

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Modificación de Elementos pormenorizada de la normativa del PGOU nº 26 - PL 43/2025
Solicitante: De oficio
Situación: Municipio de Málaga
Ref. Catastral: Municipio de Málaga
Junta Municipal Distrito: Todas
Asunto: Propuesta de Modificación del Plan General de Málaga para regular el uso residencial y el uso turístico.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE MÁLAGA PARA REGULAR EL USO RESIDENCIAL Y EL USO TURÍSTICO

1. ANTEDECENTES

1.1. CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

Desde la entrada en vigor del PGOU en 2011, tanto el modo en que las personas eligen vivir como la forma en que viajan, ha cambiado drásticamente. Factores como la globalización, la digitalización, el auge del teletrabajo, el cambio climático y la pandemia de COVID-19 han generado una transformación profunda en los patrones de residencia y turismo.

Todos estos cambios no solo afectan a individuos, sino que también desafían a los gobiernos, urbanistas y empresas turísticas a replantear políticas, infraestructuras y servicios. Algunos aspectos destacables son:

1/9

- Los nuevos modos de residencia: hogares transitorios y estilos de vida flexibles.
- La aparición del nomadismo digital: profesionales que combinan trabajo remoto y viajes prolongados.
- El impacto del alquiler turístico en la accesibilidad residencial.

Comprender esta evolución es crucial para planificar ciudades más resilientes y amables y destinos turísticos sostenibles que respondan a las nuevas necesidades.

De otra parte, la transformación progresiva de la ciudad de Málaga en un destino turístico de primer nivel ha supuesto importantes oportunidades de dinamización económica y proyección internacional. Sin embargo, este fenómeno ha ido acompañado de un notable incremento en la oferta de viviendas de uso turístico (VUT), especialmente en el centro histórico y en los barrios tradicionalmente residenciales del litoral y el entorno urbano consolidado.

Este nuevo modelo de uso intensivo del parque residencial está generando impactos crecientes sobre el acceso a la vivienda, la estructura social de los barrios, la convivencia vecinal y la sostenibilidad urbana. En particular, se observa:

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Un aumento de la presión sobre el mercado de alquiler, con una reducción efectiva de la oferta de vivienda permanente, lo que afecta directamente al derecho constitucional a una vivienda.
- Una progresiva pérdida de población residente, especialmente en el centro histórico y en zonas con alto atractivo turístico, lo que compromete la vitalidad del tejido social y comercial de proximidad.
- Problemas de convivencia y saturación de servicios urbanos por la rotación intensiva de visitantes y la falta de regulación específica adaptada a las nuevas formas de habitar.
- Un riesgo de monocultivo turístico que desnaturaliza la función residencial del centro y debilita su resiliencia ante crisis económicas o cambios en la demanda global.

Estas dinámicas no solo están generando desequilibrios en la ciudad existente, sino que comprometen también los objetivos de cohesión, equidad y sostenibilidad que deben orientar el desarrollo urbano conforme a la Agenda Urbana Española, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y los principios de la Estrategia de Vivienda del propio municipio.

Así, de modo paralelo el fenómeno reciente de la Vivienda de Uso turístico (VUT) está teniendo un crecimiento de tal magnitud en nuestra ciudad que ha desbordado cualquier previsión previa y está saturando la capacidad de acogida de visitantes en nuestras ciudades sustrayendo unidades de vivienda del uso residencial y tensionando el mercado de la vivienda hasta límites antes desconocidos.

En este sentido el Ayuntamiento de Málaga está siguiendo la hoja de ruta marcada en mayo de 2024 y cuya tercera fase (tras la aplicación de la normativa de hospedaje a este tipo de viviendas y la limitación de nuevas inscripciones en zonas saturadas) consistía en una modificación de la normativa turística del Plan General, regulando no solo este tipo de viviendas sino también los apartamentos turísticos y los hoteles.

