

## ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 14 DE AGOSTO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

### PUNTO Nº U-1.- PROPUESTA RELATIVA AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA DEL PGOU Nº 26, CON EL FIN DE REGULAR EL USO RESIDENCIAL Y EL USO TURÍSTICO (EXPEDIENTE Nº PL 43/2025).

En este punto se propone por la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo la inclusión de la siguiente propuesta por razones de urgencia mediante escrito de fecha 12 de agosto de 2025, que se justifica en los siguientes términos:

*“Se justifica la urgencia, en base a que:*

*Esta iniciativa de Modificación de Elementos del PGOU, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, promueve innovar la regulación que actualmente tiene el planeamiento general con relación al uso residencial y, además, establecer una regulación completa e integrada del uso turístico, de forma tal, que se ponderen todas las circunstancias y características especiales que se dan en el municipio de Málaga, en base a evitar, entre otras cuestiones, lo siguiente:*

- *La pérdida de la identidad de la Ciudad,*
- *La afección que las VUT tienen sobre el derecho a la vivienda,*
- *La inducción a los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos,*
- *La despersonalización del servicio y precariedad laboral que ponen en relación tanto la calidad de vida de las personas residentes como las dificultades para el acceso a la vivienda en aquellos ámbitos que están caracterizados por una mayor presencia de VUT.*

*La solicitud del trámite de urgencia del presente expediente está directamente relacionada con la constatación de circunstancias de imperioso interés general que determinan que, en el municipio de Málaga, el uso residencial de una parcela no pueda habilitar por sí mismo la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento general regule adecuadamente dicho uso y establezca, en su caso, esa compatibilidad y sus condiciones, y se obtenga licencias o se presente la declaración responsable correspondiente. Dado que se propone adoptar, entre tanto, la medida cautelar de suspensión de licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, cuanto antes de acuerde y publique dicha medida, antes se dará a conocer a la ciudadanía y a la Administración competente en materia de turismo y, de esta forma, se evitará la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de viviendas incompatibles con la ordenación urbanística en modificación.”*

Motivada la urgencia en los términos expuestos, conforme al artículo 22.4 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Málaga -ROGA-, resulta aprobada la declaración de la misma por unanimidad de los miembros presentes, procediéndose

Ayuntamiento de Málaga  
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.  
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

1/14

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+550nkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



a la inclusión del asunto.

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 12 de agosto de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

***“Resulta que, con fecha 12 de agosto de 2025, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:***

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico municipal sobre propuesta la adopción de acuerdo de formulación de “Modificación Pormenorizada Preceptiva nº 26 de la normativa del PGOU- 2011, relativa al uso residencial y turístico”, ello conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

**Objeto**

*El objeto del presente expediente es el de iniciar el procedimiento de elaboración de una Modificación de Elementos pormenorizada de la normativa del PGOU-2011, con el fin innovar la regulación que actualmente tiene el planeamiento general con relación al uso residencial y, además, establecer una regulación completa e integrada del uso turístico que pondere todas las circunstancias y características especiales que se dan en el municipio de Málaga.*

**Antecedentes de hecho:**

***Primero.-*** *Varias son las medidas que este Ayuntamiento ha venido implementando en el último año para controlar la expansión del uso de vivienda de alojamiento turístico (VUT) en parcelas calificadas como residenciales. Así podemos destacar:*

***1.-*** *La Instrucción 1/2024 de 7 de junio de 2024 del Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, aclaró que el uso de vivienda turística se asimilaba al de hospedaje al prestarse un servicio de alojamiento turístico de carácter temporal y desarrollar una actividad económica, por lo que era exigible, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 6.4.2 del Plan General, que esta actividad solo se pudiera 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. Por lo tanto, en las parcelas calificadas con uso residencial solo se podría destinar a vivienda turística aquella finca que tuviese un acceso independiente.*

***2.-*** *El Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 29 de mayo de 2025, en el expediente de referencia PL 51/2024, por el que se dispuso aprobar definitivamente la “MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”, promovido de oficio, conforme el documento técnico fechado marzo 2025 (BOP nº 150 de 6 de agosto de 2025 y corrección de error publicada en el BOP nº 153 de 11 de agosto de 2025).*

***Segundo.-*** *Por otra parte, con fecha 4 de marzo de 2025 entró en vigor el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA nº 41 de 3 de marzo de 2025 -convalidación BOJA 18 marzo 2025- ) en el que se incluyen una serie de medidas*

Código Seguro De Verificación	+550nkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía; así mismo se introducen normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística.

En este nuevo contexto normativo, por Providencia del señor Gerente de Urbanismo de 25 de julio de 2025, se dispuso:

**“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.”

A la vista de lo anterior, con fecha 11 de agosto de 2025 se ha emitido informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión.

