

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU

PL 51-2024

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO  
NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª DEL PGOU

PL 51-2024

## MEMORIA

Documento Aprobación Inicial

OCTUBRE 2024



## INDICE

### A. MEMORIA

0. FICHA DE LA DOCUMENTACION DEL PGOU QUE SE MODIFICA
1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO
2. MEMORIA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
4. MEMORIA ECONÓMICA
5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
6. IMPACTO EN LA SALUD
7. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

### B. NORMATIVA

### C. CARTOGRAFÍA

Plano 1\_ Clasificación de Zonas por Tipo de Crecimiento

Plano 2\_ Ámbito de suspensión temporal de licencias y autorizaciones en todo lo que no sea acorde con la presente modificación del PGOU.

### D. ANEXOS

1. ANEXO 1: Número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio
2. ANEXO 2: Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la Ciudad de Málaga realizado por el equipo técnico Espacio Común COOP
3. ANEXO 3: Informe emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Sostenibilidad y Medioambiente de la Junta de Andalucía a la consulta acerca de la necesidad de sujeción o no a procedimiento evaluación ambiental estratégica.
4. ANEXO 4: Documentación relativa al trámite de consulta previa de la Evaluación de Impacto en la Salud.

### E. RESUMEN EJECUTIVO



## FICHA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU

Nº: 23  
TÍTULO: Incorporación de una Disposición Adicional 3ª del PGOU vigente 2011 para limitar la implantación de Viviendas de Uso Turístico.  
SITUACIÓN: Municipio

### PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y Rasantes	

### NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	Nueva Disposición Adicional 3ª del PGOU
F	Fichas	
C	Catálogos	



## 1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO

El apartado 2 del artículo 2 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024) establece que:

*"(...) los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación".*

De esta manera, si bien el Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, el citado artículo aclara la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos que, en atribución de sus competencias, están facultados para atribuir los distintos usos del suelo, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías del suelo, y también en consecuencia las intensidades del mismo.

Señalar que, el concepto de «razones imperiosas de interés general» procede de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, que a su vez lo toma de la interpretación del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de los arts. 43 y 49 del Tratado.

De acuerdo con esta jurisprudencia, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha reconocido que se podrán entender como razones imperiosas de interés general las siguientes: la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento, la garantía de una oferta de viviendas suficiente para las personas que tiene escasos ingresos o para otras categorías desfavorecidas de la población local, y la protección del entorno urbano que puede justificar una limitación territorial.

En este sentido, la jurisprudencia es clara y extensa, así podemos citar las siguientes sentencias de limitación de servicios/actividad por razón de interés general, Sentencia de 8 junio 2023. TJCE 2023\97, Sentencia núm. 208/2024 de 7 febrero. JUR 2024\65018

También señalar, la Sentencia de TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 75/2021 de 26 de enero. RJ 2021/145, en la cual, se manifiesta que la limitación de VUT obedece a



objetivos y razones urbanísticas y medio ambientales propias que la propia Directiva considera como “necesidad imperiosa de carácter general”. Y, por último, estas otras:

- Sentencia del TJUE, de 30 de enero de 2018, asunto Visser-Appingedam. Establece que el objetivo de protección del entorno urbano es una razón imperiosa de interés general.
- Sentencia del TJUE, 30 de septiembre 2020, asunto Cali Apartaments CSI, la lucha contra la escasez de viviendas es una razón imperiosa de interés general para sujetar a autorización el alquiler de viviendas con fines turísticos
- Sentencia del TSJ Cataluña nº 629/2018, 3 de julio. Encuentra justificación en la protección del entorno urbano
- Sentencia del TSJ País Vasco nº 292/2019, 11 junio, donde establece la preservación del derecho a la vivienda como razón.
- Sentencia del TSJ Cataluña 427/2019, 14 de mayo, razón de imperiosa necesidad: la protección del derecho a la vivienda.

En ejercicio de esta potestad, el Ayuntamiento de Málaga acordó la redacción del documento denominado “Informe Impacto Vivienda Turística”, de junio 2024, en el que se analiza de forma completa, rigurosa y pormenorizada la incidencia que la vivienda de uso turístico tiene en la ciudad de Málaga. A estos efectos, se parte en el citado Estudio que se acompaña como Anexo a esta Memoria, del análisis de la información disponible para las 435 secciones censales (agrupadas en 11 Distritos), así como de las estadísticas y datos disponibles para los 417 barrios según estudios previos del CEMI. Para el procesamiento de estos datos se han considerado 59 áreas estadísticas.

A efectos del cómputo de viviendas turísticas en nuestra ciudad se parte de los datos obrantes en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) de los que resultan los siguientes datos:

Datos RTA (mayo 2024)			
Tipo	Unidades	Plazas	Porc.
Apartamentos	265	7.051	8,29 %
Hoteles	179	15.620	18,36 %
VUT	11.989	62.418	73,35 %
TOTALES	12.433	85.098	100,00 %

Por otra parte, según datos del INE (2024), frente a las 11.989 VUT inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía (en adelante RTA), solo 7.040 VUT se encuentran actualmente en los canales de comercialización de este tipo de viviendas.

Los datos analizados para los ámbitos indicados (barrios) han sido:

- Antigüedad y calidad constructiva de las viviendas (Catastro)



- Rentabilidad (Market Minder de Air DNA)
- Crecimiento de población y hogares
- Evolución parque residencial
- Régimen (alquiler) y esfuerzo para adquisición de viviendas
- Presión turística residencial (proporción de VUT respecto al número de Viviendas familiares)
- Rentabilidad

Además, los indicadores adicionales (por barrios) han sido:

- Absorción de vivienda vacía
- Absorción de vivienda nueva

Los estudios realizados y el análisis comparado de indicadores, arrojan las siguientes conclusiones:

- Las viviendas de uso turístico (VUT) suponen casi el 75% de las plazas de alojamiento turístico ofertadas y se concentran en cuatro distritos de la ciudad siendo los barrios del distrito centro los que acumulan un 65% de las mismas.
- Entre los años 2016 y 2024 las VUT se han incrementado sobre todo en aquellos ámbitos analizados que presentan mayor presión turística residencial.
- Las viviendas de uso turístico tienen una rentabilidad económica sensiblemente superior que el alquiler convencional.
- Los barrios con mayor presión turística residencial pierden mayor número de personas y hogares o crecen en menor número de estos.
- Los precios de alquiler son más altos en los barrios que soportan una mayor presencia de VUT.
- En los ámbitos más tensionados se han superado los niveles de VUT existentes en el periodo previo a la pandemia del Covid-19.
- La reducción del parque de viviendas vacías hace que las viviendas de uso turístico se implanten en el parque de viviendas principales.
- Incidencia en el acceso a la vivienda de los vecinos de las áreas estadísticas que soportan un mayor número de viviendas de uso turístico.

De forma adicional, el Ayuntamiento de Málaga publicó el 07/06/2024 la Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico, que viene a destacar que solo las viviendas que cumplan con lo establecido en el artículo 6.4.2 Hospedaje del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga podrán ser registradas en el RTA.



## 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO

A tenor de lo previsto en el artículo 102º del Reglamento General de la LISTA, tras la aprobación inicial del documento, se someterá el documento al trámite de información al público durante 20 días, al objeto de que los ciudadanos puedan manifestar su opinión estando también la documentación a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

También se ha dará traslado del acuerdo, así como del documento, a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto. Entre dichos organismos se encuentran los colegios profesionales con competencia en materia urbanística que se entiende que son:

- el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales,
- el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos,
- el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos,
- el Colegio Oficial de Arquitectos,
- el Colegio Oficial de Abogados,
- el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales,
- el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicaciones de Andalucía Oriental y Melilla y
- el Colegio Oficial de Economistas.

Pudiéndose añadir para su conocimiento y participación a la Consejería competente en materia de Turismo.

Mencionar que las remisiones a los organismos competentes en Evaluación Ambiental Estratégica e Impacto en la Salud se han realizado en el contexto de las comunicaciones previas a la aprobación inicial de los planeamientos.

Tras la aprobación inicial y en el contexto del trámite de información pública, se recabarán los pertinentes informes sectoriales que en su caso correspondan, así como el Informe preceptivo vinculante de la consejería competente en materia de urbanismo.

El documento que se apruebe definitivamente incorporará el resultado de los procesos participativos tras la aprobación inicial, así como la influencia de estos procesos en la propuesta final de ordenación.



### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

A partir de las innovaciones introducidas con relación a las viviendas de uso turístico por el Decreto 31/2024, las posibilidades de establecer limitaciones a la implantación de las VUT van más allá de las simples molestias que causan las personas hospedadas en el acceso a dichos inmuebles. Dicho Decreto recoge expresamente la posibilidad de establecer limitaciones, en atención a la potestad de los ayuntamientos de regular los usos en sus municipios y por tanto sus intensidades, al número máximo de inmuebles destinados a esta modalidad de alojamiento por razones de interés general.

Razones de interés general que tienen que ver con la pérdida de la identidad de la Ciudad, afección al derecho a la vivienda, problemas de convivencia en las comunidades de vecinos, despersonalización del servicio y precariedad laboral y que ponen en relación tanto la calidad de vida de las personas residentes como las dificultades para el acceso a la vivienda en aquellos ámbitos que están caracterizados por una mayor presencia de VUT. Afecciones todas ellas que exigen su inmediata corrección por razones de imperiosa necesidad por cuanto está afectando, de manera urgente, al interés general de la Ciudad y requieren la pronta actuación de la Administración sin perjuicio del establecimiento de un equilibrio entre el ejercicio de esta legítima actividad económica (VUT) y la garantía del derecho a una vivienda digna en el marco de una ciudad sostenible.

Como resulta del documento "INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA" existe una correlación entre los indicadores que han sido analizados y la mayor presencia de VUT, y de esta correlación se infiere un deterioro de las condiciones de vida de las personas residentes en dichos barrios, como consecuencia de soportar de forma más intensa la presencia de inmuebles destinados a esta forma de alojamiento.

Esta relación entre la presencia de VUT y el deterioro de las condiciones de vida en determinados barrios a partir de superar determinados umbrales en el número de este tipo de viviendas, es lo que aconseja establecer límites al número de viviendas de uso turístico a implantar en función de las condiciones objetivas de cada barrio.

Dicha limitación se instrumenta a partir de la delimitación de 3 tipos de zonas en función de la presión turística residencial en cada una de los ámbitos analizados. En concreto, el análisis se ha efectuado para un total de 316 barrios, ya que de los 417 barrios (según CEMI) solo se consideran aquellos con más de 10 viviendas familiares catastradas. El resto (101 barrios) no se consideran por tanto barrios residenciales.





A la vista de lo anterior se propone delimitar las siguientes 3 zonas en función del porcentaje de viviendas de uso turístico registradas:

- Zona 1. Decrecimiento. Zonas donde la PTRR24 > 8 %.  
Afecta a 43 barrios. En esas zonas no se permitirán nuevas inscripciones de VUT en el RTA.
- Zona 2. Crecimiento acotado.  $8\% > PTRR24 > 4,53\%$   
Siendo 4,53% la media municipal para los indicadores estudiados
- Zona 3. Crecimiento. Zonas con  $PTRR24 < 4,53\%$

Las limitaciones propuestas se encuentran suficientemente justificados y argumentados en aras a proteger de forma imperiosa el interés general y se fundamentan en criterios claros, objetivos e inequívocos, resultando proporcionadas a la realidad de los hechos analizados.

Dichas limitaciones, adecuadas para garantizar el objetivo de razón imperiosa de interés general, son igualmente coincidentes con las establecidas en el capítulo II de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en el que se recogen determinados requisitos que constituyen obstáculos graves a la libertad de establecimiento, los cuales deben ser de aplicación excepcional y justificados, siempre que no sean discriminatorios por una razón imperiosa de interés general y sean proporcionados. En este sentido, las limitaciones propuestas también coinciden con lo establecido por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en cuanto a que son consideradas claramente razones imperiosas de interés general

## 4. MEMORIA ECONÓMICA

Con respecto a la justificación económica el Reglamento General de la LISTA a través de su artículo 85º establece la necesidad de incluir, en función del alcance y la naturaleza de los instrumentos de ordenación urbanística una *“Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.”*



Dado que el instrumento que nos ocupa no se incluye entre ninguno de los supuestos anteriormente mencionados por no tener afección alguna sobre las arcas municipales ni tratarse de transformación urbanística alguna del espacio urbano no se hace necesario incluir ni informe de sostenibilidad urbanística ni estudio económico financiero.

A efectos de dar cumplimiento al apartado 5 del artº 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indicar que la presente modificación del Plan General es meramente normativa sin que suponga transformaciones físicas del medio urbano.

