

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Mod PGOU - PL 51/2024
Solicitante: De oficio
Situación: Municipio de Málaga
Referencia Catastral: Municipio de Málaga
Junta Municipal del Distrito: Todas
Asunto: Aprobación Definitiva e informe de alegaciones

En relación a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (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:

1. ANTECEDENTES

Los trámites llevados a cabo en relación a este expediente desde la aprobación inicial del mismo son los que se exponen a continuación. Los anteriores se reflejan tanto en los informes técnicos de propuesta para aprobación inicial de fechas 17/10/2024 y 08/11/2024, como el correspondiente informe jurídico de fecha 15-11-2024.

- 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 31/10/2024 **se presentan diversas enmiendas** a la aprobación del proyecto tanto por el Grupo Municipal Socialista PSOE, como por el Grupo Municipal Con Málaga que se analizan pormenorizadamente en el informe propuesta para aprobación inicial.
- El 19/12/2024 obtiene **aprobación inicial** la modificación del PGOU mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Málaga en sesión ordinaria publicándose en el **BOP el 13/01/2025**.
- A efectos de transparencia y al objeto de facilitar su consulta se publica en el **tablón de Anuncios** de este Excmo. Ayuntamiento desde el 9 de enero de 2025 al 5 de febrero de 2025 así como en la **página web** de esta gerencia de urbanismo.
- Durante dicho periodo se han presentado **diversas alegaciones a la aprobación inicial** que se analizan en el apartado 3 del presente informe.
- El 13/01/2025 se solicita a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio, Vivienda en Málaga la emisión del **informe previo preceptivo** de conformidad con lo establecido en el art. 75º.2. b) de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en

1/17

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



adelante LISTA) y 107º de su Reglamento General (en adelante RGLISTA). Con dicha fecha se considera el expediente completo a efectos del cómputo del plazo máximo de 3 meses para emisión de informe.

- El 04/02/2025 **se recibe informe favorable** emitido por la mencionada delegación territorial competente en materia **de ordenación del territorio y urbanismo** que considera que.

“Tras el estudio de la documentación técnica presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa territorial y urbanística vigente, se informa lo siguiente:

- I. En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 119 del RGLISTA, en el expediente se exponen las razones de interés general que justifican la nueva ordenación: necesidad de establecer limitaciones a la implantación de viviendas de uso turístico (VUT) en determinadas áreas de la ciudad, con idea de evitar la pérdida de la identidad de la Ciudad, la afección al derecho a la vivienda, los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos, la despersonalización del servicio y la precariedad laboral.*
- II. Dado que la innovación no tiene por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial, no resulta necesaria la previsión de nuevas dotaciones exigida en el apartado b) del artículo 119 del RGLISTA.*
- III. Dado que la innovación no implica desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, espacios libres o zonas verdes, ni supone el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida, no resulta preciso establecer el mecanismo de compensación previsto en el apartado c) del artículo 119 del RGLISTA.*
- IV. Dado que la modificación no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, para la aprobación de la misma no será necesario recabar dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 86 de la LISTA.*

Por todo ello, se considera que la innovación planteada se ajusta a las reglas urbanísticas de aplicación.”

2. INFORME

2/17

2.1 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

2.2 CONTEXTO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

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:

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

3/17

2.3 JUSTIFICACIÓN

El apartado 2 del artículo 2º 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, períodos, 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.

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	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 inducción a los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos,
- las dificultades para el acceso a la vivienda en aquellos ámbitos que están caracterizados por una mayor presencia de VUT, ya sea por la reducción del mercado de viviendas disponibles, la afección sobre el precio del alquiler, etc...

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.

El interés general de estas medidas ha sido declarado expresamente en el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala ECLI:EU:C:2020:743), que al valorar la proporcionalidad de las medidas de autorización previa para las VUT (En el marco de la Directiva 2006/123/CE), razona lo siguiente: “...un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido”

4/17

2.4 DETERMINACIONES

Se propone añadir a la normativa urbanística del vigente PGOU2011 una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor literal, cuyo texto se ha actualizado tras las alegaciones presentadas:

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*

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.
- 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%.
- c) Zona 3 / Zona de Control: 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.
- 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", cuyo carácter es informativo de los datos existentes, y cuya actualización se producirá como mínimo anualmente, pudiéndose revisar con anterioridad en caso de detectarse cambios significativos sobre los barrios de la ciudad.

5/17

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.

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Este texto se ha modificado con respecto a la aprobación inicial en que la zona 3, denominada anteriormente como de “Zona de crecimiento” pasa a denominarse “Zona de Control” por entenderse más acorde a los objetivos de su delimitación.