3/14

#### Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

**1º.- La regulación de las viviendas de uso turístico:**

En relación al marco normativo de las viviendas de uso turístico, señalar que el Estatuto de Autonomía para Andalucía (RCL 2007, 548) atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación, la planificación y la promoción del sector turístico.

En ejercicio de esa competencia, se dictó la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, que contempla como servicios turísticos, entre otros, el alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos (art. 28.1 a), que es el concepto que define a estas viviendas. Estableciéndose que la Consejería competente en materia de turismo ejercerá la ordenación y el control sobre los servicios turísticos desarrollados reglamentariamente, en los términos establecidos en la Ley.

Así, en desarrollo de la citada Ley, se aprobó el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico, concebidas como un servicio de alojamiento turístico (art. 1). Este Decreto ha sido modificado a su vez:

**a) Por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, que modifica diversas disposiciones en materia de vivienda de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigente desde el 22 de febrero 2025. Este Decreto introduce**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



las siguientes matizaciones derivadas de los diversos títulos competenciales que convergen en esta materia:

- Por una parte, las **competencias autonómicas en materia turística**, que se limitan a la ordenación, planificación y promoción del sector turístico; esto es, a las condiciones y requisitos para la prestación de un servicio turístico.

- Y por otra parte, las **competencias en materia de urbanismo**, reconociéndose que corresponde a los municipios atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías de suelo, ya sea residencial, terciario u otro.

Con esta modificación queda aclarada la siguiente cuestión competencial: que son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, o introducir otro tipo de limitaciones diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica. Así lo expresa su exposición de motivos: "Como ha declarado el Tribunal Supremo, no sólo es posible sino que resulta necesario que sean los municipios los que determinen las concretas exigencias territoriales y de compatibilidad urbanística para el desarrollo de esta actividad, como Administración más cercana a la realidad y a quien corresponde el diseño de los espacios, usos y sus equipamientos que conforman su concreto modelo de ciudad, marco esencial de convivencia, en uso y ejercicio de la potestad del planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática. Será la posible limitación establecida por el Ayuntamiento la que habrá de ser sometida a un escrutinio estricto desde la perspectiva de la garantía del mercado y la competencia. Dicho de otra forma, esa necesaria intervención municipal no puede ir dirigida a la exclusión de la normativa europea y nacional que garantiza la libre competencia y prestación de actividades económicas, sino más al contrario, y en términos expresados por la doctrina que vienen sentando los tribunales de justicia, a posibilitar la efectiva conciliación de la lícita actividad económica del alquiler vacacional de corta duración con la organización del régimen interno de la ciudad según sus particulares circunstancias."

4/14

De esta forma, en el vigente art. 2 del Decreto 28/2016, que regula el "Régimen Jurídico", se indica lo siguiente:

"1. El **alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico** y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y con lo establecido en el presente decreto.

2. Asimismo, 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.

En particular, 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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

<b>Código Seguro De Verificación</b>	+550nkUsGwMj8j7YhcgSVw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



(...)"

En definitiva, se reconoce la potestad que asiste a los Ayuntamientos de limitar, motivadamente, la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en zonas o áreas saturadas.

b) Por el Decreto-ley 1/2025 de 24 de febrero de medidas urgentes en materia de vivienda (en vigor desde el 4 de marzo de 2025) que introduce nuevas modificaciones reforzando la potestad de intervención en materia urbanística, de esta forma, el apartado a) del artículo 6 del Decreto 28/2016 queda redactado así:

"Artículo 6 Requisitos y servicios comunes

Las viviendas con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) **Cumplir con la normativa urbanística municipal** y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de licencia o declaración responsable que posibilite el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

..."

En concreto, el artículo 6 del Decreto-ley 1/2025 dice:

"Artículo 6. Normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística

1. En aquellos municipios en los que concurren **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.

5/14

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."

De acuerdo con lo expuesto, el objeto de la Modificación de Elementos del PGOU respecto de la que se propone iniciar su elaboración no es otro, que el de regular la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial, desde el punto de vista urbanístico, así como establecer una regulación más amplia y detallada del uso turístico en el municipio, pues corresponde a los ayuntamientos establecer la ordenación pormenorizada de los usos para

Código Seguro De Verificación	+55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 13:05:09
Observaciones		Firmado	14/08/2025 11:48:20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



determinar las condiciones generales de éstos y su compatibilidad con las diversas tipologías del suelo y también, en consecuencia, las intensidades de los mismos.

