



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

Ref: LMod PGOU\_VUT Disposición Adicional 3ª\_ai\_PL51-2024

**Expediente:** PL 51/2024 Modificación PGOU (Mod PGOU)  
**Interesado:** De Oficio  
**Situación:** Municipio de Málaga  
**Ref. Catastral:** Municipio de Málaga  
**Junta Mpal. Distrito:** todos  
**Asunto:** Aprobación inicial de la Modificación

Modificación Puntual del PGOU del Municipio de Málaga para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas. Inclusión de una nueva disposición Adicional tercera

## INFORME

### 1. CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

El Ayuntamiento de Málaga contrató 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. Los estudios realizados y el análisis comparado de indicadores, arrojaron 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 Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

La Modificación del PGOU que se propone, tiene como objetivo introducir una disposición adicional (3ª) para limitar el número de licencias otorgadas para VUT en zonas que presentan una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su



<b>Código Seguro De Verificación</b>	jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/10/2024 12:31:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==</a>		
<b>Normativa</b>	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**  
**Servicio de Planificación Territorial y Urbanística**

entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos.

## 2. DOCUMENTACIÓN

La documentación para aprobación inicial, fechada a Octubre 2024, se compone de los siguientes apartados y documentos:

### A. MEMORIA

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

### B. NORMATIVA

### C. CARTOGRAFÍA

*Plano 1\_ Viviendas Turísticas por barrios (A3)*

### D. ANEXOS

*ANEXO 1: Número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio*

*ANEXO 2: Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la Ciudad de Málaga realizado por el equipo técnico Espacio Común COOP.*

*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.*

*ANEXO 4: Documentación relativa al trámite de consulta previa de la Evaluación de Impacto en la Salud.*

### E. RESUMEN EJECUTIVO

Este contenido documental se considera suficiente para la naturaleza, alcance y determinaciones de la Modificación que se propone.

## 3. JUSTIFICACIÓN

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.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/10/2024 12:31:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*Interés General de la Modificación*

Esta modificación, que promueve limitar las Viviendas de Usos Turístico (VUT) se basa en evitar, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- La pérdida de la identidad de la Ciudad,
- la afección que las VUT al derecho a la vivienda,
- la inducción a los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos,
- la despersonalización del servicio y precariedad laboral 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.

4. DETERMINACIONES

Se propone añadir a la normativa urbanística del vigente PGOU2011 una nueva Disposición Adicional 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 hoteleros 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*



Código Seguro De Verificación	jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/10/2024 12:31:36
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==		
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**  
**Servicio de Planificación Territorial y Urbanística**

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.

**5. JUSTIFICACION DEL TRAMITE AMBIENTAL Y DE IMPACTO EN LA SALUD**

En cuanto al **trámite ambiental**, tal y como se justifica en el documento, con fecha 13/09/2024 se solicita desde esta Gerencia 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



<b>Código Seguro De Verificación</b>	jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/10/2024 12:31:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/5
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==</a>		
<b>Normativa</b>	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**  
**Servicio de Planificación Territorial y Urbanística**

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 oblique 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."*

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.

Con respecto a la legislación **en materia de Salud**, atendiendo lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 169/2014 que regula las consultas previas y cribado sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, este Ayuntamiento ha estimado solicitar a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, remitiendo documentación anexa justificativa, para que se pronuncie sobre si la Modificación del PGOU en cuestión debe someterse a la Evaluación de Impacto en la Salud.

## 6. SUSPENSION DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, el acuerdo de aprobación inicial acordará la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas como Zona 1 y Zona 2 del plano de zonas saturadas (VUT) que se incluye en la modificación, cuando aquellas no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª. El plazo máximo de suspensión será por el plazo de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. En el apartado 3º de este informe queda indicado el interés general en el que se basa esta suspensión.

## PROPUESTA

A la vista del presente informe, se estima que procedería la aprobación inicial de la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", conforme al documento de aprobación inicial, de fecha OCTUBRE 2024, descrita en el apartado 2º de este informe.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
Fdo.: **Carlos Lanzat Díaz**



<b>Código Seguro De Verificación</b>	jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/10/2024 12:31:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jDgrZZxj9UCJZCar2ItPqQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