También se ha eliminado la contabilización de los barrios que se incluyen en cada una de las zonas, por tratarse de una información que corresponde con la situación al día de la aprobación de la Modificación del Plan General que nos ocupa. Esa contabilización es la siguiente que se grafía en el plano “*Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento*”:

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

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

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

A este respecto se introduce también una aclaración para indicar que el plano tiene carácter informativo por ser reflejo de los datos que forman parte de las Viviendas de Uso Turístico registradas en el VUT en relación con las Viviendas Familiares existentes por barrio. La actualización de dicho plano se producirá como mínimo anualmente, pudiéndose revisar con anterioridad en caso de detectarse cambios significativos sobre los barrios de la ciudad

2.5 JUSTIFICACION DEL TRAMITE AMBIENTAL Y DE IMPACTO EN LA SALUD

Si bien este apartado se expone con mayor detalle en los informes técnicos y jurídicos emitidos para la aprobación inicial de la Mod. PGOU, indicar al respecto lo siguiente:

6/17

- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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 de hecho comprendido en ninguno de los apartados del artículo 40º 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 dicho órgano ambiental considera que la Modificación Propuesta 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.*

- EVALUACIÓN 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.*” Tras haber completado la información, con fecha 30/10/2024 se recibe informe concluyente en el que se indica que *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.”*

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 30/10/2024 se han añadido al anexo 4 de la documentación técnica.

2.6 DOCUMENTACIÓN

La documentación que **se propone para aprobación definitiva fechada a marzo 2025**, está conformada 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

C. CARTOGRAFÍA

Plano 1. Clasificación de Zonas por Tipo de Crecimiento

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.

Con respecto a la documentación aprobada inicialmente se ha actualizado la Memoria de Participación e Información al Público sin que ello suponga una modificación de carácter sustancial del documento. Se elimina también el plano 2 relativo a la suspensión de licencias.

7/17

3. ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO.

Con fecha 2025/03/06 se recibe desde Registro General y Edictos el Certificado de Alegaciones en el que se indica que en el periodo comprendido entre el 9 de enero y 25 de febrero ambos de 2025 se han presentado las siguientes alegaciones:

1. **2025/02/02 _ ENT2025O39715.** Presentado por Asoc. **Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS)**
2. **2025/02/10 _ ENT202550630,** presentado por Antonia Morillas Gonzalez en representación del **Grupo Municipal Con Málaga.**

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. **2025/02/10 _ ENT202550663**, presentado por Antonia Morillas Gonzalez, en calidad de coordinadora provincial de **Izquierda Unida Los Verdes**.
4. **2025/02/10 _ ENT2025051689**, presentado por la **Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía**, AVVA Pro que adjuntan: Escrito de alegaciones. /- DOC 1.- Informe Valoración Junta de Andalucía. /- DOC 2.- STS 4184/2019/- DOC 3.- Estudio CN".
5. **2025/02/10 _ ENT2025051702**, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía. Dado que el sistema no permite adjuntar más que 3 documentos, mediante esta instancia aportamos el DOC 3 de nuestras alegaciones, que contiene el informe de la CNMC".
6. **2025/02/11 _ ENT2025052111**, presentado por el **Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga**.
7. **2025/02/11 _ ENT202552644**, presentado por la **Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga**.
8. **2025/02/12 _ ENT2025054772**, presentado por **Mario Villalobos de la Torre**.
9. **2025/02/12 _ ENT202554742**, presentado por **Salvador Villalobos Gámez**.
10. **2025/02/27 _ Fuera de plazo**, se presenta también alegación por parte de la **Asociación de Residentes de la Torre de Martiricos**.

Se procede a dar respuesta a las alegaciones presentadas:

1. **2025/02/02 _ ENT2025039715**. Presentado por **Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS)**:
La extensa alegación presentada que incluye diversos estudios y análisis de datos relacionados con el turismo y su evolución en la ciudad se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:
 - Incluir en la regulación el conjunto de los establecimientos turísticos considerando la capacidad de carga turística global.
 - Consideración de los datos del estudio base de la modificación normativa como datos limitados y erróneos. (*comparación del beneficio bruto entre vivienda de alquiler tradicional y una viv. uso turístico*).
 - Cambiar el indicador para medir las intensidades de uso.
 - Desarrollar la modificación de la normativa mediante un Plan Especial.
 - Recuperar la legalidad urbanística conculcada no solo por viviendas turísticas, sino por apartamentos turísticos que no cumplen el art. 6.4.2.
 - Definir el sistema de control y seguimiento municipal en las zonas VUT.

8/17

Con respecto a las alegaciones presentadas **informar que:**

- El documento de alegaciones indica que la normativa propuesta debería tener en consideración un estudio más amplio del modelo turístico de ciudad y la realización de un análisis de su capacidad de carga. Se expone también que dicho estudio del modelo turístico de la ciudad, que incluiría los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, debería cambiar el nº de viviendas por unidad de medida por el de plazas o m² como forma más eficiente de medir el impacto de turismo sobre la población.