**2º.- Interés general y proporcionalidad de la regulación:**

El artículo 6 del Decreto-ley 1/2025 exige dos condiciones para legitimar la redacción de la innovación del PGOU que se propone: por una parte, que esté justificada en **razones imperiosas de interés general** y, por otra, que sea **proporcional**. Si bien, en la Memoria del documento que se redacte ambas condiciones quedarán convenientemente justificadas, debemos adelantar sobre el particular lo siguiente:

a) En el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de agosto de 2025 se hacen las siguientes manifestaciones:

*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.

6/14

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

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:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+550nkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 13:05:09 14/08/2025 11:48:20
Observaciones		Página	6/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*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.*

*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."*

**b)** *A lo expuesto, este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento añade lo siguiente:*

*El artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana señala, que las **políticas públicas** relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes; en virtud del **principio de desarrollo sostenible**, esas políticas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente. Además, los poderes públicos tienen la obligación de **promover las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos en esta materia sean reales y efectivos**, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. A mayor abundamiento, **el suelo vinculado al uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada**, en los términos que disponga la legislación en la materia.*

*Con esta Modificación, el municipio, en el ejercicio de su potestad de planeamiento y del ius variandi, pretende una mejor gestión de los intereses municipales con el objeto de dar cumplimiento a los principios que deben inspirar el desarrollo urbanístico y, así, contribuir a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, ejerciendo sus competencias propias en los términos previstos en el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 abril de Bases de Régimen Local y en el art. art. 9 de Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía y, todo ello, en el marco establecido por los artículos 137 y 140 Constitución Española que reconocen la*

7/14

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Observaciones		Página	7/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



autonomía municipal para la «gestión de sus intereses».

Sobre este particular, la Jurisprudencia es clara y extensa, así podemos citar la Sentencia STS 1550/2020 de 19 de noviembre<sup>1</sup> (rec 5958/2019) que **analiza la competencia municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento, para regular la actividad que nos ocupa**, argumentando lo siguiente: “Con las citadas referencias, lo que destacamos es la presencia, y exigencia, de un urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, y que, a tal fin utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Y, para tal fin, se encuentran legitimadas -y obligadas- las Administraciones públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo; una de las actuaciones esenciales -y actuales- de las citadas Administraciones es evitar la desertización de los pueblos y ciudades, vaciadas de habitantes como consecuencia de no haber llevado a cabo, a tiempo, necesarias actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares. (...) Todo ello nos conduce a confirmar la posibilidad -y la necesidad- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local.”

Como ya hemos dicho, la Memoria de la Modificación justificará que **la regulación que se establezca resulta ser proporcional**, no en vano, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE de 22 de septiembre de 2020 -Gran Sala ECLI:EU:C:2020:743) 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”

8/14

En resumen, consideramos indudable que los Ayuntamientos, a través de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana y de la regulación pormenorizada y detallada de los usos del suelo, pueden introducir restricciones urbanísticas en las actividades, siempre claro está, **de manera motivada, no arbitraria, y proporcional al objetivo o fin que pretende conseguir**, y todo ello sin invadir competencias sectoriales que corresponden a otras Administraciones. Debiendo agregarse que la legitimidad de la regulación que se lleve a cabo en las normas urbanísticas, limitativa de la implantación de usos, debe traer causa del hecho de no imponer una restricción absoluta de un determinado uso, sino sólo limitar su implantación por razones que han de quedar debidamente motivadas en el expediente, regulando asimismo las localizaciones en que sí ha de permitirse.

### **3º.- Normativa urbanística de aplicación:**

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) el 23 de diciembre de 2021; así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se

<sup>1</sup> La STS citada aborda el recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC), contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao por el que se llevó a cabo la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico.

Código Seguro De Verificación	+550nkUsGWmY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Observaciones		Página	8/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGWmY8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGWmY8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGL), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

Así, concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que correspondan específicamente a la Comunidad Autónoma. Añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Debiendo concluirse que la nueva legislación andaluza del suelo atribuye la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general y sus modificaciones a los municipios, con independencia de que las innovaciones afecten a las determinaciones de la ordenación estructural o pormenorizada del PGOU.

Por otra parte, se reconoce en la norma urbanística la vigencia de los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma; lo que implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011).

#### **4º.- El contenido sustancial de la Modificación que se propone.**

Esta cuestión ha sido analizada en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de agosto de 2025, en el que, entre otros extremos, se indica:

“...

#### **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.

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

9/14

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+550nkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Observaciones		Página	9/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 recogiénolas 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.

### 2.4 SUSPENSIÓN 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.

10/14

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 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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+550nkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Observaciones		Página	10/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**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.**

**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."**

- **Requisitos materiales o formales:**

**1º.- Legitimación.**

Como ya hemos adelantado, la tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU está legitimada en base a la potestad planificadora que corresponde a las Comunidades Autónomas y a las Corporaciones Locales y que se configura, como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional, pero al servicio del interés general; ello supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración Local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social (entre otras, las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2016 (RJ 2016\3298), de 9 de marzo de 2011 (RJ 2011\1297), de 14 de febrero de 2007 (RJ 2007\ 4214) y de 28 de diciembre de 2005 (RJ 2006\4282)).

