



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

Ref: LMod PGOU\_VUT Disposición Adicional 3ª\_ai compl\_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:** Informe complementario a la aprobación inicial

En relación a la Modificación Puntual del PGOU del Municipio de Málaga para limitar las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas mediante la inclusión de una nueva disposición Adicional tercera, se informa lo siguiente:

## INFORME

### 1. TRÁMITE DE IMPACTO EN LA SALUD

En cuanto al **trámite relativo al impacto en la salud**, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 13º 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 solicitó informe con fecha 17/02/2024 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.

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 ampliada 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, (...)"*

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu



Código Seguro De Verificación	1E63X61TimleX908dibXyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/11/2024 15:10:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/11/2024 14:54:29
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/11/2024 14:25:07
Observaciones		Página	1/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==</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  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

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 la documentación técnica.

## 2. ENMIENDAS AL PROYECTO DE LA MODIFICACIÓN

El 24/10/2024 se aprueba en sesión extraordinaria y urgente de la Junta de Gobierno Local el proyecto de "Modificación de la Normativa del PGOU. Disposición Adicional 3ª para Limitar las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en Zonas Saturadas". El objeto, cabe recordar, es el de incorporar una DA 3ª al PGOU-2011 vigente para limitar, por razones de interés público, la implantación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas por presentar una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos. A estos efectos se delimitan zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga según la saturación de viviendas turísticas existentes en relación con las viviendas familiares.

Con fecha 30/10/2024 se presentan diversas enmiendas a la aprobación del proyecto tanto por el Grupo Municipal Socialista PSOE, como por el Grupo Municipal Con Málaga que pasan a analizarse a continuación.

### Enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista PSOE

Las enmiendas analizan inicialmente las cuestiones en las que tiene fundamentarse el interés general de la modificación del Plan General, enumerando y exponiendo los aspectos que ya figuran en la documentación técnica y jurídica que conforma este expediente como son entre otros, el incremento en el precio del alquiler o el desplazamiento de la población local. Las enmiendas indican que existen sentencias judiciales que avalarían eliminar licencias previamente concedidas para lograr una moratoria con acciones más contundentes sobre este problema de acceso a la vivienda.

Por otro lado, se indica que la zonificación propuesta puede suponer un efecto llamada sobre aquellos ámbitos o distritos que no se encuentran en la zona 1 de máxima saturación, extendiéndose por tanto el crecimiento de VUT sobre el resto de la ciudad y aumentando con ello el estrés inmobiliario.

En base a lo expuesto se propone que se eliminen del Registro de Turismo de Andalucía (RTA) todas aquellas VUT que incumplan el artículo 6.4.2 del PGOU relativo al Hospedaje en el plazo máximo de 12 meses desde la aprobación de la normativa y que no se conceda ninguna nueva licencia pese a que se cumplan los requisitos legales para ello en tanto prosiga el grave problema de acceso a la vivienda en Málaga.

En respuesta a las enmiendas presentadas debemos informar que es precisamente la problemática vinculada al acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, y todas las afecciones

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu



Código Seguro De Verificación	1E63X61TimleX908dibXyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/11/2024 15:10:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/11/2024 14:54:29
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/11/2024 14:25:07
Observaciones		Página	2/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==</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**  
**Servicio de Planificación Territorial y Urbanística**

negativas que derivan de ello, lo que fundamenta la tramitación de la presente Modificación del Plan General. Sin embargo, tal y como el propio escrito de enmiendas admite, las sentencias emitidas al respecto exigen que las medidas adoptadas sean justificadas y proporcionadas y basadas en el principio de necesidad *“es decir, que no existan alternativas menos restrictivas para alcanzar los objetivos buscados”*. En este sentido resulta complicado que en todos los ámbitos se aplique el mismo grado de restricción y las mismas determinaciones, por lo que aplicar las mismas restricciones y prohibiciones para todo el municipio resulta difícil de justificar desde el punto de vista del principio de proporcionalidad. Por otro lado el artículo 2º del *Decreto 31/2024 de 29 enero, que modifica diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía* establece que *“Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación”* En atención a dicho aspecto se contrata y redacta un estudio específico y detallado que, en base a los datos existentes, permitan limitar la implantación de VUT de modo objetivo.