A este respecto indicar que el objeto de la presente Modificación del Plan General se dirige expresamente a la limitación de las VUT, como medida directa e inmediata de aplicación de la última redacción del decreto regulador de las viviendas de uso turístico (Decreto 31/2024, de 29 de enero), en el que se aclara e incide en que dichas viviendas, cuando ofrecen el uso turístico, deben cumplir con la normativa *turística, civil, mercantil y urbanística* emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias. Por otro lado, el Decreto establece la posibilidad para los ayuntamientos de *establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al*

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



número máximo de viviendas de uso turístico, por ello, el dato que regula el RTA es específicamente el número de viviendas y es el que se tiene en consideración en la Modificación del PGOU que nos ocupa. Por otro lado, el número de plazas puede variarse incluso con la misma autorización del registro de turismo por lo que no resulta un dato del todo fiable a efectos comparativos.

- Con respecto a la consideración de datos erróneos y limitados en la *comparación del beneficio bruto entre vivienda de alquiler tradicional y una vivienda de uso turístico*, indicar que dichos datos son válidos y sirven al efecto que se pretende en el informe. La comparación del beneficio neto implica el conocimiento de los gastos que cada una de las VUT tiene de tipo fiscal/impositivo, de mantenimiento de la misma, de limpieza etc..., así como de las viviendas de larga estancia. Dicho dato no se encuentra a disposición y su obtención no añade mucha más información que la comparativa que incluye el Informe de Impacto.

- El documento añade que una vez estudiado con mayor profundidad el modelo turístico de ciudad, se podrá establecer la necesidad o no de elaborar un Plan Especial o una Ordenanza Municipal que analice la compatibilidad de estos usos con el uso residencial, su distribución en las distintas áreas de la ciudad y las necesidades específicas para su implantación conforme al objetivo establecido por la LISTA de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio.

Esta propuesta no se puede valorar puesto que el estudio que se propone no es objeto de esta modificación del plan general, sin embargo, cabe añadir que dicha regulación también se podría llevar a cabo mediante una Modificación del PGOU actualmente vigente.

- Solicita el documento presentado que mediante la presente modificación se recupere la legalidad urbanística mediante la aplicación de la normativa, de modo que se caduquen las licencias que no cumplan con el articulado relativo al hospedaje. En concreto el artículo 6.4.2, ya sean de viviendas de uso turístico como de apartamentos turísticos.

Esta propuesta necesitaría de un mayor estudio jurídico que permita exigir el cumplimiento de una normativa a una actividad que ya se encuentra ejerciendo. Por otro lado, se hace necesario regular la coordinación e implicación de la consejería de Turismo en dicha medida puesto que la competencia para dar de baja las autorizaciones para ofrecer el uso de Vivienda Turística y, consecuentemente, su baja del RTA, corresponde a la Consejería de Turismo de la Junta de Turismo.

- Se pide a su vez definir el sistema de control y seguimiento municipal en las zonas VUT. Actualmente se puede indicar que el seguimiento se va a realizar comprobando periódicamente el número de Declaraciones Responsables que se solicitan para ofertar el uso de VUT, poniéndolo en relación con las viviendas familiares (VF) del barrio de modo que no se supere el 8% máximo permitido para cada una de las barriadas. Lo que en definitiva supone que para cada uno de los barrios se determina el número máximo de VUT que se pueden implantar (Ver Anexo1 de la Memoria técnica). En el caso de comprobar que algún barrio está superando dicho límite se dará traslado a la Consejería de Turismo para que tengan conocimiento de que, a partir de ese número, no se estaría dando cumplimiento a la normativa urbanística municipal vigente para el municipio de Málaga. Esto supondría a su vez la actualización y publicación del Plano 1 en el que se traslada la información existente para cada uno de los barrios.

- En base a los argumentos expuestos corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

2. 2025/02/10 _ ENT202550630, presentado por Antonia Morillas Gonzalez en representación del **Grupo Municipal Con Málaga**.

La alegación presentada se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:

- Desarrollar la modificación de la normativa mediante un Plan Especial u ordenanza Específica. La actual modificación se considera un instrumento *ineficaz, insuficiente, extemporáneo y muy poco restrictivo*.