2/9

En definitiva, la realización de un análisis integrado del uso turístico desde sus distintos tipos de establecimientos y de alojamientos, y su afección al uso de la vivienda con todos los cambios que también este uso está sufriendo.

Por estos motivos, se estima imprescindible:

- Examinar las principales transformaciones en los modos de residencia, como el aumento de la movilidad residencial, el auge del *cohousing* y la digitalización del trabajo.
- Analizar la evolución del turismo hacia modalidades más flexibles, sostenibles y digitales, como el turismo experiencial, el turismo de larga estancia y el nomadismo digital.
- Evaluar el impacto de estas transformaciones en las ciudades, los territorios rurales y los modelos de gobernanza.
- Proponer estrategias de adaptación para los actores públicos y privados del sector vivienda y turismo.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACION

A la vista de lo anterior, resulta necesario actualizar la normativa urbanística del Plan General de Málaga vigente con objeto de regular adecuadamente los nuevos procesos residenciales y turísticos, analizando sus causas principales y minorando sus consecuencias negativas a nivel urbano, social y económico.

Es decir, se considera necesario introducir en el PGOU de 2011 una modificación estratégica, que clarifique el régimen de usos adaptado a las nuevas circunstancias residenciales y turísticas, y que

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49	
Observaciones		Página	2/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

permita a la administración establecer instrumentos de ordenación y control, tanto en suelo urbano consolidado como en desarrollos futuros.

La presente modificación se plantea con los siguientes objetivos iniciales básicos:

- Reconocer el uso turístico como un uso diferenciado y no asimilable automáticamente al uso residencial, atendiendo a su intensidad, temporalidad, externalidades y efectos sobre el entorno.
- Establecer condiciones específicas para su implantación, permitiendo una planificación racional y evitando procesos de gentrificación.
- Dotar a la administración municipal de un marco jurídico claro para articular medidas de regulación, suspensión cautelar de licencias o zonificación, conforme al interés general.

Esta propuesta se formula en coherencia con las medidas adoptadas por otras ciudades españolas y europeas con realidades urbanas similares, y se fundamenta en una concepción compleja de la ciudad como espacio de residencia, de intercambio y de sostenibilidad colectiva.

Con la finalidad de iniciar la mencionada modificación se recibe en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, una providencia por parte del Gerente de Urbanismo, firmada el 25/07/2025, en la que se expone la situación anteriormente descrita y en la que se insta a acometer las siguientes acciones:

Primero. Instar al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, para que inicie los trabajos de elaboración del documento de modificación de la normativa urbanística del PGOU de Málaga con objeto de regular el uso residencial y el uso turístico en toda su extensión y complejidad y de conformidad a la actual situación social y económica de la ciudad.

Segundo. Que, por el citado Departamento, a la vista de lo anterior se analice, la viabilidad técnica y jurídica de aplicación de la medida establecida en el artículo 6.2 del Decreto ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, proponiendo al órgano municipal competente, si procede, la suspensión del uso de vivienda turística en todo el término municipal de Málaga hasta la aprobación definitiva de la modificación del Plan General a que se refiere el punto anterior, con un plazo máximo de 3 años si esa modificación no se hubiera aprobado definitivamente en dicho plazo.

Tercero. Que, de igual modo, por razones de economía administrativa se analice la viabilidad técnica y jurídica de solicitar a la Junta de Andalucía, por el órgano municipal competente, la modificación del procedimiento de inscripción de las VUT en el RTA, impidiendo la inscripción previa en el registro de aquellas solicitudes que no cumplan la normativa urbanística, anulando el actual procedimiento de inscripción automática que tantos perjuicios está causando.

3/9

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49	
Observaciones		Página	3/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. INFORME

2.1 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

MARCO LEGISLATIVO

Normativa general en materia de vivienda:

Autonómica:

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y Decreto 91/2020, Plan Vive 2020-2030 en Andalucía.
- Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda

Estatat:

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda

Normativa autonómica de turismo

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Decreto 31/2024, de 29 de enero, 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.