En respuesta a la afirmación de que con la limitación propuesta, a través de una zonificación del municipio, se está promoviendo la implantación de VUT en las barriadas que actualmente no han alcanzado el nivel de saturación máximo, debemos indicar que desde la aprobación del mencionado decreto de la Junta de Andalucía que modifica la regulación de las viviendas turísticas, resulta obligado la aplicación de la normativa de hospedaje del PGOU vigente, lo que obliga a disponer de entrada independiente con respecto al resto del edificio residencial. Ello supone que de facto no se produzcan interferencias entre el uso turístico y el residencial familiar o de larga temporada. La posibilidad de implantación de VUT se ve por tanto reducida de una manera muy significativa y de hecho impide obtener autorización para ofertar la VUT en un porcentaje muy elevado de los inmuebles del municipio. Con respecto a la afección a los locales comerciales hay que tener en consideración que la implantación en dichos espacios obliga necesariamente a la solicitud y tramitación de un cambio de uso en este ayuntamiento para pasar de uso terciario-comercio a terciario-hospedaje debiendo cumplir para ello con las superficies mínimas, ventilaciones e iluminación, y no afección al mínimo de dotación comercial que debe mantenerse de comercial por cada sector, en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.

Con respecto a la moratoria para impedir la concesión de nuevas autorizaciones para actuar como VUT y la propuesta de eliminar en un plazo máximo de 12 meses todas aquellas inscripciones en el RTA que no cumplan con el artículo 6.4.2 del PGOU relativo al hospedaje, indicar que la revocación de dichos actos administrativos tiene unas implicaciones legales que deben ser estudiadas con agilidad, pero en profundidad. De hecho, las comunidades que han aprobado una normativa más restrictiva con respecto a las VUT han establecido un plazo de 5 años para solicitar nuevas licencias de VUT tras haber adaptado de modo obligatorio los municipios sus normativas urbanísticas en base al análisis pormenorizado de sus territorios y barriadas, tanto de las necesidades como de la existencia de viviendas en el mercado para su uso como viviendas familiares, de larga temporada o como opción a compra de viviendas a precio asequible.

Cabe señalar sin embargo que, tal y como se recoge en los informes técnico y jurídico que proponen la aprobación inicial de esta Modificación del Plan General, y 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

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_ P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu



Código Seguro De Verificación	1E63X61Tim1eX908dibXyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/11/2024 15:10:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/11/2024 14:54:29
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/11/2024 14:25:07
Observaciones		Página	3/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61Tim1eX908dibXyg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61Tim1eX908dibXyg==</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**  
**Servicio de Planificación Territorial y Urbanística**

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 dichos informes el interés general en el que se basa esta suspensión, acorde a lo expuesto por ambos grupos municipales.

Finalmente añadir que, si bien esta Modificación de Elementos se considera necesaria y justificada, se va a proceder a realizar un estudio integral de los usos turísticos teniendo en consideración todas las categorías de establecimientos de alojamiento y, en particular, todas aquellas que tengan una mayor afección al acceso a la vivienda por la ciudadanía y a la habitabilidad de la ciudad. Este análisis detallado y global podrá derivar en nuevas modificaciones del plan general, entre las que podría estar la modificación del artículo 6.2.4., con la intención de sumar acciones de planificación que promuevan el equilibrio de los usos, la mejora del entorno urbano y la vida de las personas como fin último del urbanismo.

Enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga

Las enmiendas presentadas por el grupo municipal Con Málaga inician su exposición trasladando la necesidad de modificar el Plan General de Málaga con la aprobación de una ordenanza específica de Viviendas de Uso Turístico o bien con un Plan Especial de VUT para prohibir y reducir este tipo de alojamientos en la ciudad de Málaga mejorando el precio del alquiler de las viviendas y el acceso a la vivienda de la ciudadanía. Indican la necesidad de limitar por completo el otorgamiento de nuevas licencias y propiciar la reducción de las existentes hacia una reconversión a alquiler de larga temporada. Indican al igual que el grupo municipal PSOE que la zonificación va a generar la expansión de las VUT a otras zonas de la ciudad con las consecuentes afecciones sobre las mismas.

Realizan un análisis de los impactos negativos de las viviendas de uso turístico que también al igual que el Grupo Municipal PSOE recoge los aspectos que forman parte del 'Informe de Impacto de la Viviendas Turísticas' en el que se fundamenta la modificación del PGOU propuesta. Se incluye que existen unas 4.000 VUT operando ilegalmente al margen del RTA, realizando un análisis de todas las viviendas de uso turístico que sobran en la ciudad con respecto a las que se podrían autorizar con la limitación que propone la Modificación del PGOU.