Además, es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo<sup>2</sup>, consolidada desde hace

<sup>2</sup> Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

Código Seguro De Verificación	+55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



años, que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Según el artículo 98 del Reglamento General, la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento, debiendo iniciarse el procedimiento a iniciativa propia o a solicitud de los interesados. Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

Añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal. Concluyendo, la nueva legislación andaluza de suelo, que la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general y sus modificaciones corresponde a los municipios, con independencia de que las innovaciones afecten a las determinaciones de la ordenación estructural o pormenorizada del PGOU, si bien, la Consejería con competencia en materia de urbanismo deberá emitir informe preceptivo y vinculante en el plazo de tres meses.

A mayor Abundamiento, el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia señala que el Ayuntamiento de Málaga puede adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como: suspensión cautelar del otorgamiento de licencias y aprobación de avances de planes. En cuanto al órgano municipal competente para la adopción del acuerdo que se propone, entendemos que es potestad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de lo dispuesto en el artículo 127. 1. c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

12/14

## 2.- Procedimiento.

El procedimiento de aprobación del presente expediente se ajustará a las disposiciones establecidas en la LISTA y en el Reglamento General para las **innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística**. En este sentido debemos traer a colación lo indicado en el artículo 118 del Reglamento General, que desarrolla el artículo 86 de la LISTA, en el que se señala, que las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades según su alcance. Por tanto deberemos estar al trámite procedimental regulado en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 102 y ss. del Reglamento.

No obstante lo anterior, debemos hacer una observación y es que, el artículo 6 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, introduce una particularidad con relación a la **posibilidad de suspender licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico**, pues permite que dicha suspensión pueda adoptarse incluso antes del acuerdo de aprobación inicial, concretamente en el acuerdo que inicie el procedimiento de elaboración del instrumento de ordenación urbanística y durante un plazo máximo de tres años:

"2. Conforme a lo previsto en la normativa urbanística, el ayuntamiento, durante la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+550nkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/08/2025 13:05:09
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 11:48:20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.”

En este sentido, el informe técnico de 11 de agosto de 2024 parcialmente transcrito con anterioridad, propone que el órgano competente declare expresamente que en el municipio de Málaga se dan razones imperiosas de interés general para considerar que 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 prevista esa compatibilidad y se obtenga la licencia o se haya presentado la declaración responsable correspondiente. Por ello también plantea que se adopte la medida cautelar de suspensión a que nos hemos referido, considerando que, 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 propuesta de Modificación también venga referidas a ellos. Y esto es así por considerarse, 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.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 103 del Reglamento General de la LISTA, el acuerdo de suspensión debe publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el portal web del Ayuntamiento conforme a lo previsto en el artículo 8 del mismo texto legal, y sus efectos se producirán a partir del día siguen a su publicación en el citado Boletín y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor de la Modificación.”

13/14

**A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** Disponer que en el municipio de Málaga concurren razones imperiosas de interés general para considerar que **el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo 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 se haya presentado la declaración responsable correspondiente.

**SEGUNDO.-** Consecuentemente con lo anterior y habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto-ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de vivienda, **disponer el inicio del procedimiento de elaboración 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.**

**TERCERO.-** Declarar expresamente que **durante el plazo de tres años, a contar desde la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, 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**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 13:05:09 14/08/2025 11:48:20
Observaciones		Página	13/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B55OnkUsGwMj8j7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



viviendas de uso turístico, en los términos previsto en el citado artículo 6 del Decreto-ley 1/2025.

**CUARTO.-** Disponer la **publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el portal web del Ayuntamiento** conforme a lo previsto en el artículo 103 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, puesto en relación con el artículo 8 del mismo texto legal, significando que los efectos de la suspensión referida en el párrafo anterior se producirán a partir del día siguiente a su publicación en el citado Boletín y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor de la Modificación.

**QUINTO.-** Dar cuenta a la Administración autonómica con competencia en materia de turismo, 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** y, por lo tanto, 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.**

**SEXTO.-** Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- A las Juntas Municipales de Distrito de este Ayuntamiento.
- A la Delegación Territorial en Málaga de Turismo, Cultura y Deporte.”

14/14

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,  
Elisa Pérez de Siles Calvo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	+550nkUsGwMj7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/08/2025 13:05:09 14/08/2025 11:48:20
Observaciones		Página	14/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj7YhcgSVw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2B550nkUsGwMj7YhcgSVw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