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).

4/9

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA Y DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS

Con fecha 7 de febrero de 2011 el alcalde de Málaga D. Francisco de la Torre firmó la Carta de Málaga sobre Modelos Urbanos Sostenibles con los representantes de las ciudades europeas integradas en CAT MED, plataforma de investigación que pretende desarrollar proyectos de modelos urbanos sostenibles compartido por distintas ciudades del Mediterráneo. Mediante la firma de esta carta las ciudades manifestaron su intención, entre otras, de desarrollar las siguientes acciones:

- Considerar las ciudades mediterráneas como modelos urbanos sostenibles.
- Consolidar y compartir un sistema de indicadores urbanos de sostenibilidad.

Fruto de este compromiso, la Gerencia de Urbanismo de Málaga impulsó estudios como la Agenda Urbana de Málaga y sus Indicadores de Sostenibilidad de la ciudad. Esta Agenda se estructura mediante una serie de líneas estratégicas, objetivos y acciones concretas para conseguir sus fines. Dentro del bloque de Territorio y Configuración de la ciudad define como uno de sus objetivos la “Desarrollar configuraciones urbanas que tengan en cuenta las principales características comunes a las ciudades mediterráneas como son una determinada densidad de población, niveles suficientes de compacidad urbana y una elevada complejidad en la mezcla de usos y funciones”.

En este sentido, la Agenda Urbana Española, dentro de su objetivo nº 2 *Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente*, establece el objetivo específico 2.2 *Garantizar la complejidad funcional*

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y la diversidad de usos. Este objetivo define como una de las directrices a tener en cuenta la de “Evitar la terciarización y la gentrificación de determinadas áreas de la ciudad equilibrando los usos residenciales con los usos terciarios”

Así mismo, el objetivo específico 2.5 *Impulsar la regeneración urbana*, define como línea de actuación “Adoptar medidas para evitar que la renovación urbana lleve aparejados efectos colaterales de gentrificación, que impliquen cambios inadecuados en la morfología urbana y pérdida de la población residente.”

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) tiene como primer objetivo el principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y en la actividad urbanística, y aboga por “la inclusión de la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica en todas las políticas y estrategias de desarrollo y de renovación urbana...”

De esta forma, el artículo 3, en su apartado sobre fines de la ordenación urbanística establece:

“Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.”

2.2.1 Acciones acometidas en la Regulación y Equilibrio de los Usos Turístico y Residencial

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 una serie de conclusiones que determinaron la necesidad de acometer una limitación a dicho uso en el municipio.

5/9

Como consecuencia de dicho informe, se tramitó y aprobó una Modificación del PGOU que introduce 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

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).

Como continuación con dicho desarrollo regulatorio se contrató el pasado mes de abril un equipo experto en gestión de datos para realizar un análisis de la intensidad del Uso Turístico en el conjunto de la ciudad y que ya ha aportado sus primeros datos.

De modo paralelo a estas acciones, y con fecha 27/03/2025 se ha procedido a adoptar Acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento para aplicar las Medidas Recogidas en el Decreto-Ley de la Junta de Andalucía para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía que había entrado en vigor el 04/03/2025 (PL7-2025).

Por lo que respecta a la vivienda de uso turístico, los primeros datos obtenidos del contrato anteriormente mencionado permiten comprobar que han crecido los barrios con Presión Turística Residencial por encima del 8% (PTRR zonas saturadas), pasando de 43 a 53 barrios entre 2024 y julio de 2025. Los 53 Barrios en PTRR, representan ya el 16,7% de los barrios residenciales de la ciudad (317

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



en total). Además, otros 29 barrios se encuentran dentro de la franja de crecimiento acotado cercanas al 8%

De esta forma se constata que el registro de nuevas VUT en la ciudad de Málaga sigue en crecimiento (+3,82%), aunque lo haga a menor ritmo respecto a la provincia de Málaga (+10,54%) y la comunidad autónoma de Andalucía (+11,51%) gracias a las medidas de contención y control que se llevan tomando desde este ayuntamiento.