## 5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La modificación puntual del PGOU propuesta tiene por objeto, mediante la inclusión de una nueva disposición adicional en el Documento de la Normativa del citado Plan General, limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT) en determinadas zonas del municipio consideradas como "zonas saturadas", con el fin de mitigar los efectos negativos en el mercado inmobiliario local y mejorar la calidad de vida de los residentes permanentes. Esta medida está fundamentada en el estudio externo denominado Informe Impacto Vivienda Turística elaborado por Espacio Común COOP, adjunto a la presente Modificación del Plan General como anexo 4, el cual ha analizado las dinámicas del mercado inmobiliario y ha concluido que el crecimiento incontrolado de las VUT está provocando alteraciones significativas en el acceso a la vivienda y la habitabilidad en dichas zonas.

Teniendo en consideración el objeto específico del presente documento, desde el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, se ha remitido a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga una consulta el 13-09-2024 en relación con la aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), y la necesidad o no de tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) en el contexto de esta Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de nuestro municipio.

### *Justificación de la No Necesidad de Evaluación Ambiental*

En principio, y conforme al apartado 4 del artículo 40 de la GICA, parece que la modificación propuesta se encontraría sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, pues lo están, las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística general. No obstante, esta norma específica que son modificaciones menores las definidas en el artículo



5.2 f) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental (LEA)*, esto es, las que implican: *"...cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*. Persiguiendo la innovación que se plantea regular el uso del suelo, en concreto la intensidad del mismo, para minimizar un impacto socioeconómico, sin incidir negativamente en los factores medioambientales tales como el suelo, el agua, el aire o la biodiversidad; resulta obvio que la modificación no va a producir efectos distintos de los ya previstos.

En todo caso debemos tener presente que el artículo 40.1 de la GICA establece que:

*"1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto y del alcance de las determinaciones que para los mismos se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se someterán a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39."*

Desde esta administración consideramos que, dado el objeto y alcance de la modificación que se propone, no estaría comprendida en el ámbito de aplicación de los artículos 1 y 6 de la LEA, toda vez que no tiene por objeto establecer las condiciones para una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, y por consiguiente, no procedería someter la misma al trámite de evaluación ambiental estratégica. En este sentido se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 338/2022 de 16 marzo (RJ 2022\1785) que, en respuesta a una cuestión casacional objetiva para la formación de jurisprudencia, concluye en su fundamento de derecho tercero:

***"Fundamento de Derecho Tercero: La evaluación ambiental de los instrumentos del planeamiento.***

*(...) Es decir, conforme a la LEA la opción que confiere la norma comunitaria de poder excluir determinados planes o programas que, en principio, deben estar sujetos a la evaluación ambiental, se reconduce a la modalidad de la EAE simplificada, no a la exclusión total de la evaluación ambiental; de donde cabría concluir que, en nuestro Derecho interno, todos los instrumentos de ordenación territorial están sometidos a la EAE, bien sea ordinaria o simplificada. Y no otra cosa se dispone en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando declara que " L[os instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso ". Es decir, en relación con los planes urbanísticos la exigencia de los " proyectos " que habiliten estén o no sometidos a evaluación de impacto ambiental, que el precepto contempla " en su caso ", ofrece peculiaridades en orden a la exigencia de la EAE ordinaria.*

*Así pues, en principio, en nuestro Derecho y conforme a lo establecido en el referido artículo 6.2º de la LEA, tanto la aprobación de los instrumentos del planeamiento como sus modificaciones, aun que sean menores, están sujetas, cuando menos, a la evaluación ambiental simplificada.*



*Ahora bien, como hemos tenido ocasión de advertir esas reglas generales se complican en nuestro ordenamiento jurídico por la concurrencia, en el ámbito interno, del ordenamiento autonómico. En efecto, la LEA, conforme a su propia configuración, constituye la legislación básica, que debe ser desarrollada por la normativa autonómica, conforme a los cánones que ha establecido ya una jurisprudencia inconcusa del Tribunal Constitucional, que no parece necesario reflejar ahora a los efectos del debate que nos ocupa...*

*(...) De lo expuesto hemos de concluir que existe un régimen de exigencia de la evaluación ambiental que autoriza excluir la misma, incluso en su modalidad de simplificada, a determinados instrumentos de ordenación.*

*En la búsqueda de esos supuestos, debemos tomar en consideración la exigencia general que se impone en la LEA, en cuyo artículo primero, siguiendo la exigencia que impone la Directiva, condiciona toda la actividad de la evaluación ambiental a que el plan en cuestión tenga un efecto significativo sobre el medio ambiente; que es, por otra parte, el criterio que acoge la jurisprudencia del Tribunal Constitucional antes mencionada. Y en ese sentido hemos tenido ocasión de declarar en nuestra sentencia 1499/2021, de 16 de diciembre, dictada en el recurso de casación 2442/2020 (ECLI:ES:TS:2021:4931) que "lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental es que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental o que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno sobre el que se actúa."*

*Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones hemos de concluir, dando respuesta a la cuestión casacional, que deben someterse a evaluación ambiental, bien ordinaria o simplificada, según los casos, aquellos instrumentos de planificación que comporten una ordenación estructural que afecten significativamente al medio ambiente y hayan de servir para la ejecución de proyectos con esa misma trascendencia; así como las modificaciones de dichos instrumentos, siempre que éstas tengan esas mismas exigencias.*

En definitiva, esta Administración municipal considera que la modificación del PGOU que se quiere promover no necesita someterse al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, ni en su modalidad ordinaria ni simplificada, por las siguientes razones:

1ª.- Porque la modificación puntual propuesta no introduce cambios de ordenación que afecten a suelos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o a áreas protegidas por sus valores naturales o paisajísticos, ni genera nuevos desarrollos urbanísticos o crecimientos urbanos, limitándose a la regulación del uso de viviendas de uso turístico en zonas ya urbanizadas.

2ª.- Porque la modificación, aun cuando sea menor, no va a producir diferentes efectos de los ya previstos pues, la medida propuesta, se limita a una regulación del uso de suelo para minimizar un impacto socioeconómico, sin incidir negativamente en los factores medioambientales tales como el suelo, el agua, el aire o la biodiversidad.



### Conclusión

En base a lo expuesto, y con fundamento en los artículos mencionados de la Ley GICA y la LEA, así como de la Jurisprudencia, entendemos que la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Málaga, mediante la introducción de una nueva disposición adicional que limite el número de VUT en zonas saturadas, no requiere la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica, ya que no supone una alteración significativa de los factores ambientales ni un incremento de las cargas urbanísticas.

Tal y como se ha expuesto, con fecha 13-09-2024 se solicita confirmación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga sobre la no necesidad de someter la mencionada innovación del Plan General a Evaluación Ambiental Estratégica, por no encontrarse el supuesto de hecho comprendido en ninguno de los apartados del artículo 40 de la Ley GICA.

Con fecha 10/10/2024 se emite respuesta a dicha consulta que se adjunta al presente documento de Modificación del Plan General y en la que se concluye que:

*"(...) En consecuencia, y una vez estudiada su consulta, en el caso de que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano responsable de la tramitación administrativa de la Modificación puntual del plan general de ordenación urbanística de Málaga cuyo objeto es incorporar una disposición adicional en el documento de su normativa urbanística para limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT), decidiera solicitar la evaluación ambiental estratégica de la misma, este órgano ambiental considera que no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la Ley 7/2007, esto es, ni existe ningún precepto legal que le obligue a sujetarse a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo, por lo que no resultaría posible fundamentar un acuerdo de admisión a trámite del mismo."*

## 6. IMPACTO EN LA SALUD

Con respecto a la legislación en materia de Salud en el ámbito estatal la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, en el capítulo VII del Título II estableció por vez primera que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, regula en su Título II la Evaluación de impacto en la salud. En desarrollo de esta ley el Decreto 169/2014 tiene por objeto establecer el contenido y la metodología de la Evaluación del Impacto en la Salud. Es en su Art.3 donde se establece el Ámbito de aplicación, dentro del que se encuentran los Instrumentos de Planeamiento General, así como sus innovaciones (art. 3.b) 1ª).



#### *Trámite de consultas previas*

El artículo 13 del Decreto 169/2014 regula las consultas previas y cribado, de esta forma el Ayuntamiento puede consultar si un instrumento ha de someterse a evaluación de impacto en la salud, antes de empezar la tramitación y sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, si bien, deberá formalizar la solicitud según el Modelo recogido en el Anexo IV del Decreto y seguir el trámite indicado en el citado artículo 13.

#### *Documentación*

En cumplimiento del Decreto de 169/2014 de 9 de diciembre (BOJA núm.243 de fecha 15 de diciembre de 2014.) esta administración remitió a la Consejería de Salud y Consumo la documentación necesaria para la realización del trámite de consultas previas, adjuntando el necesario Anexo IV así como la Memoria-Resumen de la actuación con el contenido mínimo recogido en los arts. 12.2 y 16.2. También se adjuntó a la misma la propuesta de modificación del PGOU a través de la disposición adicional tercera y el Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la ciudad de Málaga donde se detallan los datos sobre población, marco geográfico y afecciones socioeconómicas.

Como respuesta a dicha consulta se ha recibido correo electrónico en el que se indica que la Consulta previa junto con la documentación correspondiente debe remitirse a la Delegación en Málaga de dicha consejería. Por ello se ha procedido a remitir de nuevo, con fecha 17/02/2024, a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo para que se pronuncie sobre si la Modificación del PGOU en cuestión debe someterse a la Evaluación de Impacto en la Salud, según la legislación en materia de Salud en la Comunidad Autónoma Andaluza.

La documentación que consta de lo siguiente:

01. ANEXO IV según Decreto 169/2014
02. MEMORIA RESUMEN de la actuación con contenido mínimo recogido en los arts. 12.2 y 16.2
03. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "LIMITACIÓN DE VUT EN ZONAS SATURADAS"
04. INFORME DE IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE MÁLAGA realizado por el equipo técnico Espacio Común COOP.
05. CONSULTA REALIZADA A LA CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
06. RESPUESTA RECIBIDA A DICHA CONSULTA

El 18/10/2024 se recibe informe emitido desde la mencionada delegación territorial el 17/10/2024 en el que se indica que "(...) no puede eximirse de someterse a evaluación de impacto en salud puesto que la información facilitada no es suficiente como para descartar que se puedan generar impactos significativos sobre la salud."



Al objeto de completar dicha información, con fecha 29/10/2024, se realiza nueva solicitud de consulta previa y cribado sobre la necesidad de informe de Evaluación de Impacto en la Salud. Se adjunta nueva memoria justificativa de la ausencia de impacto en la salud del expediente que nos ocupa, incorporando y analizando los aspectos señalados en el informe de la consejería de salud. Con fecha 30/10/2024 se recibe informe concluyente en el que se indica que:

*"(...) para dar respuesta al anterior informe emitido con fecha 17/10/2024, se ha presentado una nueva memoria donde se amplía la información solicitada. En ella se realiza una valoración más pormenorizada de los posibles impactos, que dicha modificación puntual del PGOU, pudiera tener sobre la salud de la población. Además, se ha valorado la posible afección a la población, identificando aquellos colectivos considerados más vulnerables, así como otros posibles impactos, considerándolos no significativos o con posible impacto positivo.*

*Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta delegación territorial, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.*

*En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, (...)"*

Y solicitando la incorporación "(...) dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen."

Por ello, tanto la Memoria ampliada como el informe-dictamen emitido por la delegación territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía emitido el pasado 30/10/2024 se han añadido al anexo 4 de esta documentación técnica.

## 7. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

La aprobación inicial de esta Modificación del Plan General, de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, el acuerdo de aprobación inicial supondrá la aplicación directa y de modo cautelar de esta modificación normativa, por lo que supondrá la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en todo aquello que no cumpla con lo previsto en la nueva disposición adicional 3ª que se propone. Por ello, no se podrán otorgar nuevas licencias o autorizaciones para las áreas concretas definidas como Zona 1 y Zona 2 del plano de zonas saturadas (VUT) que se incluye como Plano 2 de esta modificación, cuando aquellas hayan alcanzado el porcentaje máximo de viviendas turísticas establecido para las mismas. El plazo máximo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial quedando también recogido en la presente memoria el interés general en el que se basa esta suspensión, acorde a lo expuesto por ambos grupos municipales.



## NORMATIVA

Se propone añadir a la normativa urbanística del vigente PGOU2011 una nueva Disposición Adicional sobre la limitación de Viviendas de Uso Turístico (VUT), del siguiente tenor literal:

### Disposición Adicional Tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

Entendiéndose por Vivienda de uso Turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteles de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024):

1. Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX (ver apartado 3. *Definiciones*) a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo.

Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se adjunta como **anexo 01**. Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR (ver apartado 3. *Definiciones*) superior al 8%, lo cual motiva que sea esta proporción la que marque el límite máximo de VUT por zonas.

2. De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. *Definiciones*), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX, o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.





A efectos de lo anterior, se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga en función del porcentaje de VUT REG (ver apartado 3. *Definiciones*), en el RTA:

- a) Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.

En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.

La Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.

- b) Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $4,53\% \leq \text{PTRR} \leq 8\%$ .

En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.

La Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.