En relación con las viviendas ilegales que están operando sin estar inscritas en el Registro de Turismo cabe recordar que dicha inspección no forma parte de las competencias de este ayuntamiento.

Se incluye que deberían proponerse medidas complementarias, como por ejemplo fiscales, en atención a la actividad económica que desarrollan para incentivar el paso de los inmuebles de alquiler turístico al residencial, así como acciones para compensar y corregir el deterioro del entorno urbano, incluyendo un plan de inversiones para prever actuaciones de transformación de los barrios en habitables, favoreciendo la convivencia vecinal.

Finalmente, el documento de enmiendas incluye que, *"pese a disponer el Plan General la potestad de regular y establecer prohibiciones mediante la aplicación del artº 6.4.2, su modificación y ampliación, así como de otros instrumentos de planeamiento y normativos y otras fórmulas técnico-jurídicas se ha optado por una vía, que no es la adecuada, que no solo no resuelve nada sino que lo complica aún más."*



Código Seguro De Verificación	1E63X61TimleX908dibXyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/11/2024 15:10:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/11/2024 14:54:29
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/11/2024 14:25:07
Observaciones		Página	4/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En respuesta a las enmiendas presentadas indicar de nuevo que efectivamente los impactos negativos que las viviendas de uso turístico están suponiendo a la ciudadanía son las que impulsan y fundamentan el expediente que nos ocupa. Por otro lado, la elección de realizar una modificación del plan general que suponga la limitación inmediata a la implantación de nuevas VUT, en atención al estudio objetivo de los datos existentes sobre el municipio, se entiende una medida imprescindible para frenar la inscripción en el RTA de nuevas VUT. Esta modificación no impide ninguna de las acciones propuestas por el grupo municipal pero sí supone una medida urgente y necesaria, a la vez que proporcionada, justificada y objetiva. La planificación para dotar de un parque de viviendas accesible a la ciudadanía debe acometerse, entendemos, desde distintas acciones y medidas complementarias desde el punto de vista técnico, siendo esta modificación del plan general una de ellas.

En este sentido volvemos a recordar que la aprobación del decreto 31/2024 de 29 de enero supone desde este ayuntamiento la aplicación inmediata del artículo 6.4.2, por lo que la implantación de nuevas VUT requiere obligatoriamente contar con entrada independiente y suministros independientes en edificios compartidos con el uso residencial para poder realizar la inscripción en el RTA de la Junta de Andalucía, lo que reduce a su vez y limita de un modo efectivo la implantación de VUT en nuestro municipio. Ello, unido a la limitación por zonas que se propone a través de la presente Modificación del Plan General, y la obligación de solicitar licencia de cambio de uso para la implantación de viviendas de uso turístico en bajos comerciales, cumpliendo para ello con todas las determinaciones propias del uso residencial, supone un freno a la escalada de solicitudes para ejercer como vivienda de uso turístico en la ciudad de Málaga.

Con respecto a la petición de incorporar en la presente modificación la determinación de eliminar del RTA las viviendas actualmente inscritas y establecer periodos de vigencia de las mismas, o la propuesta de prohibir totalmente y de modo generalizado y uniforme la implantación de nuevas VUT, nos remitimos a lo ya expuesto en el apartado de las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal PSOE.

### 3. DOCUMENTACIÓN

La documentación por tanto que se propone para aprobación inicial, fechada a octubre 2024, está conformada ahora por los siguientes apartados y documentos:

#### 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



Código Seguro De Verificación	1E63X61TimleX908dibXyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/11/2024 15:10:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/11/2024 14:54:29
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/11/2024 14:25:07
Observaciones		Página	5/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==</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**  
**Servicio de Planificación Territorial y Urbanística**

**C. CARTOGRAFÍA**

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

*Plano 2\_Ámbito de suspensión temporal de licencias o autorizaciones en todo lo que no sea acorde con la presente modificación del PGOU.*

**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. Incluye el último informe de la Delegación Territorial de Salud y Consumo de fecha 30/10/2024 así como la nueva Memoria Justificativa de no Impacto en la Salud (V.2).*

**E. RESUMEN EJECUTIVO**

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

**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 3º de este informe.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN URBANÍSTICA  
Fdo.: Alberto Ruíz Carmena



Código Seguro De Verificación	1E63X61TimleX908dibXyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/11/2024 15:10:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/11/2024 14:54:29
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	08/11/2024 14:25:07
Observaciones		Página	6/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1E63X61TimleX908dibXyg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