2.2.2 Nuevas Medidas de Regulación y Control de las Viviendas de Uso Turístico.

Como consecuencia de estas primeras conclusiones y como continuación de las medidas anteriormente expuestas, se precisa un **periodo de reflexión** para decidir las medidas adecuadas para la regulación de dicho uso, estableciendo la suspensión de nuevas autorizaciones en tanto se apruebe la modificación del Plan General que las regule adecuadamente. Todo ello de conformidad a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 6 del Decreto ley 1/2025 establece que:

1. En aquellos municipios en los que concurran razones imperiosas de interés general, debidamente justificadas y declaradas por sus órganos competentes, y previa justificación de la proporcionalidad de la medida, el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga la licencia o se haya presentado la declaración responsable correspondiente. Dicha previsión podrá ser definida por el Ayuntamiento por edificios, áreas, zonas o sectores.
2. Conforme a lo previsto en la normativa urbanística, el ayuntamiento, durante la tramitación del instrumento que contenga la ordenación urbanística referida en el apartado anterior, podrá acordar la suspensión de las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, ya sea para la totalidad del término municipal o para zonas o tipologías de edificación concretas, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha medida. Excepcionalmente, por razones imperiosas de interés general esta medida podrá adoptarse, antes de la aprobación inicial, en el acuerdo que inicie el procedimiento de elaboración del instrumento de ordenación urbanística, con un plazo máximo de suspensión de tres años. Los acuerdos de suspensión se notificarán a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos que correspondan en el registro de turismo de Andalucía.

6/9

2.2.3 Interés General de la Modificación

La modificación del PGOU de Málaga que introdujo la disposición adicional tercera, destinada a limitar la concesión de licencias para viviendas de uso turístico (VUT), respondía a razones fundadas de interés general, plenamente vigentes en la nueva modificación que se plantea. Entre estas razones destacan:

- *La pérdida progresiva de la función residencial de la ciudad, especialmente en los barrios históricos y tradicionales, cuyo valor patrimonial y social está siendo reemplazado por un uso intensivo, estacional y rotativo del espacio urbano.*
- *El deterioro de la convivencia en comunidades vecinales, provocado por la rotación constante de ocupantes y la saturación de servicios comunes.*
- *Las crecientes dificultades de acceso a la vivienda habitual, particularmente en zonas con alta concentración de VUT, tanto por la reducción efectiva del parque residencial disponible como por la presión alcista sobre los precios de venta y alquiler.*

A estas motivaciones iniciales, se suman ahora nuevas razones de imperiosa necesidad, que justifican y refuerzan el interés general de esta actuación urbanística:

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49	
Observaciones		Página	6/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1. Desajuste del modelo urbano:
La proliferación de VUT está produciendo un desequilibrio funcional en muchas zonas de la ciudad, donde la actividad residencial queda subordinada a usos turísticos de carácter intensivo, con consecuencias sobre el comercio local y los servicios públicos, alterando el equilibrio previsto en el modelo de ciudad del PGOU.
2. Saturación de la infraestructura urbana:
El uso turístico de las viviendas está incrementando notablemente la carga sobre las infraestructuras urbanas, pensadas para residentes permanentes (red viaria, saneamiento, residuos, transporte), sin que exista una adaptación proporcional.
3. Riesgo de pérdida de población residente:
La lógica vinculada al alquiler turístico está generando procesos de expulsión de población residente, especialmente en grupos con menor capacidad adquisitiva.
4. Inseguridad jurídica e insuficiencia normativa:
La falta de una regulación clara y adaptada a la realidad local está generando una situación de inseguridad jurídica tanto para residentes como para operadores turísticos, dificultando el control de la actividad y la resolución de conflictos en el ámbito comunitario y administrativo.
5. Urgencia en preservar el parque residencial:
En el contexto actual de crisis habitacional, las administraciones están obligadas a garantizar el uso residencial prioritario del parque de viviendas, en especial en áreas con fuerte tensión de mercado, conforme a lo previsto por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, y por la normativa comunitaria y autonómica.