- c) Zona 3 / Zona de crecimiento: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $\text{PTRR} < 4,53\%$ .

Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.

La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.

- d) El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el **plano** "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento"

### 3. Definiciones

- a) **VF**: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.
- b) **VUT 24**: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.



- c) **PTR 24:** Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).
  - d) **VUTR 24:** Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.
  - e) **PTRR 24:** Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)
  - f) **VUT MAX:** Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
  - g) **▲ VUT:** Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.
  - h) **VUT REG:** Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.
  - i) **VUT AUT:** Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.
4. El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.

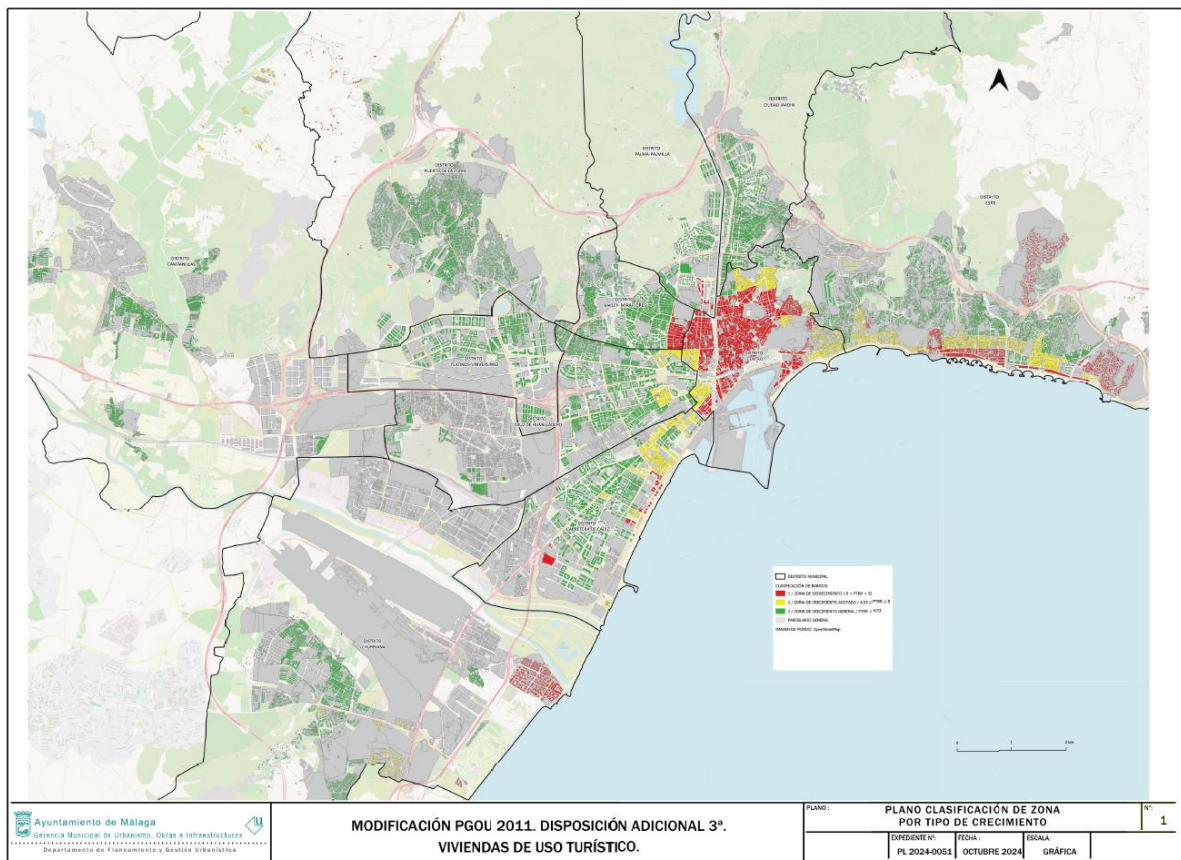


## CARTOGRAFÍA

### Plano 1\_ Clasificación de Zonas por Tipo de Crecimiento

En este plano se grafía la densidad de viviendas turísticas por barrios (%) mostrando la clasificación de zonas por tipo de crecimiento en relación a los barrios que conforman los distritos municipales. Las zonas de crecimiento de VUT son las siguientes:

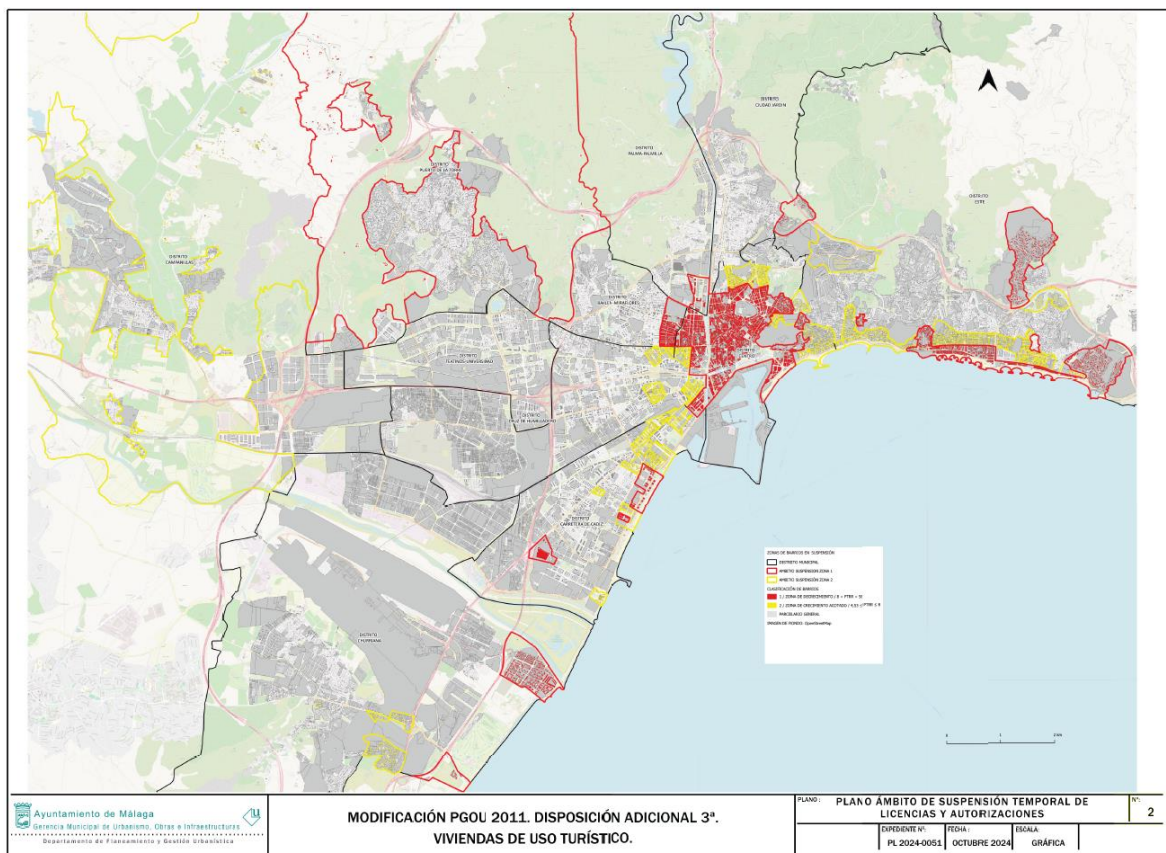
1. Zona 1 de decrecimiento.
2. Zona 2 de crecimiento acotado.
3. Zona 3 (por exclusión de las anteriores).

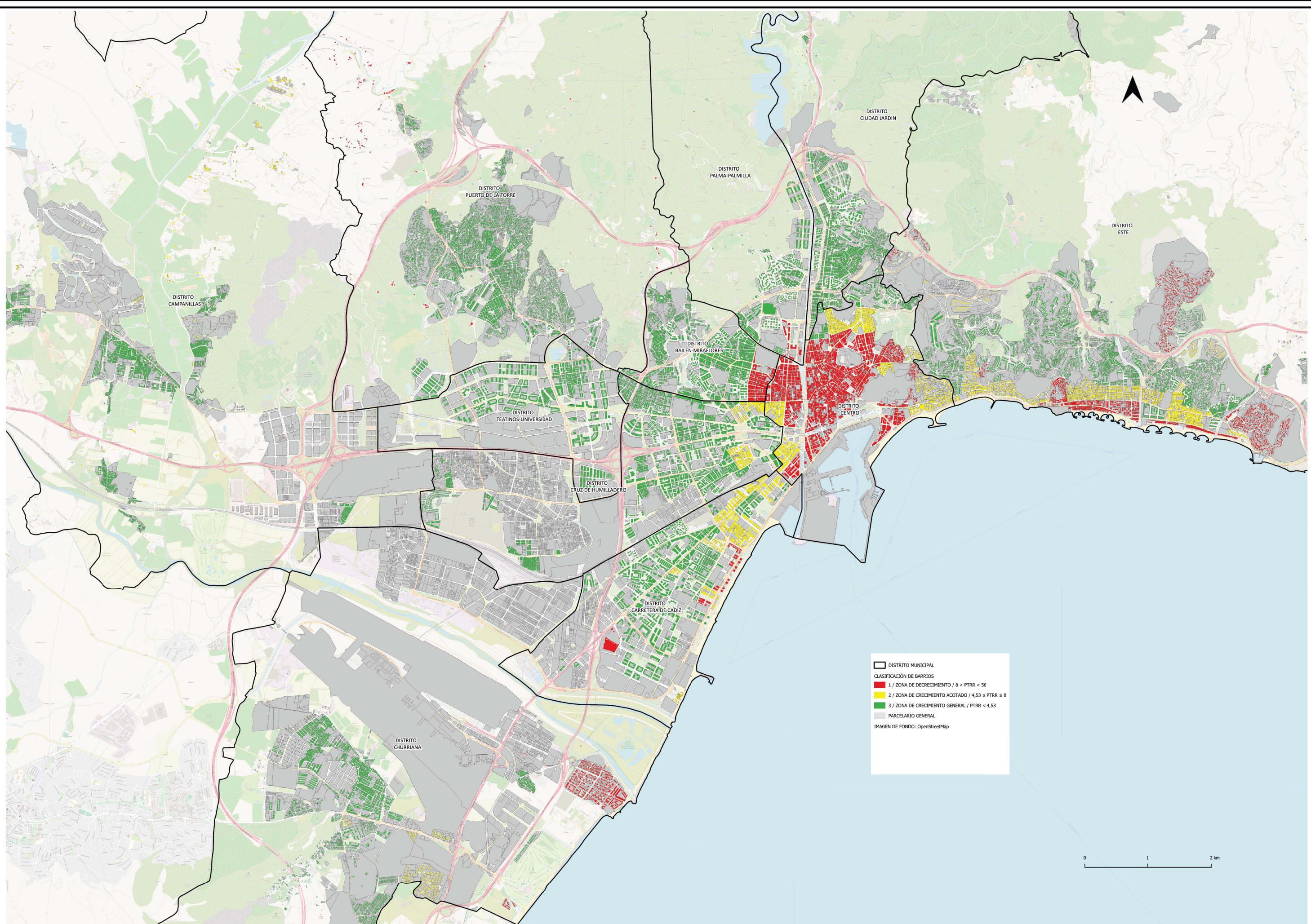




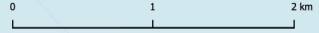
**Plano 2\_** Ámbito de suspensión temporal de licencias y autorizaciones en todo lo que no cumpla con la presente modificación del PGOU (periodo de aplicación – 3 años desde la publicación de la AI y la suspensión).

Engloba las zonas 1 y 2.