9/17

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones	Página 9/17		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Eliminar la posibilidad de establecimiento de una “zona turística”. Fondos europeos vinculados al objetivo de fijar la población.
- Incluir un rango más en la clasificación para “zonas de saturación extrema”.
- Eliminar mediante un Plan Especial el exceso de VUT que sobran en la ciudad. Establecer el carácter retroactivo en las zonas saturadas (Z1). Recuperar el equilibrio de usos y el análisis de problemáticas del Centro Hco de la Agenda Urbana de Málaga.
- Considerar Málaga en su conjunto como una gran zona saturada. No permitir la expansión actual a la zona 3. Existencia de VUT irregulares.
- Incluir medidas fiscales. Plan de inversiones para barrios habitables y corregir deterioro urbano.
- Modificar el título VI mediante Plan Especial u ordenanza específica.
- Modificar el enunciado de la Disposición adicional tercera en los siguientes términos: Cancelación y no renovación de las VUT registradas actualmente para pasar a alquiler de larga duración. Málaga en su conjunto como una gran zona saturada. Cambiar las zonas: Zona 1 >4.53%. Zona 2 < 4.53%. Zona 3: resto de barrios no residenciales. Nuevo apartado Mesas Vecinales y Planes de Acción. Nuevo apartado de prohibiciones: en plantas bajas y suelos no residenciales. Nuevo apartado: proceso de decrecimiento/cancelación/no renovación. Nuevo apartado: Solicitud previa de compatibilidad y cumplimiento de la normativa municipal. Nuevo apartado: revocación de las licencias que no cumplan con normativa municipal y anulación de autorizaciones que no cumplan con VUT. Nuevo apartado: Inspección y Régimen sancionador mediante anexo, reglamento, ordenanza, plan especial...Recaudación para acciones de Mesas vecinales. Nuevo apartado: disposición se desarrollará mediante PE, ordenanza, ME PGOU etc...Nuevo Apartado: plan de inversiones para la mejora de la habitabilidad de los barrios con impacto de VUT.
- Fiscalidad de las VUT: tasa de basura y agua, así como tasa turística o de solidaridad.
- Modificación periodicidad revisión de nº máx. de VUT por barrio. Con una periodicidad mínima de un año.

10/17

En respuesta a las alegaciones presentadas indicar que lo solicitado tiene gran similitud con los aspectos incluidos en la enmienda a la aprobación del Proyecto de la presente Modificación del PGOU. Por ello nos remitimos a lo ya expuesto en el informe técnico emitido de fecha 08/11/2024, recordando 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.

- Con respecto a la posibilidad del establecimiento de una “zona turística” indicar que dicha cuestión no forma parte del objeto del presente expediente ni se menciona en ningún punto de la documentación ni técnica ni administrativa.

La posibilidad de incluir un rango más en la clasificación como zona de saturación extrema entendemos que no tiene un efecto distinto al ya propuesto y aprobado inicialmente, teniendo además en consideración que los datos específicos del porcentaje de VUT por barrio quedan

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones	Página 10/17		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



publicados y forman parte del presente documento. Por otro lado, dichos porcentajes irán cambiando por lo que una regulación fragmentada podría complejizar la gestión posterior.

- Con respecto a eliminar mediante un Plan Especial el exceso del VUT y el establecimiento del carácter retroactivo de las zonas saturadas nos remitimos a lo expuesto en el punto anterior relativo a las alegaciones del IEUS.
- La propuesta de considerar Málaga como una gran zona saturada en su conjunto no es objeto del presente expediente. Parece oportuno recordar sin embargo, que la aprobación del decreto 31/2024 de 29 de enero supone desde este ayuntamiento la aplicación inmediata del artículo 6.4.2 del PGOU, 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 y a su vez 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, supone un freno a la escalada de solicitudes para ejercer como vivienda de uso turístico en la ciudad de Málaga. En relación a las supuestamente 4.000 viviendas de uso turístico ilegales en Málaga nos remitimos a lo ya expuesto en el informe de fecha 08/11/2024 por no ser competencia de los entes locales.
- Indicar que la solicitud de incorporar medidas fiscales no es objeto de la regulación urbanística por lo que no se puede dar respuesta a la solicitud de realizar un plan de inversiones ni a la regulación de una tasa de basura, agua, turística o de solidaridad. Dichas medidas tienen sus propios procedimientos que, tal y como expone la propia alegación cuentan con su trámite propio y ya iniciado.
- La propuesta de modificación del enunciado de la Disposición adicional tercera supone, en su gran mayoría, propuestas para la redacción de una nueva normativa específica de regulación del uso de vivienda turística, posiblemente extensible a los apartamentos turísticos y otras formas de alquiler temporal. Aspectos como los procesos de decrecimiento/cancelación/no renovación, las prohibiciones en plantas bajas o la inspección y el régimen sancionador son todos aspectos a regular mediante por ejemplo un Plan Especial tal y como específicamente recoge la propia alegación, pero también mediante una ordenanza específica, o a través de una Modificación del PGOU actualmente vigente. Ese sin embargo no es el objeto de este expediente que se ciñe a la definición y delimitación de zonas saturadas de VUT para impedir de modo inmediato su registro en el RTA. Sobre los aspectos propuestos cabe señalar sin embargo que el cumplimiento de la normativa municipal, tiene ya un régimen de inspección que está vigente a día de hoy por lo que todas aquellas VUT, y en general cualquier edificación que se detecta que no cumple con el PGOU, es objeto de revisión y en este caso sería objeto de solicitud a la Consejería de Turismo de baja del RTA.