Este conjunto de afecciones justifica la necesidad de actuar de manera urgente, proporcionada y planificada, en ejercicio de las competencias municipales en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda. La finalidad no es prohibir, sino regular con equilibrio, compatibilizando el legítimo desarrollo económico vinculado al turismo con la protección del derecho a una vivienda digna, la preservación del interés general y la sostenibilidad del modelo urbano.

7/9

Dicha actuación se encuentra plenamente respaldada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE de 22 de septiembre de 2020, Gran Sala, ECLI:EU:C:2020:743), que reconoce como razones imperiosas de interés general la lucha contra la escasez de vivienda y la preservación del equilibrio funcional del territorio, y avala la adopción de mecanismos de autorización y limitación previa a la actividad turística residencial por parte de los municipios.

2.2.4 Acciones a acometer en relación con el Registro de Turismo de Andalucía

En el contexto actual no parece conveniente mantener el actual sistema de inscripción automático, por lo que se debería instar a la Junta de Andalucía, la modificación del procedimiento de inscripción de VUT en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA), impidiendo la inscripción previa en el RTA de aquellas solicitudes que no cumplan la normativa urbanística, anulando el actual procedimiento de inscripción automática que está generando problemas administrativos.

2.3 ANÁLISIS DEL USO TURÍSTICO Y RESIDENCIA EN LA NORMATIVA DEL PGOU

El Plan General de Málaga regula el uso Residencial en el título VI relativo a los Usos, en concreto en su capítulo 2º, así como en las diversas ordenanzas previstas en el título XII.

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49	
Observaciones		Página	7/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

El uso Turístico, si bien no aparece como tal por no encontrarse el Plan General adaptado a la LISTA, se asimila al uso de Hospedaje que se regula en el capítulo 4º del título VI y, en concreto, en el art. 6.4.2 "Hospedaje".

De manera muy sucinta y particular, el Plan General incluye la ordenanza Hotelera en el capítulo decimotercero del título XII, con la finalidad de "garantizar la pervivencia de los hoteles existentes", estableciendo en su momento un uso pormenorizado que el Plan General no contenía.

Por ello se considera necesario que, tras el contexto actual apuntado con anterioridad, y dado que la normativa del PGOU-2011 no responde a la situación actual derivada de un auge turístico que no fue previsto en nuestra ciudad, se considera necesaria la modificación de todos esos apartados de la normativa, adaptada al contexto y, en su caso, a previsiones futuras.

Otro aspecto a tener en consideración es que la actual normativa del Plan General no recoge en ninguno de sus apartados la regulación del uso reciente referido habitualmente bajo los términos *Cohousing*, *Coliving*, *Flexliving* etc. y que sin embargo pueden considerarse como alternativas necesarias en el contexto del uso residencial colectivo.

En esta misma línea nuestro Plan General incluye las residencias comunitarias como Equipamientos con la categoría de Servicios de Interés Público y Social, y recogiendo de nuevo en los correspondientes capítulos de los títulos VI y XII del PGOU-2011. Se da sin embargo la circunstancia de que, en concreto para las residencias de estudiantes, no existe regulación autonómica ni determinaciones específicas al respecto por lo que se entiende también necesaria su inclusión en el contexto de esta modificación normativa como otro uso más de alojamiento o residencia colectiva.

Finalmente, cabe recordar que el artículo 71º del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, sin embargo, el artículo 25º de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (Ley 7/1985), establece las competencias de los ayuntamientos en materia de urbanismo y, por ende, en la regulación de los usos del suelo.

