

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MÁLAGA

Área de Urbanismo

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Anuncio

ACUERDO DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO PLENO, DE 29 DE MAYO DE 2025, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU, DISPOSICIÓN ADICIONAL 3.ª PARA LIMITAR VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT) EN ZONAS SATURADAS, PROMOVIDO DE OFICIO (EXPEDIENTE PL51/24).

Ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras se tramita el expediente relativo a la modificación de la normativa del PGOU, disposición adicional 3.ª para limitar viviendas de uso turístico (VUT) en zonas saturadas, promovido de oficio (PL 51/2024).

El objeto del presente expediente de modificación de elementos del PGOU-2011, se circunscribe al ámbito normativo del Plan General, concretamente la incorporación de una disposición adicional 3.ª 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.

Así, con la presente innovación se establece una limitación o número máximo de viviendas (VUT MAX) a autorizar en cada barrio como consecuencia de aplicar el porcentaje del 8 % sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo, lo que queda cuantificado en la tabla “anexo 01” a la que se remite expresamente la disposición adicional tercera. Significando que no serán compatibles con el planeamiento urbanístico, y no podrán inscribirse en el registro, aquellas VUT que superen el número máximo de viviendas establecido en el citado anexo.

A estos efectos se delimitan zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga que se reflejan 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.

Las limitaciones propuestas se encuentran suficientemente justificadas y argumentadas en aras a proteger de forma imperiosa el interés general y se fundamentan en criterios claros, objetivos e inequívocos, resultando proporcionadas a la realidad de los hechos analizados.

En virtud de lo expuesto, por el excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de mayo de 2025 (punto número 17), se han adoptado entre otros los siguientes acuerdos:

«Primero. Desestimar las alegaciones presentadas en el periodo de información pública por el Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS); Grupo Municipal Con Málaga; Izquierda Unida Los Verdes; Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía; Salvador Villalobos Gámez; Mario Villalobos de la Torre; Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga. Todo ello en virtud de las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, de 28 de marzo de 2025 y en el presente informe jurídico.

Segundo. Aprobar definitivamente la “modificación de la normativa del PGOU. Disposición adicional 3.ª para limitar viviendas de uso turístico (VUT) en zonas saturadas”, promovido de oficio, conforme el documento técnico fechado marzo 2025, que añade a la normativa urbanística del vigente PGOU-2011, una nueva disposición adicional del siguiente tenor literal:

Disposición adicional tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

Entendiéndose por vivienda de uso turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (*BOJA* número 24, de 2 de febrero de 2024):

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.

De conformidad con la limitación expuesta, solo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. Definiciones), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX, o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.

A efectos de lo anterior, se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga en función del porcentaje de VUT REG (ver apartado 3. Definiciones), en el RTA:

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.

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 solo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8 %.

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.

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.

Definiciones

VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.

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.

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).

VUTR 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.

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).

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.

▲ 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.

VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.

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 solo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.

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”.

Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, de 28 de marzo de 2025 y de conformidad con artículos 75.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y artículos 102 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Tercero. Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el archivo de documentación ubicado en el “Archivo de expedientes de planeamiento” donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de “Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados”, ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el artículo 82.2 de LISTA.

Cuarto. Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y artículo 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Quinto. Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, publicar el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el *Boletín Oficial de la Provincia*, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado registro.

Sexto. Significar que la actualización periódica del plano informativo “Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento”, recogida en la disposición adicional tercera deberá ser publicada en la página web de esta Administración a los efectos de garantizar la transparencia de la información relativa a la situación real de las VUT en la ciudad de Málaga, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno,

Séptimo. Dar traslado del presente acuerdo:

- A los alegantes: Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS); Grupo Municipal Con Málaga; Izquierda Unida Los Verdes; Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía; Salvador Villalobos Gámez; Mario Villalobos de la Torre; Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga.
- Al Grupo Municipal PSOE.
- A la Asociación de Residentes de las Torres de Martiricos.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los colegios profesionales con competencia en materia urbanística.
- A la Consejería competente en materia de Turismo”.

Votación

El resultado de la votación fue el siguiente:

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, por 16 votos a favor (del Grupo Municipal Popular), 12 votos en contra (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Con Málaga) y 2 abstenciones (del Grupo Municipal Vox), y con el *quorum* de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, dio su aprobación al dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos».

Asimismo, y habiéndose emitido con fecha de 5 de junio de 2025, certificación registral sobre inscripción y depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, así como inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número de registro 10494, mediante resolución, de fecha 11 de junio de 2025, de la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, a efectos de publicidad previsto en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, publicar el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el *Boletín Oficial de la Provincia*, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA –conforme a la disposición transitoria tercera LISTA– con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado registro.

Lo que se hace público para general conocimiento y significándose que, contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de



lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley número 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Asimismo, se informa que pueden consultar la documentación técnica aprobada definitivamente en dicho expediente a través de la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, en el siguiente enlace:

<https://urbanismo.malaga.eu/anuncios-de-planeamiento/planificacion/modificacion-de-elementos/detalle-del-anuncio/APROBACION-DEFINITIVA-DE-LA-MODIFICACION-DE-LA-NORMATIVA-DEL-PGOU-DISPOSICION-ADICIONAL-3-PARA-LIMITAR-VIVIENDAS-DE-USO-TURISTICO-VUT-EN-ZONAS-SATURADAS.-PL-51-2024/>

En Málaga, a 8 de julio de 2025.

El Alcalde-Presidente, P. D., la Vicepresidenta del Consejo Rector de la GMU, firmado:
Carmen Casero Navarro.

2802/2025