Indicar específicamente que la solicitud previa de compatibilidad y cumplimiento de la normativa municipal debería cumplirse pues ello se declara responsablemente cuando se realizar la solicitud de autorización de alta para ejercer la actividad.

- Finalmente, la propuesta de modificar la periodicidad de revisión del nº máximo de VUT por barrio a mínimo una vez al año, debemos informar que dicha posibilidad de revisión anual está incluida ya en la actual redacción de la disposición adicional. Es necesario sin embargo aplicar la actual normativa de zonas saturadas junto con la aplicación directa del 6.4.2 y los demás mecanismos que el Decreto otorga a la Consejería de Turismo, entre los que se encuentra la capacidad de inspección, para determinar la periodicidad óptima de revisión del número máximo de VUT por barriada.
- Como consecuencia de los argumentos expuestos corresponde inadmitir las alegaciones presentadas recordando que efectivamente los impactos negativos que las viviendas de uso

11/17

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones	Página 11/17		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



turístico están suponiendo a la ciudadanía son las que impulsan y fundamentan el expediente que nos ocupa.

3. 2025/02/10 _ ENT202550663, presentado por Antonia Morillas Gonzalez, en calidad de coordinadora provincial de **Izquierda Unida Los Verdes**.

Siendo este documento de alegaciones idéntico al presentado por el Grupo municipal Con Málaga nos remitimos a lo expuesto en el punto anterior. En consecuencia corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

4. 2025/02/10 _ ENT2025051689, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía, **AVVA Pro** que adjuntan: Escrito de alegaciones. /- DOC 1.- Informe Valoración Junta de Andalucía. /- DOC 2.- STS 4184/2019/- DOC 3.- Estudio CN".

5. 2025/02/10 _ ENT2025051702, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía. Dado que el sistema no permite adjuntar más que 3 documentos, mediante esta instancia aportamos el DOC 3 de nuestras alegaciones, que contiene el informe de la CNMC".

La alegación presentada se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:

- Falta de justificación en las razones de interés general / pérdida de la identidad de la ciudad/relación con el derecho a una vivienda digna/problemática de la convivencia en las comunidades/calidad del servicio turístico.
- Indican que las VUT son viviendas y que no tienen por qué afectarse de modo exclusivo a la prestación del servicio turístico. Que las VUT no pueden tener la consideración de establecimientos. En base a lo anterior estiman que no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso de hospedaje.
- Falta de definición del concepto de VUT así como del proceso administrativo de verificación y/o autorización en el planeamiento urbanístico. (alegación 3ª)
- Restricción únicamente a las VUT y no a otras modalidades de alojamiento turístico. (alegación 4ª)
- Establecer una ordenanza específica que regule las condiciones de uso en las VUT
- Aclarar la suspensión de licencias y autorizaciones (alegación 5ª).

12/17

Como se ha indicado ya anteriormente el Decreto 31/2024 viene a aclarar que las viviendas de uso turístico son aquellas, en las que se vaya a ofrecer el servicio de alojamiento, especificando el artículo 1º que *"El presente decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía."* Es decir, por si anteriormente podrían suscitarse dudas al respecto, y a tenor de las sentencias dictadas en los años anteriores al mismo, el decreto establece que las viviendas de Uso Turístico lo son porque ofertan el servicio de alojamiento turístico según la definición de la Ley de Turismo Andaluza. Se trata por tanto de una vivienda, efectivamente, razón por la cual debe cumplir con toda la normativa reguladora del uso residencial pero, a su vez, y dado que va a ofrecer el uso de alojamiento o turístico, debe cumplir con los requisitos que para ello exige la normativa urbanística. Cuestión que también ha quedado aclarada y especificada de modo rotundo en la redacción del Decreto 31/2024. Esta aclaración normativa que venía siendo reclamada por diversos entes locales supone que anteriormente, tal y como expone la alegación, nunca se les ha exigido el cumplimiento de las condiciones del uso de hospedaje. Esta doble condición se refuerza en el último decreto relativo a vivienda aprobado por la Junta de Andalucía, el *Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda* que indica que: *"En este sentido, las VUT dejan de servir a su vocación originaria para dar cobertura a una actividad económica turística, distinta a la morada, durante el periodo de su actividad"*.