8/9

2.4 SUSPENSION DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Como ya ha quedado expuesto, el vigente PGOU no regula expresamente las viviendas de uso turístico, si bien, en la Instrucción 1/2024 de 7 de junio de 2024 del Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, se aclaraba que este uso de vivienda turística se asimilaba al de hospedaje (al prestarse un servicio de alojamiento turístico de carácter temporal y desarrollar una actividad económica) y que, en aplicación de lo previsto en el apartado 2 del artículo 6.4.2 del Plan General y al *Decreto 31/2024, de 29 de enero, 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*, esta actividad solo se podía desarrollar en edificio destinado total o parcialmente a vivienda en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes del resto del edificio. Así pues, en las parcelas calificadas con uso residencial solo se podría destinar a vivienda turística aquella que tuviese un acceso independiente.

No obstante y a la vista de todas las circunstancias expuestas resulta que en el municipio de Málaga se dan razones imperiosas de interés general para considerar que **el uso residencial de una parcela no habilita por sí mismo a la posibilidad de destinar viviendas al alojamiento turístico**, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga licencia o que se haya presentado la declaración responsable correspondiente (artículo 6.1 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49	
Observaciones		Página	8/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



materia de vivienda). Por ello, durante la tramitación de la presente Modificación y por un plazo máximo de tres años, el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo a la posibilidad de destinar viviendas al alojamiento turístico, **quedando suspendidas en todo el término municipal las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico en los términos previsto en el apartado 2 del citado artículo 6.**

En aras del principio de proporcionalidad, esta medida cautelar solo se propone con relación a las VUT y no con relación al resto de usos terciarios de hospedaje, aun cuando la Modificación también venga referidas a ellos; y es que entendemos que es, en el uso residencial, en el que se produce mayor quebranto para los intereses generales del Municipio, por la incidencia que ello tiene en el derecho de acceso a una vivienda, en la gentrificación de la ciudad, en la convivencia vecinal, etc.

3. PROPUESTA

PRIMERO: Que el órgano municipal competente acuerde en virtud de lo expuesto en el presente informe, que **concurren razones imperiosas de interés general debidamente justificadas y proporcionadas** que motivan el inicio de la tramitación de una Modificación de Elementos de la normativa del PGOU, pormenorizada nº 26, con el fin de regular el uso residencial y el uso turístico en toda su extensión y complejidad, conforme a la actual situación social y económica de la ciudad.

SEGUNDO: De modo paralelo y como consecuencia de los primeros resultados obtenidos en el análisis de la intensidad turística del municipio, se propone de conformidad con el artículo 6 del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero de medidas urgentes en materia de vivienda, **declarar expresamente que durante el plazo de tres años o hasta tanto se apruebe la presente Modificación de Elementos del PGOU si se produce antes, el uso residencial de una parcela no habilita por sí mismo la posibilidad de destinarla a vivienda de alojamiento turístico, quedando suspendidas en todo el término municipal las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico en los términos previsto en el citado artículo 6.**

9/9

TERCERO: Dar cuenta a la Administración autonómica con competencia en materia de turismo del acuerdo que se adopte con relación al inicio de la presente Modificación y de la suspensión de licencias y declaraciones responsables para el uso de VUT, a fin de que tenga conocimiento de que, en el término municipal de Málaga, **el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico.** Por consiguiente, en la Declaración Responsable que se presente para la inscripción en el registro de viviendas de uso turístico, **la manifestación de compatibilidad con la ordenación urbanística a que se refiere el artículo 9.1 e) del Decreto 16/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, no podrá realizarse** hasta tanto se apruebe definitivamente la presente Modificación, o haya transcurrido el plazo de tres años desde que se acuerde la suspensión de licencias y declaraciones responsables, si dicha aprobación es posterior.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DEL SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/08/2025 14:35:17
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/08/2025 14:34:49
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5VrVHrnN34Nz8dVb7xLpgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