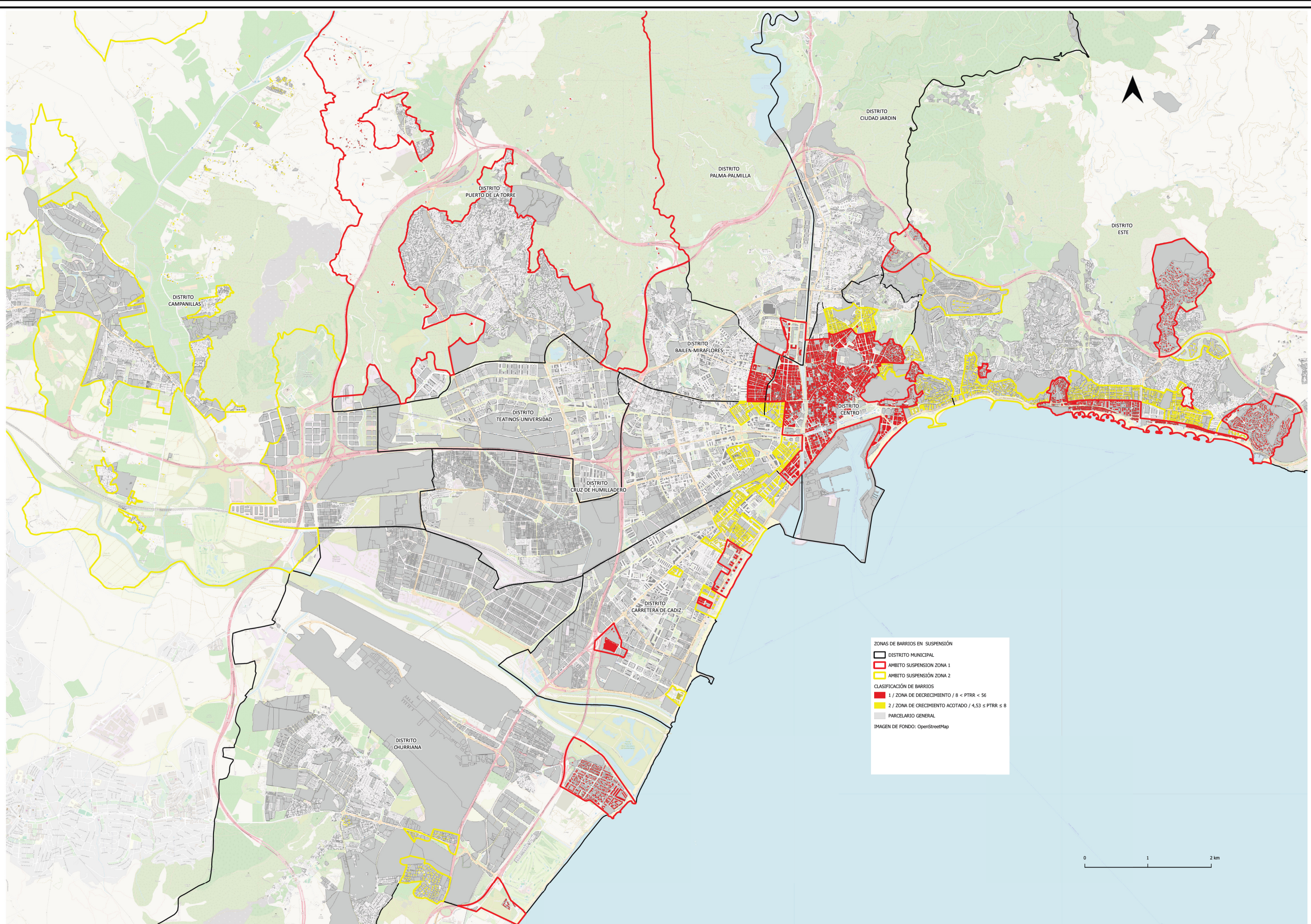




□ DISTRITO MUNICIPAL  
 CLASIFICACIÓN DE BARRIOS  
 ■ 1 / ZONA DE DECREMENTO /  $8 < PTRR < 56$   
 ■ 2 / ZONA DE CRECIMIENTO ACOTADO /  $4,53 \leq PTRR \leq 8$   
 ■ 3 / ZONA DE CRECIMIENTO GENERAL /  $PTRR < 4,53$   
 ■ PARCELARIO GENERAL  
 IMAGEN DE FONDO: OpenStreetMap



**MODIFICACIÓN PGOU 2011. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª.**  
**VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**



0 1 2 km



## ANEXOS

### ANEXO 01.

Número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio

ciudad.

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
01 CENTRO	01 CARRANQUE-HAZA CUEVAS	001 MARMOLÉS	248
	02 CENTRO HISTORICO	002 CENTRO HISTORICO	368
	03 EL EJIDO-LA MERCED	003 EL EJIDO	194
		004 LA MERCED	97
		005 LAGUNILLAS	39
	04 EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006 CAPUCHINOS	97
		007 EL MOLINILLO	140
		008 SEGALERVA	61
	05 ENSANCHE CENTRO-SOHO	009 ENSANCHE CENTRO	161
		010 PUERTO	0
	06 LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	011 LA GOLETA	145
		012 SAN FELIPE NERI	54
	07 LA TRINIDAD	013 LA TRINIDAD	717
	08 LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	014 BARCENILLAS	81
		015 CONDE DE UREÑA	88
		016 CRISTO DE LA EPIDEMIA	213
		017 LA MANIA	11
	09 MALAGUETA-MONTE SANCHA	018 LA VICTORIA	130
		019 MONTE DE GIBRALFARO	0
		020 VENTAJA ALTA	6
	021 CAMPOS ELISEOS	28	

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX	
10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	022 CAÑADA DE LOS INGLESES	13	
		023 LA CALETA	59	
		024 LA MALAGUETA	235	
		025 MONTE SANCHA	37	
		026 LOS ANTONIOS	21	
		027 OLLETAS	177	
		028 PINARES DE OLLETAS	86	
		029 SAN MIGUEL	77	
		030 SANTA AMALIA	33	
		031 SEMINARIO	0	
		032 SIERRA BLANQUILLA	12	
		033 PERCHEL NORTE	82	
		11 PERCHEL NORTE	PERCHEL SUR	034 PERCHEL SUR
035 PLAZA DE TOROS VIEJA	130			
02 ESTE	CERRADO DE CALDERON-HACIENDA PAREDES	036 CERRADO DE CALDERON	187	
		037 HACIENDA PAREDES	17	
		038 LA MOSCA	44	
		14 EL CANDADO	039 EL CANDADO	51
			040 FABRICA CEMENTO	0
			041 FINCA EL CANDADO	0
		15 EL PALO	042 JARAZMIN	35
			043 LA ARAÑA	9
			044 LA PLATERA	0
			EL PALO	045 CAMINO DE OLIAS
046 ECHEVERRIA DEL PALO	96			
047 EL CHANQUETE	7			
048 EL DRAGO	17			
049 EL PALO	343			
050 LA PELUSA	26			
051 LA PELUSILLA	12			
052 LAS CUEVAS	27			
053 MIRAFLORES	12			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

MODIFICACIÓN DEL PGOU N° 23  
Viviendas de Uso Turístico \_ Disposición Adicional Tercera

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		054 MIRAFLORES DEL PALO	45
		055 MIRAMAR DEL PALO	19
		056 PLAYA VIRGINIA	25
		057 PLAYAS DEL PALO	31
		058 PODADERA	6
		059 VILLA CRISTINA	13
		060 VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS	16
16	LIMONAR	061 BELLAVISTA	24
		062 CAMINO DEL COLMENAR	1
		063 CASTILLO SANTA CATALINA	0
		064 COLINAS DEL LIMONAR	35
		065 EL LIMONAR	37
		066 EL ROCIO	8
		067 LA TORRECILLA	11
		068 LA VAGUADA	11
		069 LAS PALMERAS	24
		070 LOS PINOS	61
		071 MIRAMAR	32
		072 PEINADO GRANDE	2
		073 SANTA PAULA MIRAMAR	2
		074 TASARA	0
17	MAYORAZGO	075 EL MAYORAZGO	37
		076 HACIENDA MIRAMAR	24
		077 LAS NIÑAS	0
18	PARQUE CLAVERO	078 CLAVERO	2
		079 HACIENDA CLAVERO	20
		080 PARQUE CLAVERO	38
19	PEDREGALEJO-MORLACO	081 BAÑOS DEL CARMEN	3
		082 EL MORLACO	31

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX	
		083 EL POLVORIN	15	
		084 LA VIÑA	7	
		085 LAS ACACIAS	54	
		086 PARQUE DEL MORLACO	0	
		087 PEDREGALEJO	62	
		088 PEDREGALEJO PLAYA	75	
		089 TORRE DE SAN TELMO	23	
		090 VALLE DE LOS GALANES	50	
20	PINARES DE SAN ANTON	091 ALTOS DE JABONEROS	0	
		092 DSMO DM ESTE	1	
		093 EL LAGARILLO	0	
		094 LOMAS DE SAN ANTON	10	
		095 MIRAFLORES ALTO	18	
		096 OLIAS	18	
		097 PINARES DE SAN ANTON	25	
		098 SAN FRANCISCO	17	
		099 SAN ISIDRO	15	
		100 VENTA EL DETALLE	0	
03	CIUDAD JARDIN	21 CIUDAD JARDIN	101 CIUDAD JARDIN	272
			102 DSMO DM CIUDAD JARDIN	0
			103 FINCA LA CONCEPCION	0
			104 HAZA CARPINTERO	3
			105 HERRERA ORIA	28
			106 SAGRADA FAMILIA	71
			107 CORTIJO BAZAN	81
			108 LOS CASINIS	32
			109 LOS CIPRESES	37
			110 ALEGRIA DE LA HUERTA	77
			111 FINCA SAN JOSE	0

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX	
		112 HACIENDA LOS MONTES	43	
		113 HUERTA NUEVA	56	
		114 JARDIN DE MALAGA	138	
		115 JARDIN VIRGINIA	11	
		116 LOS VIVEROS	13	
		117 SAN JOSE	20	
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	118 LAS FLORES	107	
		119 LOS NARANJOS	24	
		120 MANGAS VERDES	58	
		121 MONTE DORADO	15	
		122 PARQUE DEL SUR	116	
04	BAILLEN-MIRAFLORES	25 LA FLORIDA-PARQUE NORTE	123 CARLOS HAYA	70
			124 LA ENCARNACION	16
			125 LA FLORIDA	79
			126 LOS CASTILLEJOS	60
			127 LOS MILLONES	49
			128 NUEVA MALAGA	111
			129 PARQUE ARROYO DEL CUARTO	16
			130 PAVERO	36
			131 SAN MARTIN	53
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	132 GAMARRA	161	
		133 HAZA DEL CAMPILLO	73	
		134 LAS CHAPAS	77	
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	135 CARLINDA	61	
		136 FLORISOL	34	
		137 GRANJA SUAREZ	57	
		138 IND SAN ALBERTO	1	
		139 IND SAN ALBERTO II	4	
		140 LA ALCUBILLA	6	
		141 LA CORTA	2	
		142 NUESTRA SEÑORA DE FATIMA	28	
		143 SAN ALBERTO	36	
		144 TEJAR DE SALT	0	

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX	
28	SUAREZ	145 CAMINO DE SUAREZ	51	
		146 SUAREZ	281	
29	VICTORIA EUGENIA	147 LA BRESCA	49	
		148 MIRAFLORES DE LOS ANGELES	86	
		149 PARQUE VICTORIA EUGENIA	267	
		150 VICTORIA EUGENIA	98	
05	PALMA-PALMILLA	30 MARTIRICOS-LA ROCA	151 ARROYO DE LOS ANGELES	33
			152 LA ROCA	102
			153 MARTIRICOS	108
31	PALMA-PALMILLA	154 26 DE FEBRERO	40	
		155 503 VIVIENDAS	47	
		156 720 VIVIENDAS	50	
		157 DSMO DM PALMA-PALMILLA	7	
		158 LA PALMA	242	
		159 LA PALMILLA	38	
		160 LA ROSALEDA	0	
		161 LAS ERIZAS	0	
		162 LAS VIRREINAS	199	
		163 LOS GAMEZ-ZAPATERO	0	
		164 PARQUE LAS VIRREINAS	0	
		165 VIRREINA	44	
		166 VIRREINA ALTA	2	
06	CRUZ DE HUMILLADERO	32 CAMINO DE ANTEQUERA	167 CAMINO DE ANTEQUERA	255
		33 CARRANQUE-HAZA CUEVAS	168 ARROYO DEL CUARTO	163
			169 CARRANQUE	225
			170 HAZA CUEVAS	42
			171 POL ALAMEDA	267
		34 CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	172 4 DE DICIEMBRE	45
			173 CRUZ DEL HUMILLADERO	176





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

MODIFICACIÓN DEL PGOU N° 23  
Viviendas de Uso Turístico \_ Disposición Adicional Tercera

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		174 EXPLANADA DE LA ESTACION	59
		175 LA AURORA	52
		176 LA UNION	200
		177 LOS TILOS	160
		178 NUCLEO GRAL FRANCO	26
		179 R.E.N.F.E.	0
		180 SANTA JULIA	50
		181 SANTA MARTA	180
35	POLIGONOS-RECINTO FERIA	182 ESTACION LOS PRADOS	0
		183 HACIENDA SANCHEZ BLANCA	0
		184 INTELHORCE	58
		185 LA ESTACION	0
		186 LOS PRADOS	55
		187 PARQ EMP ALAMEDA	0
		188 PARQ EMP EL VISO	0
		189 PARQ EMP LA ESTRELLA	0
		190 PARQ EMP PEREZ TEXEIRA	0
		191 PARQ EMP SAN LUIS	1
		192 RECINTO FERIA CORTUJO TORRES	0
		193 SAN JOSE DEL VISO	19
		194 SANCHEZ BLANCA	12
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-POL CTRA DE CARTAMA	195 LA BARRIGUILLA	61
		196 NTRA SRA DEL CARMEN	32
		197 POL CTRA DE CARTAMA	211
		198 PORTADA ALTA	80
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	199 CEMENTERIO SAN RAFAEL	0
		200 CORTUJO DE TORRES	75
		201 EL DUENDE	30