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La enumeración contenida en el propio artículo 6.4.2 del PGOU: *"hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc."* confirma que las condiciones del uso hospedaje se exigen a los establecimientos turísticos y no a las viviendas y, tal y como se ha expuesto anteriormente, las VUT lo son porque ofertan el servicio de alojamiento turístico según la definición de la Ley de Turismo Andaluza. No corresponde por tanto estimar esta alegación por innecesaria.
- Con respecto a la Instrucción 1/2024 sobre la aplicación de la normativa urbanística a la vivienda de uso turístico, indicar que las Instrucciones tienen únicamente carácter interno de los organismos que las redactan a efectos organizativos y de coordinación.
- La alegación expone que el planeamiento urbanístico no define las VUT ni el proceso administrativo de verificación y/o autorización. Únicamente indicar que dichos conceptos son competencia de la regulación autonómica y por ello la Disposición adicional 3ª comienza su enunciado remitiéndose a dicho texto normativo: *"Entendiéndose por Vivienda de uso Turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, ..."* estando por lo demás de acuerdo con respecto a la exposición acerca de los aspectos competenciales definidos en la alegación tercera. En relación al mecanismo de control de cumplimiento de la DA3ª y el sistema de control nos remitimos a lo ya expuesto anteriormente al respecto.
- La alegación 4ª expone que la limitación de las VUT supone una limitación selectiva con respecto a otras modalidades de alojamiento turístico, sin embargo, la propia alegación reconoce que éstas suponen aproximadamente el 74% de las plazas de alojamiento turístico de la ciudad. A mayor abundamiento y tal y como se ha referido anteriormente, dado el carácter residencial de las VUT éstas son las que mayor afección tienen sobre el mercado de la vivienda de larga temporada.
- La alegación 5ª deja entrever que no se ha entendido el concepto de la suspensión de licencias por lo que corresponde su aclaración: la suspensión de licencias supone la aplicación provisional de la normativa aprobada inicialmente, por lo que en la zona 1 no se podían otorgar licencias por encontrarse saturada (>8%), y en la zona 2 se aplica el régimen de la modificación que nos ocupa, pudiéndose otorgar nuevas licencias, siempre y cuando no se supere el 8%, evitando con ello el 'efecto llamada' de las modificaciones normativas. Como ya se ha expuesto anteriormente se prevé el control de modo continuo y sistematizado del porcentaje del VUTs por barrio.
- Finalmente recordar con respecto al primer punto alegado relativo al interés general, el derecho a la vivienda, la pérdida de la identidad de la ciudad o los problemas de convivencia que existen ya numerosas sentencias y literatura relativa a la materia en la que se analiza, expone y demuestra la vinculación entre estas cuestiones y la proliferación de las viviendas del uso turístico en las ciudades, aspectos que así se señalan en la documentación técnica que conforma la presente Modificación del PGOU y que se ven reforzadas por la mayoría de las alegaciones presentadas a la misma en las que estos aspectos se desgranar y exponen minuciosamente.
Como ya se ha expuesto con anterioridad, el interés general de estas medidas ha sido declarado expresamente en el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala ECLI:EU:C:2020:743), que al valorar la proporcionalidad de las medidas de autorización previa para las VUT (En el marco de la Directiva 2006/123/CE), razona lo siguiente: *"...un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido"*
- En base a todo lo analizado y expuesto corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

13/17

6. 2025/02/11 _ ENT2025052111, presentado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

La alegación presentada se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:

- Reducir el límite de VUT en las zonas que no han alcanzado el 8% (Z2 y Z3).