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		202 IND ALCALDE DIAZ ZAFRA	3
		203 IND SIEMENS	0
		204 LA ASUNCION	66
		205 POL IND RONDA EXTERIOR	0
		206 SAN RAFAEL	209
		207 SANTA CRISTINA	54
		208 TIRO DE PICHON	117
07	CARRETERA DE CADIZ	38 EL BULTO	209
		39 FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	210
		211 FINCA EL PATO	234
		212 IND LA TERMICA	0
		213 LA AZUCARERA	0
		214 MALAGA 2000	4
		215 MINERVA	0
		216 PALACIO DEPORTES	0
		217 PARQ EMP SANTA BARBARA	0
		218 PARQUE EMPRESARIAL AZUCARERA	12
		219 POL COM PACIFICO	6
		220 POL IND HAZA ANGOSTA	4
		221 POL IND HAZA DE LA CRUZ	0
		222 POL IND ORDÓÑEZ	0
		223 SACABA BEACH	18
		224 TORRE DEL RIO	8
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	225 25 AÑOS DE PAZ	77
		226 ALASKA	45
		227 GIRON	87
		228 HAZA ONDA	88
		229 LAS DELICIAS	136
41	LA LUZ-EL TORCAL	230 ARDIRA	22
		231 EL TORCAL	91
		232 GUADALAJIRE	43

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		233 LA LUZ	300
		234 LOS GIRASOLES	89
		235 POL COM VALDICIO	0
		236 POL IND CARRANZA	0
		237 POL IND GUADALAJIRE	0
		238 REGIO	83
		239 SAN CARLOS CONDOTE	62
		240 VIRGEN DE BELEN	41
		241 VISTAFRANCA	252
42	LA PRINCESA-HUELIN	242 HUELIN	312
		243 IND LA PELUSA	21
		244 JARDIN DE LA ABADIA	204
		245 LA PRINCESA	189
		246 PARQUE AYALA	186
		247 TORRES DE LA SERNA	8
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO-SANTA PAULA	248 CORTUJO VALLEJO	35
		249 LA PAZ	131
		250 LOS GUINDOS	55
		251 PARQUE MEDITERRANEO	115
		252 POL IND LOS GUINDOS	59
		253 SANTA PAULA	66
		254 SIXTO	44
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	255 BARCELO	34
		256 DOS HERMANAS	72
		257 EL HIGUERAL	39
		258 HAZA DE LA PESEBRERA	14
		259 IND NUEVO SAN ANDRES	0
		260 NUEVO SAN ANDRES 1	172
		261 NUEVO SAN ANDRES 2	42

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX	
	45 PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	262 AVE MARIA	28	
		263 PACIFICO	50	
		264 SAN ANDRES	58	
		265 SAN CARLOS	36	
		266 SANTA ISABEL	22	
		267 TABACALERA	29	
	46 PUERTA BLANCA-ALMUDENA	268 ALMUDENA	138	
		269 MAINAKE	98	
		270 PUERTA BLANCA	174	
08	CHURRIANA	47 CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	271 AEROPUERTO BASE AEREA	0
		272 CARAMBUCO	0	
		273 CEMENTERIO CHURRIANA	0	
		274 CENTRO DE OCIO	1	
		275 CHURRIANA	45	
		276 COMERCIAL VILLAROSA	0	
		277 CORTUJO SAN JULIAN	0	
		278 DSMO DM CHURRIANA	0	
		279 EL CUARTON	5	
		280 EL RETIRO	18	
		281 FINCA LA HACIENDA	6	
		282 HACIENDA PLATERO	26	
		283 HELIOMAR	93	
		284 IND SAN MIGUEL	0	
		285 LA CONSULA	0	
		286 LA LOMA	0	
		287 LA NORIA	70	
		288 LA TOSCA	5	
		289 LAS ESPEÑUELAS	45	
		290 LAS PEDRIZAS	18	
		291 LOS CHOCHALES	0	
		292 LOS JAZMINES	11	
		293 LOS PAREDONES	14	



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

MODIFICACIÓN DEL PGOU N° 23  
Viviendas de Uso Turístico \_ Disposición Adicional Tercera

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		294 LOS PASEROS	2
		295 LOS ROSALES	20
		296 MAKRO	0
		297 PARQ EMP AEROPUERTO	0
		298 PARQ EMP VILLA ROSA	0
		299 PIZARRILLO	10
		300 POL IND EL ALAMO	0
		301 POL IND MI MALAGA	1
		302 SAN JUAN-EL ALBARICOICAL	6
		303 SAN JULIAN	21
48	CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	304 BUENAVISTA	2
		305 CAMPAMENTO BENITEZ	0
		306 CAÑADA DE CEUTA	8
		307 CORTIJO DE MAZA	23
		308 EL CORONEL	1
		309 EL OLIVAR	9
		310 FINCA MONSALVEZ	52
		311 LA CASITA DE MADERA	1
		312 LOS MANANTIALES	2
		313 LOURDES	3
		314 ROJAS	2
		315 SAN FERNANDO	0
		316 SAN JERONIMO	6
		317 SANTA TECLA	0
		318 WITTEMBERG	5
49	GUADALMAR	319 ARRAJANAL	0
		320 CAMPO DE GOLF	0
		321 GUADALMAR	101
		322 LA CIZAÑA	8
		323 PARQUE DEL GUADALHORCE	0
		324 VEGA DE ORO	6

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
50	POLIGONOS-CHURRIANA	325 DEPURADORA GUADALHORCE	0
		326 PARQ EMP GUADALHORCE	0
		327 PARQ EMP SANTA CRUZ	0
		328 PARQ EMP SANTA TERESA	0
		329 POL IND EL TARAJAL	0
09	CAMPANILLAS	51 CAMPANILLAS	0
		330 AMONIAO	0
		331 C.T.MERCANCIAS	0
		332 CAMPANILLAS	108
		333 CASTAÑETAS	40
		334 CATERPILLAR	0
		335 COLMENAREJO	20
		336 DSMO DM CAMPANILLAS	5
		337 EL BRILLANTE	14
		338 EL MALLORQUIN	0
		339 EL PRADO	7
		340 EL TARAJAL	23
		341 ESTACION DE CAMPANILLAS	3
		342 HUERTECILLAS MAÑAS	35
		343 IND INTELHORCE	0
		344 IND PILAR DEL PRADO	0
		345 LA FABRICA	17
		346 LOMA DEL CAMPO	7
		347 LOS ASPERONES 2	0
		348 LOS CANTOS	1
		349 LOS CHOPOS	0
		350 LOS MANCERAS	7
		351 MAQUEDA	62
		352 MERCAMALAGA	0
		353 MIRANDA	0
		354 OLIVEROS	9

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		355 PARQ EMP LA HUERTECILLA	0
		356 PARQ EMP TREVENEZ	0
		357 PARQUE CEMENTERIO	0
		358 PARQUE TECNOLOGICO	0
		359 PILAR DEL PRADO	10
		360 POL IND CARAMBUO	0
		361 ROQUERO	44
		362 SANTA AGUEDA	6
		363 SANTA ROSALIA	38
		364 SEGOVIA	29
		365 SUP-T.8 UNIVERSIDAD	0
		366 VALLEJO	1
10	PUERTO DE LA TORRE	52 EL ATABAL	2
		367 ATABAL ESTE	2
		368 EL ATABAL	35
		369 HACIENDA CABELLO	72
		370 UNIVERSIDAD LABORAL	0
53	EL CORTIJELO	371 ARROYO ESPAÑA	15
		372 CORTIJO VALLEJO	0
		373 DISEMINADO DM P DE LA TORRE	1
		374 EL CORTIJELO JUNTA CAMINOS	12
		375 LAS MORILLAS II	8
		376 LOS ASPERONES 1 Y 3	0
		377 NUCLEO LOS HERRERA	0
		378 SALINAS	26
		379 SOLIVA ESTE	131
54	FUENTE ALEGRE-EL CHAPARRAL-LOS MORALES	380 EL CHAPARRAL	36
		381 FUENTE ALEGRE	46

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX	
		382 HUERTA NUEVA-PTO TORRE	15	
		383 LAS MORILLAS PTO TORRE	38	
		384 LOS MORALES	24	
		385 LOS MORALES 1	22	
		386 LOS MORALES 2	10	
		387 LOS TOMILLARES	21	
		388 OROZCO	18	
		389 TORREMAR	12	
55	LOS ALMENDROS-EL LIMONERO-EL TOMILLAR	390 EL LIMONERO	11	
		391 EL TOMILLAR	81	
		392 HACIENDA ALTAMIRA	1	
		393 LOS ALMENDROS	20	
		394 LOS RAMOS	65	
		395 PERI-PT4 LOS ALMENDROS	10	
		396 VIRGEN DEL CARMEN	25	
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	397 CAÑAVERAL	86	
		398 PUERTOSOL	31	
		399 SANTA ISABEL PTO TORRE	22	
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	57 EL CONSUL-EL ROMERAL	400 CAÑADA DE LOS CARDOS	147
		401 CIUDAD UNIVERSITARIA	0	
		402 EL CONSUL	99	
		403 EL CONSUL-II	69	
		404 EL ROMERAL	136	
		405 FINCA LA PALMA	54	
		406 TORRE ATALAYA	142	
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	407 CIUDAD SANTA INES	19	
		408 COLONIA SANTA INES	14	
		409 CORTIJO ALTO	152	
		410 EL TEJAR	28	



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

MODIFICACIÓN DEL PGOU N° 23  
Viviendas de Uso Turístico \_ Disposición Adicional Tercera

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		411 HACIENDA BIZCOCHERO	208
		412 HACIENDA CAPITAN	0
		413 HACIENDA ROLDAN	59
		414 LAS MORILLAS	144
		415 LOS MOLINOS	50
		416 QUINTA ALEGRE	17
		417 TEATINOS	105



## ANEXO 2:

Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la Ciudad de Málaga realizado por el equipo técnico Espacio Común COOP.

*Se adjunta en archivo independiente ( Documento de 70 páginas)*



### **ANEXO 3:**

Informe emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Sostenibilidad y Medioambiente de la Junta de Andalucía a la consulta acerca de la necesidad de sujeción o no a procedimiento evaluación ambiental estratégica.



**CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE**  
Delegación Territorial en Málaga

Ayuntamiento de Málaga  
Gerencia Municipal de Urbanismo  
Paseo de Antonio Machado, 12  
29.002. Málaga. ESPAÑA

Su ref.-  
Nº ref.- DPA 214/2024  
Asunto.- Consulta acerca de necesidad de sujeción o no a procedimiento evaluación ambiental estratégica

Se ha recibido en la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga consulta formulada por el Ayuntamiento de Málaga, acerca de la necesidad, o no, de someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica una Modificación puntual del plan general de ordenación urbanística de Málaga cuyo objeto es incorporar una disposición adicional en el documento de su normativa urbanística para limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT) en determinadas zonas del municipio consideradas como "zonas saturadas".

En los apartados 2, 3 y 4 del artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental*, figuran los supuestos de hecho en que determinados instrumentos de planeamiento urbanístico, o sus correspondientes revisiones o modificaciones, hayan de someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica, sea en su modalidad ordinaria (apartados 2 y 3) o simplificada (apartado 4). En los apartados 5 y 6 del citado artículo 40, por su parte, se mencionan determinados supuestos en los que se exige de manera expresa la obligatoriedad de sujeción a evaluación ambiental estratégica.

La Modificación del PGOU de Málaga se limita a incorporar una disposición adicional en el documento de su normativa urbanística para limitar el número de viviendas de uso turístico en determinadas zonas del municipio consideradas como "zonas saturadas", y no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados señalados, esto es, ni existe ningún precepto legal que le obligue a sujetarse a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo. Cabría plantearse si debería serle de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.4 a) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental*, que apela al artículo 5 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, concretamente a la definición que en su apartado 2. f) se hace de "modificación menor", a saber:

*"Cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyan variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia".*

Sin embargo, tal y como se argumenta en la consulta presentada, la modificación del PGOU propuesta, por su objeto, su ámbito de actuación, las características físicas del mismo y la naturaleza de la actuación que pretende llevarse a cabo, es incapaz de producir diferencias en los efectos previstos, ni en la zona de influencia.

Por consiguiente, no existiendo ningún precepto jurídico que obligue a este instrumento de ordenación a someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica, no resultaría posible fundamentar un acuerdo de admisión a trámite del mismo. Téngase en cuenta lo establecido en el artículo 40.7 de la citada Ley 7/2007:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadesandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadesandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	10/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQ23GKUTQDRBGVYXUZKQDXDE6R	PÁG. 1/2	



CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE  
Delegación Territorial en Málaga

*7. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.*

*En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta Ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.*

Hágase notar que la actuación de las administraciones públicas ha de regirse, en todo momento compatibilizando la defensa de los intereses generales con la garantía de que no se cause a cada administrado más perjuicio que el que, en aplicación de la legislación vigente, resulte absolutamente imposible de evitar. Así, aún cuando la modificación del planeamiento general que se propone no se incardine en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental – que se encuentran expresamente exentos de tenerse que someter a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica –, sí queda eximida de manera implícita al no corresponder, tampoco, con ninguno de los supuestos jurídicos para los que se exige un procedimiento ordinario o simplificado de evaluación ambiental estratégica. Dicho de otro modo, no puede este órgano ambiental exigir que un instrumento de ordenación urbanística se someta a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica si no es aduciendo algunos de los preceptos legales contemplados en la Ley 7/2007. Circunstancia que encuentra su justificación jurídica en el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (Artículo 4. Principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad.

*1. Las Administraciones Públicas que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias. Asimismo deberán evaluar periódicamente los efectos y resultados obtenidos.*

En consecuencia, y una vez estudiada su consulta, en el caso de que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano responsable de la tramitación administrativa de la Modificación puntual del plan general de ordenación urbanística de Málaga cuyo objeto es incorporar una disposición adicional en el documento de su normativa urbanística para limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT), decidiera solicitar la evaluación ambiental estratégica de la misma, este órgano ambiental considera que no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la Ley 7/2007, esto es, ni existe ningún precepto legal que le obligue a sujetarse a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo, por lo que no resultaría posible fundamentar un acuerdo de admisión a trámite del mismo.

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	10/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQ23GKUTQDRBgvYXU2KQDXDE6R	PÁG. 2/2	



#### **ANEXO 4:**

Documentación relativa al trámite de consulta previa de la Evaluación de Impacto en la Salud.





MEMORIA AMPLIADA Consultas previas EIS



Consulta sobre la no necesidad de tramitación sanitaria en relación con la Modificación Puntual del PGOU del Municipio de Málaga para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas (V.2).

MEMORIA RESUMEN

INTRODUCCION

La modificación tiene como objetivo principal la regulación de las VUT en zonas saturadas a través de la introducción de una disposición adicional en el PGOU. Esta medida pretende limitar el número de licencias otorgadas para nuevas VUT en dichas áreas con el fin de mitigar el impacto negativo sobre la vivienda residencial, mejorar la convivencia vecinal y promover el acceso a vivienda para los residentes permanentes. Se basa esta Modificación en el INFORME DE IMPACTO DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO (VUT) EN LA CIUDAD DE MÁLAGA, elaborado por ESPACIO COMÚN COOP, aportado como Anexo 2 de la Modificación.

Se redacta esta Memoria en atención al artículo 13 Consultas previas y cribado del Decreto núm. 169/2014 de Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, de 9 diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su versión Consolidada de 6/2/2024 publicada en BOJA núm. 34 de 16/2/2024.

ANTECEDENTES

La presente Memoria Resumen, versión ampliada sobre la anterior de fecha 15/10/2024, pretende dar respuesta a los requerimientos de subsanación reflejados en el informe emitido el 17/10/2024 por la Delegación Territorial en Málaga Consejería de Salud y Consumo. En dicho informe se expresa que:

*Examinada y evaluada la documentación por el personal técnico de esta Delegación Territorial, cabe indicar que no puede eximirse de someterse a evaluación de impacto en salud puesto que la información facilitada no es suficiente como para descartar que se puedan generar impactos significativos sobre la salud.*

Se estima en el informe que aunque se aprecia una medida positiva la limitación de VUT y la regulación de las mismas, considera que es necesario realizar una valoración más pormenorizada de los posibles impactos que dicha modificación puntual del PGOU pudiera tener sobre la salud, entre otros, en los siguientes aspectos:

- Caracterización de la población: Considera conveniente valorar la posible afección a la población, especialmente aquellos colectivos más vulnerables, así como la posibilidad de generar inequidades.
- Otros posibles impactos: Considera igualmente valorar los impactos (ya sean de forma positiva o negativa) en aquellas áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento y la mayor o menor intensidad que podrían tener sobre la población. Posibles aspectos a evaluar serían:
  - ✓ las zonas verdes/espacios vacíos/espacios de uso público
  - ✓ movilidad sostenible/accesibilidad a servicios



Código Seguro De Verificación	hXXBQ517q4xRzu1RxJKSyA--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Camena	Firmado	29/10/2024 12:48:29
Observaciones	José Carlos Lanzal Díaz	Firmado	29/10/2024 12:43:19
Url De Verificación	<a href="http://valida.málaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RxJKSyA--">http://valida.málaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RxJKSyA--</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

MODIFICACIÓN DEL PGOU Nº 23  
Viviendas de Uso Turístico \_ Disposición Adicional Tercera



**Ayuntamiento de Málaga**  
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- ✓ diseño urbano y ocupación del territorio
- ✓ metabolismo urbano
- ✓ convivencia social
- ✓ además de otras áreas medidas relacionadas con esta modificación

A este respecto, el informe expresa que tal como se establece en el artículo 13,5 del citado Decreto 169/2014, aún sería posible llegar a descartar la existencia de impactos significativos sobre la salud y, con ello, eximir a la innovación de someterse a evaluación de impacto en salud, asegurándose que para ello podrá realizar una nueva consulta ampliando la memoria presentada según lo indicado anteriormente, objeto por el que se redacta esta nueva Memoria Resumen (versión 2), ampliada de la anterior de fecha 15/10/2024.

1. Identificación de la Administración Promotora

La propuesta de modificación ha sido promovida por el Ayuntamiento de Málaga a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, con el propósito de regular y limitar el número de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en aquellas zonas del municipio identificadas como saturadas, afectadas por la creciente presión turística.

2. Ámbito de Actuación, Situación y Emplazamiento

Al tratarse de una modificación de Plan General de Ordenación Urbana con carácter global, articulada a través de una disposición adicional, el ámbito de actuación abarcará al término municipal de Málaga en su totalidad, si bien a efectos prácticos se limita a las zonas urbanas que presentan una mayor concentración de Viviendas de Uso Turístico (VUT), destacándose principalmente el Centro Histórico y otros barrios colindantes (ver figura 1, en rojo)

En estas áreas, el INFORME DE IMPACTO DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT) EN LA CIUDAD DE MÁLAGA, elaborado por ESPACIO COMÚN COOP, ha identificado una alta densidad de viviendas dedicadas al uso turístico, lo que ha afectado de manera significativa el acceso a la vivienda para los residentes permanentes.

El informe destaca que más del 65% de las VUT de Málaga se concentran en el Centro Histórico, con una tasa de ocupación por VUT que supera el 25% del parque residencial en algunas zonas, como la Plaza de la Merced o la Calle Larios. Esta saturación ha causado un incremento notable en los precios de alquiler y ha desplazado a residentes de larga duración, generando un impacto socioeconómico considerable.

Los ámbitos territoriales considerados para el establecimiento de los límites propuestos son los 316 barrios municipales considerados residenciales (a partir de 10 viviendas) de los 417 barrios urbanos de la ciudad de Málaga.



Por tanto, se definen los barrios del callejero municipal de Málaga como los ámbitos de actuación sobre el que se establecerá la limitación del número máximo de viviendas por zona, de conformidad con lo establecido artículo 2.2 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, según la modificación operada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero.

Código Seguro De Verificación	hXXBQ517q4xRzu1RvJKSyA--		
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Estado	Fecha y hora
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2024 12:48:29
Observaciones		Firmado	29/10/2024 12:43:19
Uri De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RvJKSyA--		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



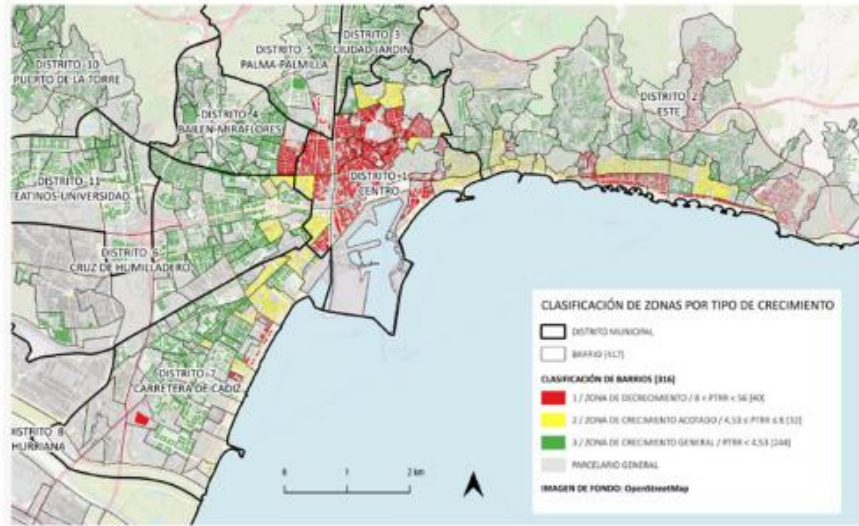


Fig. 1: Plano de clasificación de zonas por tipo de crecimiento



Fig 2: Distribución de distritos municipales y barrios del TM Málaga según conjunto de datos del CEMI Ayuntamiento de Málaga 2024

Código Seguro De Verificación	hXXBQ517q4xRzu1RzJK5yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Camena	Firmado	29/10/2024 12:48:29
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2024 12:43:19
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RzJK5yA==	Página	3/12
Normativa	Este Informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





### 3. Objetivo y Justificación del Instrumento de Planeamiento

Como se ha indicado en la introducción, la modificación tiene como objetivo principal la regulación de las VUT en zonas saturadas a través de la introducción de una disposición adicional en el PGOU. Esta medida pretende limitar el número de licencias otorgadas para nuevas VUT en dichas áreas con el fin de mitigar el impacto negativo sobre la vivienda residencial, mejorar la convivencia vecinal y promover el acceso a vivienda para los residentes permanentes.

Según el capítulo 5 del informe anexo, el impacto de las VUT es claramente socioeconómico, afectando el acceso a la vivienda y la cohesión social, pero no se observa un impacto negativo directo sobre los determinantes de la salud física. Esta justificación se basa en la necesidad de equilibrar la actividad turística con la calidad de vida de los residentes permanentes, quienes han sido los más afectados por el incremento en el precio del alquiler (un aumento del 30% en las zonas más turísticas).

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Decreto 28/2016 de 2 de enero, según la redacción dada por el Decreto 31/2024 de 29 de enero los Ayuntamientos por razón imperiosa de interés general podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

Las viviendas de uso turístico de la ciudad de Málaga suponen en la actualidad tres cuartas partes de las plazas de alojamiento turístico ofertadas en la ciudad. De conformidad con el diagnóstico realizado en el estudio adjunto, ha quedado acreditado que el incremento de las viviendas de uso turístico genera una serie de externalidades las cuales inciden en el derecho a la vivienda, y que se manifiestan con mayor intensidad en aquellos barrios donde existe un mayor porcentaje de esta modalidad de alojamiento.

Dichas externalidades han quedado recogidas en el apartado de conclusiones del estudio y afectan al derecho a la vivienda, de forma que los barrios más afectados por este fenómeno son los que pierden más población e incrementan menos hogares, además de sufrir como mayor intensidad el incremento del precio de la vivienda. Y así, se comprueba que los valores superiores de los indicadores aportados se manifiestan sobre todo en aquellos ámbitos que han quedado definidos con una " Presión Turística Residencial" registrada superior al ocho por ciento.

Por lo que a fin de proteger de dichas externalidades a la población de los mencionados barrios se propone el establecimiento de una serie de limitaciones a la implantación de las viviendas de uso turístico, de manera que estas puedan crecer en los barrios con menos presión turística y se impida su implantación en aquellos barrios de la ciudad que soportan una mayor carga de este tipo de alojamientos turísticos.



Código Seguro De Verificación	hXXHQ517q4xRzu1RxTK5yA--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 12:48:29
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2024 12:43:19
Uri De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/codo/hXXHQ517q4xRzu1RxTK5yA--	Página	4/12
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4. Descripción de las Principales Modificaciones del Entorno Urbano Previstas

La modificación propuesta no contempla cambios físicos en el entorno urbano, sino que se enfoca en la regulación del uso del suelo a través de la limitación de licencias para VUT en áreas ya urbanizadas. Se evalúa a continuación la posible incidencia de los impactos en aquellas áreas del planeamiento y la mayor o menor intensidad que podrían tener sobre la población:

a) Zonas verdes/espacios vacíos/espacios de uso público  
La modificación no implica la creación, modificación ni intervención directa sobre espacios verdes, vacíos o públicos, ya que su objetivo se limita a regular el número de licencias para VUT en zonas edificables (ordenanzas de edificación) especificadas por el planeamiento y no afecta a la zonificación de las áreas verdes o a espacios abiertos de uso público, o de equipamientos de uso público no residencial.