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Adoptar otros indicadores adicionales como relación entre nº plazas y habitantes por barrio.
 - Definir el sistema de control y seguimiento municipal en las zonas VUT como dinámico y reducir la periodicidad de revisiones de los cuatro años.
 - Cumplimiento del procedimiento del ejercicio de actividades. Incluir en Instrucción 1/2024 de la GMU.
 - Incluir las VUT dentro del Art. 6.4.2. Hospedaje del PGOU.
 - Establecer medidas para establecer el decrecimiento de las VUT en las zonas saturadas (Z1).
- Con respecto a la propuesta de reducir el porcentaje máximo del VUT para las zonas que no han alcanzado el 8%, puesto que el Informe de Impacto define el 8% como el límite de saturación, para no alcanzar en éstas la situación de zona saturada indicar que, la zona 2, se incorpora precisamente con el objeto de tener un conocimiento previo de aquellas zonas que empiezan a mostrar incremento de la inscripción de viviendas como VUT. Por ello, dichas zonas serán especialmente vigiladas para evitar que superen el 8%, momento a partir del cual se considera según el informe que sustenta la presente Modificación, que es cuando se empiezan a notar los impactos sobre las barriadas.
- Si bien puede ser interesante incorporar otros indicadores adicionales para establecer la presión turística de un barrio, dicha cuestión no es objeto de la presente modificación que ha establecido en su informe otros criterios para su evaluación, obteniendo un documento de gran calidad como admite la alegación y en el que se basa la incorporación de la DA3ª.
- Indicar también que lo que se revisaría cada 4 años como máximo sería el porcentaje de presión turística que se considera máximo, no así el cumplimiento de dicho porcentaje que debe ser efectivamente dinámico y cuyo procedimiento de control no se ha incluido en la norma por evitar quedarse pronto desfasado dado el avance exponencial que se produce en la actualidad del análisis de datos. De este modo cuando se alcance el 8% en una zona se tendría conocimiento y se daría como se ha expuesto traslado a la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía de que en esa barriada las VUT solicitadas con posterioridad no cumplirían con la normativa urbanística municipal y en concreto con la limitación por zonas de la ciudad.
- Si bien no es objeto de este expediente la Instrucción 1/2024 de la GMU cabe recordar que dicha instrucción es a efectos internos de la Gerencia de Urbanismo por lo que no tiene efectos sobre otros organismos o áreas municipales y sus procedimientos. Lo que no supone que no se deba cumplir con toda la normativa que sea de aplicación sea de la materia que sea.
- La propuesta de incorporar las VUT en la enumeración del artículo 6.4.2 para mayor seguridad jurídica se entiende innecesario en base a lo expuesto anteriormente en respuesta a la alegación presentada por la AVVA.
- La normativa reguladora de las VUT en su actual redacción obliga de modo específico al cumplimiento de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias, por lo que todas las normas indicadas en la alegación presentada deberían estar cumpliéndose en el momento en que se presenta la DR que certifica que se cumple con la normativa en vigor que afecte a las VUT.
- En consecuencia con lo expuesto corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.
7. 2025/02/10 _ ENT202552644, presentado por la **Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga**. La alegación presentada se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:
- Definición del concepto de Vivienda de Uso turístico.

14/17

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones	Página 14/17		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Definición del uso residencial en nuestro PGOU como alojamiento permanente.
- Omisión de la aplicación del PGOU 2011 a las VUT
- Daño de las VUT al tejido vecinal.
- Posibilidad de establecimiento de una “zona turística”. Centro es un barrio habitado.
- Definir el sistema de control y seguimiento municipal en las zonas VUT.
- No aceptación de la zonificación propuesta.
- Informar previamente y participación ciudadana.
- Herramientas normativas alternativas.
- La asociación de Vecinos Centro Antiguo inicia su documento de alegaciones defendiendo que las Viviendas no pueden tener nunca uso turístico por su vocación de espacio donde habitar o morar de modo permanente. En este sentido indicar que dicha definición y su marco jurídico es a día de hoy competencia autonómica. Solicitan que se asimilen a los Apartamentos Turísticos si bien eso también excede actualmente de las competencias de los entes locales no siendo tan inmediata dicha asimilación dado que también hay VUT que no lo son durante todo el año o bien no son completas sino por habitaciones.
- Si bien el PGOU recoge en la definición del uso Residencial, el que sirve de alojamiento permanente a las personas, es necesario aclarar que en los momentos que las viviendas no ofertan el uso turístico o cuando lo hacen por habitaciones, se entiende tal y como queda regulado por la normativa de la Junta de Andalucía que su uso debería ser el de alojamiento permanente para las personas de modo que pase a ser residencia según lo previsto en el 6.2.1 apartado 2.1.
- La alegación tercera indica que el ayuntamiento tuvo en todo momento las competencias urbanísticas transferidas y no aplicó la norma del PGOU 2011. Nos remitimos a lo ya expuesto en el desarrollo del presente informe si bien cabe recordar que en los años 2016-2024 a los que se refiere el escrito se sucedieron en España y a nivel europeo numerosas sentencias contradictorias al respecto, llegando a anularse incluso ordenanzas específicas redactadas en diversas ciudades españolas sobre la materia.
- La alegación cuarta expone los graves perjuicios que ha supuesto para la convivencia y el tejido vecinal la llegada de las VUT, si bien no se entra a valorar dichos perjuicios, es necesario indicar que no son objeto de la Modificación de la normativa que nos ocupa, que por otro lado se fundamenta en parte en dicha problemática para aprobar la limitación por zonas que se propone.
- Con respecto a la posibilidad de declarar al Centro Hco como zona no residencial nos remitimos a lo ya expuesto sobre el tema, así como a la propuesta de utilizar otro tipo de herramientas urbanísticas para regular la presión turística.
- La alegación sexta realiza una serie de propuestas que pasamos a analizar. En la zona 1 se indica que no se propone ninguna medida para revertir la situación sugiriendo que como mínimo se debería restablecer la legalidad urbanística vulnerada. Según lo ya expuesto esta medida no es objeto de este expediente que pretende la limitación en base a un índice de saturación y una zonificación en consecuencia que responda a los datos existentes. Sobre la expansión de la saturación a las zonas 2 y 3, el ampliar la normativa a otro tipo de alojamientos temporales, y la valoración de la capacidad de carga global también nos remitimos a lo expuesto anteriormente.
- Si bien la modificación que nos ocupa viene a dar respuesta a varios de los aspectos señalados en las alegaciones, las medidas propuestas en las mismas no forman parte del objeto de este expediente por lo que corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