- Lejos de reconocerse impactos negativos, la limitación de las VUT podría tener impactos positivos, aunque no significativos, en las zonas verdes, espacios vacíos y espacios de uso público al considerar que:
- El mantenimiento de población residente redundaría en un mayor uso de los espacio de convivencia y relación, como son los espacios verdes y de esparcimiento.
  - La reducción de VUT ayuda a controlar la expansión de actividades turísticas en áreas residenciales o naturales, lo cual disminuye la presión sobre los suelos urbanos. Esto permite preservar áreas naturales o de baja densidad, contribuyendo a la conservación de zonas verdes, lo que ayuda en la regulación del clima urbano y el mantenimiento de la biodiversidad local.

b) Movilidad sostenible/accesibilidad a servicios  
No se prevén modificaciones que alteren los patrones existentes de movilidad, accesibilidad o acceso a las infraestructuras de transporte en las zonas reguladas. El objetivo de la modificación es regular el acceso de la población a la vivienda residencial y no incide físicamente en mejoras o cambios en la movilidad ni en accesibilidad a servicios públicos y, por tanto, no se establece ninguna correlación de impacto negativo sobre la movilidad ni de esta en la población.

De tener alguna incidencia en esta área de movilidad y accesibilidad a los servicios, la limitación de las VUT podría tener impactos positivos no significativos al considerar que:

- Al limitar las VUT en áreas específicas, se reduce el tránsito turístico que incrementa la demanda en servicios de transporte público y privado. Esto puede descongestionar el tráfico y optimizar los desplazamientos en la ciudad, disminuyendo la emisión de gases y mejorando el flujo de movilidad urbana. Además, una distribución más equilibrada de la ocupación contribuye a que la infraestructura de transporte se use de manera más sostenible.
- Con menos VUT concentradas en áreas específicas, se puede evitar la sobreocupación de ciertas zonas y fomentar un uso más equilibrado del espacio en la ciudad. Esto ayuda a distribuir la actividad y la población de manera más uniforme, evitando la saturación de infraestructuras y servicios urbanos en ciertas áreas.

c) Diseño urbano y ocupación del territorio



Código Seguro De Verificación	hXXBQ517q4xRzu1RxJKEyA--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanza Díaz	Firmado	29/10/2024 12:48:29 29/10/2024 12:43:19
Observaciones		Página	5/12
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RxJKEyA--">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RxJKEyA--</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La modificación no introduce cambios en el diseño urbano ni en la ocupación del suelo, ya que la intervención no tiene un componente de reconfiguración física del territorio o del espacio físico. Se trata solo de una regulación limitando la densidad de viviendas destinadas al uso turístico (VUT). En todo caso, en esta área de diseño urbano y ocupación del territorio, la limitación de las VUT podría tener impactos positivos no significativos al considerar que:

- Una menor proporción de VUT en zonas residenciales ayuda a que los comercios y servicios locales (supermercados, escuelas, centros de salud) puedan adaptarse a las necesidades de los residentes permanentes en lugar de enfocarse exclusivamente en el turismo. Esto mejora la calidad de vida y crea un diseño urbano más adecuado para la vida cotidiana de los habitantes.
- La reducción en la oferta de VUT puede ayudar a estabilizar los precios del alquiler y hacer que más viviendas estén disponibles para residentes, favoreciendo la ocupación residencial y evitando desplazamientos forzados de los habitantes a zonas periféricas. Esto, a su vez, fortalece el desarrollo equilibrado del diseño urbano y evita la creación de áreas exclusivas para turistas.
- Con una limitación en áreas centrales, el turismo podría extenderse a zonas menos populares de la ciudad, incentivando una ocupación del territorio más inclusiva y diversa. Esto puede ayudar a revalorizar zonas que necesitan desarrollo y distribuir los beneficios económicos del turismo más equitativamente.

d) Metabolismo urbano

El metabolismo urbano, relacionado con el flujo de recursos como agua, energía y residuos, no es objeto de esta modificación, que no implica cambios reseñables en el consumo de recursos o en la infraestructura urbana que pudiera afectar la eficiencia de estos flujos. En todo caso, en esta área de metabolismo urbano, la limitación de las VUT podría tener impactos positivos no significativos al considerar que:

- Las VUT suelen tener un alto consumo de energía y agua debido a la rotación constante de huéspedes y la demanda de confort que acompaña al turismo. La limitación de VUT en áreas saturadas reduce el consumo intenso de recursos en estos puntos, lo cual ayuda a equilibrar el flujo de recursos y permite una mayor sostenibilidad en su gestión.
- Con menos VUT, las zonas turísticas ven reducido el volumen de residuos que estas viviendas generan. El uso residencial estable genera patrones de residuos más predecibles, lo cual facilita la planificación y mejora la eficiencia en la gestión de la recolección y tratamiento de desechos. Esto ayuda a aliviar la presión sobre la infraestructura de residuos en zonas específicas.
- Los servicios públicos, como el suministro de agua y energía, son frecuentemente sometidos a mayor presión en zonas turísticas. La reducción de la oferta de VUT permite que estos servicios se destinen de forma prioritaria y eficiente a los residentes, reduciendo la sobreexplotación y mejorando la resiliencia del metabolismo urbano frente a picos de demanda.



e) Convivencia social

La reducción o limitación de la oferta de Vivienda de Uso Turístico (VUT) por el planeamiento urbanístico más que generar impactos negativo es beneficiosa para la población residente al mantener la situación actual evitando los impactos negativos que

Código Seguro De Verificación	hXXHQ517q4xRzu1RxJESyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 12:48:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2024 12:43:19
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/codigo/hXXHQ517q4xRzu1RxJESyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/codigo/hXXHQ517q4xRzu1RxJESyA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





existirían de admitir nuevas VUT en zonas saturadas. Algunos puntos clave de cómo la limitación de las VUT pueden contribuir beneficiosamente a la convivencia social sería los siguientes:

- Al restringir el número de VUT en áreas saturadas, se evita que barrios residenciales se conviertan en zonas predominantemente turísticas y se favorece un equilibrio entre vivienda turística y residencial, o lo que es lo mismo, un equilibrio entre residentes permanentes y turistas. Esto contribuye a preservar el carácter de los barrios, evitando que zonas tradicionales se transformen en áreas exclusivamente dedicadas al turismo, lo que fomenta una identidad de comunidad estable y evita la "gentrificación turística" que puede expulsar a los habitantes locales. La cohesión social se mantiene y se incentiva la permanencia de residentes locales, lo que enriquece la identidad urbana.
- Las VUT suelen atraer un flujo constante de visitantes que generan más ruido. Con menos VUT, se reducen estas tensiones y se respeta más el ritmo de vida de los residentes, mejorando la convivencia en edificios y barrios.
- Al reducir el número de VUT, se favorece una comunidad con vínculos duraderos, donde los vecinos pueden participar en actividades y eventos locales, generando redes de apoyo y una vida social más cohesionada.
- La alta rotación de personas en edificios con VUT puede crear una sensación de inseguridad entre los residentes, ya que es difícil saber quiénes son los vecinos y quiénes son turistas temporales. Reducir las VUT en áreas residenciales permite que los residentes conozcan mejor a sus vecinos, aumentando el sentido de seguridad y la confianza mutua.
- En barrios con un equilibrio de residentes permanentes, los comercios locales tienden a ofrecer productos y servicios útiles para la vida cotidiana. Al limitar las VUT, se evita que los negocios se orienten solo al turismo, como bares y tiendas de recuerdos, y se apoya el desarrollo de comercios que fomentan la interacción y la colaboración social entre vecinos.
- De otra parte, al limitar las VUT, es posible que se reduzcan los precios y se mantenga una comunidad estable de residentes que pueden quedarse en sus barrios de origen.

f) Otras áreas y medidas relacionadas con esta modificación

La modificación se centra exclusivamente en regular el acceso a la vivienda mediante restricciones en la concesión de licencias de VUT. No plantea medidas adicionales o paralelas en términos de infraestructura, urbanización, o aspectos ambientales que puedan impactar otros sectores o áreas de planeamiento urbano.

En conclusión, la propuesta de Modificación se enfoca en limitar las licencias para VUT mediante la zonificación de los barrios de Málaga, estableciendo restricciones en el número máximo de VUT permitidas según un criterio de densidad máxima en relación con las viviendas destinadas a la población residente. Estas limitaciones más que efectos negativos sobre los aspectos físicos, ambientales y sociales de las áreas afectadas, como se ha puesto de manifiesto, es generadora de impactos positivos no significativos sobre la salud.



5. Impactos Demográficos, Socioeconómicos y Ambientales

Los impactos principales se han identificado en el ámbito socioeconómico y demográfico. De acuerdo con el capítulo 3 del informe, el análisis multiescalar revela que la saturación de VUT ha generado una disminución de la población residente en las áreas afectadas, con una caída

Código Seguro De Verificación	hXXH9517q4xRzu1RkJ5yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzas Díaz	Firmado	29/10/2024 12:48:29 29/10/2024 12:43:19
Observaciones		Página	7/12
Uri De Verificación	<a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/code/hXXH9517q4xRzu1RkJ5yA==">https://valida.málaga.eu/verifirma/code/hXXH9517q4xRzu1RkJ5yA==</a>		
Normativa	Este Informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





superior al 10% en los últimos cinco años en el Centro Histórico. Este descenso se debe, en gran parte, al aumento del precio del alquiler, lo que ha llevado a la expulsión de los residentes permanentes hacia áreas más periféricas.

En términos ambientales, el impacto de las VUT es mínimo, ya que no generan una modificación significativa del medio físico ni afectan factores como la calidad del aire, el agua o la biodiversidad. La propuesta se limita a la gestión del uso del suelo, sin introducir nuevas construcciones o desarrollos urbanísticos.

#### 6. Población Potencialmente Afectada

Todos los indicadores insisten en que la proliferación de viviendas con uso turístico es una cuestión que tiene un impacto muy importante sobre el entorno de las ciudades y las condiciones de vida de su población. Según datos municipales recientes, el aumento en el número de VUT ha concentrado la presión en barrios tradicionalmente residenciales como el Centro Histórico, La Merced, Lagunillas y Soho, entre otros. Aun cuando se reconocen efectos beneficiosos del turismo en la población, por ejemplo en el aumento de ingresos económicos, las alteraciones que genera sobre la población afecta al ecosistema de estos barrios históricos principalmente, al desplazar los usos habituales generando una concentración de uso de hospedaje, con horarios y actividades de la población turística usuaria de estas VUT, muy diferentes a los de la vida de la población residente, impactando gravemente en los problemas de convivencia, al que se suman los efectos no deseados sobre el mercado de alquiler, reestructuración demográfica, etc.....

Según el INFORME DE IMPACTO DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT) EN LA CIUDAD DE MÁLAGA, elaborado por ESPACIO COMÚN COOP, en el que se fundamenta esta Modificación, el Centro Histórico ha perdido más de un 12% de su población residente desde 2017, mientras que el número de VUT ha crecido un 25% en el mismo periodo. En estas circunstancias la opinión ciudadana es participe de regular las VUT para encontrar un equilibrio, en particular en las zonas donde más han proliferado, entendiendo el turismo como uno de los principales motores económicos de la ciudad, pero salvaguardando la necesaria relación de convivencia entre las VUT y las viviendas de residencia habitual.

La población más afectada esta modificación puntual del PGOU incluye a los residentes permanentes de las zonas saturadas actualmente, tal como se refleja en el Informe mencionado, y especialmente en aquellos residentes de menores recursos, como jóvenes, personas mayores y familias. La concentración de VUT en estas áreas ha aumentado la competencia por la vivienda, resultando en una menor disponibilidad de alquileres a largo plazo. Además, la gentrificación de estos barrios ha elevado el coste de vida, desplazando a las personas que no pueden hacer frente a los incrementos en los precios del alquiler.



Así pues, la población potencialmente afectada se caracteriza por:

- Familias de ingresos medios y bajos: especialmente vulnerables ante el aumento de precios de alquiler en las áreas con alta presión turística.

Código Seguro De Verificación	hXXH9517q4xRzu1RkJkYyA--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 12:48:29
	José Carlos Lanza Díaz	Firmado	29/10/2024 12:43:19
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXH9517q4xRzu1RkJkYyA--">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXH9517q4xRzu1RkJkYyA--</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







- Jóvenes y personas mayores residentes: estos grupos tienen mayores dificultades para adaptarse al incremento de precios y cambios en la estructura social de sus barrios, lo que provoca un riesgo de desplazamiento forzoso hacia áreas periféricas o fuera de la ciudad.
- Propietarios tradicionales y negocios locales: que enfrentan dificultades para competir con establecimientos orientados al turismo, afectando el comercio local y los servicios comunitarios.

Y como se ha puesto de manifiesto en apartados anteriores, la expansión de las VUT en Málaga afecta directamente a la población residente a través de los siguientes condicionantes:

- Acceso a la vivienda: el aumento en la demanda de VUT ha intensificado la competencia en el mercado de alquiler, resultando en un aumento de precios que limita el acceso a la vivienda en zonas centrales.
- Pérdida de cohesión social y desplazamiento: en los barrios con alta densidad de VUT, la presencia de residentes temporales afecta la cohesión comunitaria y la estabilidad social, alterando el perfil demográfico y aumentando la rotación de vecinos.
- Calidad de vida y convivencia: el aumento en la densidad de VUT en áreas residenciales afecta la calidad de vida debido al incremento de ruido, la sobrecarga en los servicios públicos y el uso intensivo de infraestructuras de servicios básicos (como el agua y la gestión de residuos).

En relación a la población afectada, significar que existe un informe de "Vulnerabilidad en los barrios de Málaga 2020", impulsado por la Fundación CIEDES, la Universidad de Málaga y el Observatorio de Medio Ambiente Urbano- OMAU, con el apoyo del Observatorio de Derechos Sociales y otras áreas municipales, en el que se pone de relieve la vulnerabilidad demográfica, socioeconómica, y global de los barrios de Málaga. Este informe sobre la vulnerabilidad social en nuestros barrios es también imprescindible para combatir las desigualdades generadas por la sucesión de situaciones críticas, como es el caso de las VUT. Los índices analizados son demográficos, socioeconómicos, asistenciales y territoriales. En este análisis tan pormenorizado nos da una caracterización muy completa de la población por barrios, y por grandes áreas de la ciudad, para conocer las condiciones sociales, económicas, laborales y ambientales en las que vive la ciudadanía para detectar sus necesidades y demandas presentes y futuras.

En conclusión, la población potencialmente afectada por la proliferación de VUT en Málaga, afecta principalmente a los residentes en barrios centrales y turísticos, con especial vulnerabilidad en familias de ingresos medios-bajos, personas jóvenes y mayores, así como propietarios y negocios tradicionales.



Por tanto, el establecimiento de límites en la densidad de VUT en barrios saturados para equilibrar el uso turístico con la disponibilidad de vivienda residencial, es una medida de singular importancia que beneficiaría positivamente en el bienestar de la población al mantener la situación actual evitando los efectos negativos que tendrían si se permiten más autorizaciones de VUT en zonas saturadas.

Código Seguro De Verificación	hXXHq2517q4xRzu1RxiJK5yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 12:48:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2024 12:43:19
Observaciones		Página	9/12
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXHq2517q4xRzu1RxiJK5yA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXHq2517q4xRzu1RxiJK5yA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## 7. Valoración de los Impactos sobre la Salud

La valoración de los impactos sobre la salud indica que los efectos negativos de la saturación de VUT en las zonas afectadas no tienen un impacto directo en la salud física de los residentes. Según el capítulo 5 del informe, el principal impacto se relaciona con el bienestar social y la salud mental de los residentes, dado el incremento en el estrés habitacional y la dificultad para acceder a una vivienda adecuada.

En este caso, no se ha identificado una modificación del entorno que afecte directamente a la salud pública, lo que sugiere que los efectos de la medida son más bien de carácter socioeconómico y no sanitario.

## 8. Medidas Propuestas para optimizar dichos impactos

Entre las medidas propuestas para mitigar los impactos y optimizar los efectos de la regulación de las VUT, se incluyen:

- Limitación en la concesión de licencias de VUT en las zonas identificadas como saturadas, en particular en el Centro Histórico y otros barrios colindantes.
- Revisión periódica de las áreas afectadas para ajustar la regulación de las VUT y responder a posibles cambios en el mercado de vivienda.
- Incentivos para la reconversión de las VUT hacia el alquiler a largo plazo, con el objetivo de aumentar la disponibilidad de viviendas residenciales.



Código Seguro De Verificación	hXXBQ517q4xRzu1RxJK5yA--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 12:48:29
	José Carlos Lanzas Díaz	Firmado	29/10/2024 12:43:19
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RxJK5yA--">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RxJK5yA--</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





### CONCLUSIONES

La propuesta de Modificación tiene como objetivo introducir una disposición adicional tercera en el Plan General de Ordenación Urbanística de la Ciudad de Málaga aprobado en 2011, con el propósito de regular las VUT en zonas saturadas, definidas éstas en el INFORME DE IMPACTO DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT) EN LA CIUDAD DE MÁLAGA, elaborado por ESPACIO COMÚN COOP, informe en el que se basa la Modificación, y que se aporta a la Modificación como Anexo.

La propuesta de Modificación se enfoca en limitar las VUT mediante la zonificación de los barrios de Málaga, estableciendo restricciones por zonas en el número máximo de VUT permitidas según un criterio de densidad máxima en relación con las viviendas destinadas a la población residente. Esta medida pretende, por tanto, limitar el número de licencias otorgadas para nuevas VUT en dichas áreas con el fin de mitigar el impacto negativo sobre la vivienda residencial, a la par que mejorar la convivencia vecinal y facilitar el acceso a la vivienda para los residentes permanentes.

En el apartado 4º de esta Memoria Resumen se concluye que esta limitación de la VUT, más que efectos negativos sobre los aspectos físicos, ambientales y sociales de las áreas afectadas, es generadora de impactos positivos.

En el apartado 6º de esta Memoria Resumen se pone de manifiesto que la población potencialmente afectada por la proliferación de VUT en Málaga, incide principalmente en los residentes en barrios centrales y turísticos, con especial vulnerabilidad en familias de ingresos medios-bajos, personas jóvenes y mayores, así como propietarios y negocios tradicionales, por lo que el establecimiento de límites en la densidad de VUT en estos barrios saturados es una medida que beneficiaría positivamente en el bienestar de la población.

La propuesta de Modificación del PGOU afecta principalmente a la gestión del uso del suelo, sin introducir nuevas construcciones o desarrollos urbanísticos, por lo que en términos ambientales, el impacto de la limitación de las VUT es nulo, y no genera un impacto significativo para la salud. Por tanto, al no preverse impactos ambientales o sanitarios significativos, el Decreto núm. 169/2014 establece que los planes que no afecten negativamente al medio físico pueden quedar exentos de una Evaluación de Impacto en la Salud (EIS), sugiriendo que esta modificación podría beneficiarse de dicha exención.

Finalmente, significar que en el mes de septiembre pasado se realizó una consulta a nivel institucional desde el Ayuntamiento de Málaga, formulada por la Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo, Carmen Casero Navarro, ante la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería, acompañada de documentación anexa similar a la que se acompaña a esta Memoria Resumen. Significar al respecto, que dicha consulta fue respondida por correo el 1 de octubre pasado, siguiendo indicaciones del Director General, determinando que:

- De acuerdo a lo establecido en el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que siendo la competencia para la emisión del informe Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) corresponde a la Delegación Territorial conforme establece el art. 5 del mismo Decreto



Código Seguro De Verificación	hXXHQ517q4xRzu1RxJKSyA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	29/10/2024 12:48:29
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Camena		Firmado		29/10/2024 12:43:19
Observaciones					11/12
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXHQ517q4xRzu1RxJKSyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hXXHQ517q4xRzu1RxJKSyA==</a>				
Normativa	Este Informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





*tras su modificación por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica.*

- Desde el Servicio de Salud Ambiental de esta Dirección General, y en calidad de consulta previa, se ha subido a la Plataforma de Trabajo la documentación adjuntada para una primera valoración de la misma, de la que se infiere que puedan producirse impactos significativos positivos para la población de Málaga, al limitar el establecimiento de viviendas de uso turístico, pudiendo en su lugar destinarse a uso residencial, valoración que pudiera conllevar la no necesidad de someterse a EIS.



Código Seguro De Verificación	hXXBQ517q4xRzu1RxJKSyA--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 12:48:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2024 12:43:19
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	<a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RxJKSyA--">https://valida.málaga.eu/verifirma/code/hXXBQ517q4xRzu1RxJKSyA--</a>		
Normativa	Este Informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





INFORME-DICTAMEN DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO. JUNTA DE ANDALUCÍA



CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO  
Delegación territorial en Málaga

**Ayuntamiento de Málaga**  
Gerencia Municipal de Urbanismo,  
Obras e Infraestructuras  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002- Málaga

A fecha de la firma  
Ref.: VUT- Modificación PGOU – Disposición adicional  
Ntra. Ref.: DT/EIS/24-MA-CPU-019/ REIS 5621  
Asunto: Consulta sobre la no necesidad de tramitación sanitaria

En contestación a su solicitud de consultas previas, recibida 29/10/2024 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento "Modificación puntual del PGOU del Municipio de Málaga para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas" se le comunica lo siguiente:

Según el artículo 13.5 del citado Decreto 169/2014, se establece la posibilidad de realizar una nueva consulta ampliando la memoria presentada, y todo ello siempre que no se haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento. Por lo tanto, y para dar respuesta al anterior informe emitido con fecha 17/10/2024, se ha presentado una nueva memoria donde se amplía la información solicitada. En ella se realiza una valoración más pormenorizada de los posibles impactos, que dicha modificación puntual del PGOU, pudiera tener sobre la salud de la población. Además, se ha valorado la posible afección a la población, identificando aquellos colectivos considerados más vulnerables, así como otros posibles impactos, considerándolos no significativos o con posible impacto positivo.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta delegación territorial, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

Calle Córdoba, 4 29001- Málaga  
Tfno.:951 039 800



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACION		
FIRMADO POR	CARLOS BAUTISTA OJEDA	30/10/2024
VERIFICACION	PK2jmPV5UDVWVLE4ZX83EK7GUR5TE	PAG. 1/2





En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud**, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto, aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

En cualquier caso, se recuerda que sólo podrán estar sometidos a EIS:

1. *Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 1.b) del artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento EIS en Andalucía, en aquellos casos en los que la tramitación del planeamiento sea conforme a la Disposición transitoria 3ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y por tanto se acojan a su tramitación conforme a la anterior normativa (Ley 7/2002, LOUA).*

2. *Los instrumentos de ordenación establecidos en la Disposición final 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el resto de casos.*

El presente informe está basado en información aportada por el promotor. Si la información facilitada es incorrecta o errónea, las conclusiones obtenidas podrían no ser válidas.

**DELEGADO DE SALUD Y CONSUMO**  
**Fdo.: Carlos Bautista Ojeda**

Calle Córdoba, 4 29001-Málaga  
Tfno.:951 039 800

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CARLOS BAUTISTA OJEDA	30/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPVSUDWWLE4ZXX83EK7GUR5TE	PÁG. 2/2	



**ANEXO IV**  
**Modelo de consultas previas**

Tramitación de consultas previas \_Impacto en la Salud

Núm. Expte. \_/ \_/ \_

Decreto de 169/2014 de 9 de diciembre. (BOJA núm. 243 de fecha 15 de diciembre de 2014)

**1. Datos de la persona titular o promotora de la actuación**

Apellidos y nombre/ Razón social	Gerencia Municipal de Urbanismo	DNI/NIF/NIE	7990002-C
Domicilio (Calle/Plaza/nº)	Paseo Antonio Machado, 12	Teléfono	951926037
Localidad Málaga	Provincia Málaga	Cód. postal	29002

**2. Datos de la persona representante del titular o promotor de la actuación**

Apellidos y nombre del representante legal	Morente del Monte, Jose Maria	DNI/NIF/NIE	
Domicilio (Calle/Plaza/nº)	Paseo Antonio Machado, 12	Teléfono	951926037
Localidad Málaga	Provincia Málaga	Cód. postal	29002
En calidad de	Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayto Málaga		

**3. Datos a efectos de notificación**

Domicilio (Calle/Plaza/nº)	Paseo Antonio Machado, 12	Cód. postal	29002
Localidad Málaga	Provincia Málaga		
Teléfono	951926037	fax	correo electrónico gmu.registro@malaga.eu

**4. Identificación de la actuación**

Título	Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Málaga		
	Disposición Adicional 3ª	Tipo de actuación	
Domicilio y ubicación geográfica (en caso de actividad obra)			
Tipo de autorización ambiental		<input type="checkbox"/> nueva	<input type="checkbox"/> modificación sustancial
Localidad	Málaga	Provincia	Málaga

**5. Documentación que se adjunta**

- Memoria resumen de la actuación con contenido mínimo recogido en el art. 13.3 Decreto 169/2014  
 Otra documentación que se adjunta

**6. Autorización documentos en poder de la junta de Andalucía o sus agencias**

- Ejero el derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la administración de la junta de Andalucía, y autorizo al órgano instructor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren.

Documento	Consejería emisora	fecha de emisión	Procedimiento en el que se emitió o por el que se presentó
	o a la que se presentó	o presentación	

**7. Autorización documentos en poder de la junta de Andalucía o sus agencias**

- Ejero el derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la administración de la junta de Andalucía, y autorizo al órgano instructor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren

Documento	Administración Pública	fecha de emisión	Procedimiento en el que se emitió o por el que se presentó

Código Seguro De Verificación	PZJuK4RfDLYRwvp+RMYQw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	16/10/2024 16:39:31
Firmado Por	José Maria Morente Monte	Página	1/1		
Observaciones					
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PZJuK4RfDLYRwvp+RMYQw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PZJuK4RfDLYRwvp+RMYQw==</a>				
Normativa	Este Informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