15/17

8. En relación a la participación ciudadana e información previa indicar que el periodo de información al público realizado, así como la difusión en webs, tablones y medios de comunicación ha permitido una amplia participación de la ciudadanía en el expediente. Incluida la asociación que ellos representan 2025/02/12 _ ENT202554742, presentado por **Salvador Villalobos Gámez**.

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Haber extralimitado las competencias de la GMU por no ser competencias urbanísticas.
- El documento de alegaciones indica en resumen que la Modificación del PGOU propuesta no puede ser objeto de regulación urbanística sino de regulación por la Administración sectorial turística por ser una actividad turística. Indica también que el art.º 6.4.2 no puede ser aplicado a la tipología residencial sino a la tipología terciaria como alojamiento. Y que la implantación de zonas saturadas son determinaciones que no corresponden a urbanismo pues la presión turística queda supeditada a la situación económica en un determinado momento. Que una vez concedida la licencia de primera ocupación como edificio residencial no puede limitarse un uso que es totalmente compatible y que el PGOU no tiene capacidad para limitar, por razones de interés público, la implantación del uso de VUT en zonas saturadas, ya que eso corresponde a un tipo de Ordenanza ajena a la normativa urbanística.
- En respuesta a dicha alegación indicar que el artículo 2º del Decreto 31/2024, de 29 de enero establece expresamente que las viviendas *de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.* Y, por tanto, *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.*
Por tanto, el propio Decreto establece de modo expreso las competencias de los municipios para establecer limitaciones en lo que respecta las viviendas de uso turístico.
Indicar también que dentro de las competencias y funciones de la normativa urbanística se encuentra de modo específico la regulación de los usos del suelo.
- Tras las explicaciones expuestas, basadas en el texto del propio decreto que regula las viviendas de uso turístico, corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

16/17

9. 2025/02/10 _ ENT2025O54772, presentado por Mario Villalobos de la Torre.

- Haber extralimitado las competencias de la GMU por no ser competencias urbanísticas. Siendo este documento de alegaciones idéntico al presentado por D. Salvador Villalobos Gámez nos remitimos a lo expuesto en el punto anterior. Corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

10. 2025/02/27 _ Fuera de plazo, se presenta también alegación por parte de la Asociación de Residentes de la Torre de Martiricos si bien dicha alegación se resume en que trasladan a este ayuntamiento que están de acuerdo con su inclusión en la zona 1, así como la suspensión de licencias para ejercer el uso de VUT en dicha zona, por ser defensores del uso residencial en las Torres de Martiricos.

Finalmente indicar que, en atención a lo expuesto en los documentos presentados se entiende adecuado ajustar la denominación de la zona 3 a “Zona de Control” eliminando el concepto de “Zona de Crecimiento” que podía crear confusión con respecto al verdadero espíritu de la modificación normativa, que pretende básicamente la limitación, el control y la transparencia.
Conviene recordar a su vez que, resolver y equilibrar los impactos negativos que las viviendas de uso turístico están suponiendo al acceso a la vivienda y al conjunto de la ciudadanía es lo que impulsa y fundamenta el expediente que nos ocupa.

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones	Página 16/17		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Con respecto a la Suspensión de Licencias y Autorizaciones que se encontraba vigente tras la aprobación inicial de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, y que suponía la aplicación provisional de la normativa aprobada inicialmente, ésta queda sin efecto tras la aprobación y publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

A efectos documentales esto supone que se elimina de la documentación el Plano 2 que delimitaba la suspensión de licencias y autorizaciones.

4. PROPUESTA

A la vista del presente informe, y tras el correspondiente análisis de las alegaciones presentadas, corresponde inadmitir motivadamente las mismas por lo que se estima que procede la APROBACIÓN DEFINITIVA 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 definitiva, de fecha MARZO 2025, descrita en el apartado 2.6 de este informe.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

17/17

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	/WkNKX1uiA18iaG6SME21w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/03/2025 08:20:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2025 12:03:49
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	26/03/2025 10:01:02
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//WkNKX1uiA18iaG6SME21w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

