

EXTRACTO A EFECTOS DE TRANSPARENCIA DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DÍA 24 DE OCTUBRE DE 2024

La Junta de Gobierno Local en la sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 24 de octubre de 2024 adoptó los acuerdos que, extractados, a continuación se indican:

Punto nº 1.- Pronunciamiento sobre el carácter urgente de la sesión.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, acordó declarar el carácter urgente de la sesión para la adopción del acuerdo a que se refiere el punto 2 de la presente convocatoria, conforme al escrito firmado el día 24 de octubre de 2024 por la Concejala Delegada del Área específica de Urbanismo en los siguientes términos:

“Se justifica la urgencia, en base a que:

Esta modificación, que promueve limitar las Viviendas de Usos Turístico (VUT) se basa en evitar, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- *La pérdida de la identidad de la Ciudad,*
- *La afección que las VUT al 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.*

1/4

La solicitud del trámite de urgencia del presente expediente está directamente relacionada con el derecho a la vivienda de la ciudadanía. El transcurso del tiempo sin proceder a la aprobación de la presente Modificación del Plan General, que permita la limitación y el control de las viviendas turísticas, supone un mayor número solicitudes de alta como VUT en el Registro de Turismo de Andalucía de modo que se podría alcanzar y superar en algunos ámbitos de la ciudad el porcentaje máximo que se ha determinado técnicamente como el de zona saturada en esta Modificación.

Por ello, a medida que transcurren los días, se está favoreciendo el alcanzar el límite de saturación en numerosos barrios de Málaga con la dificultad añadida que ello supone de reversión posterior debido al derecho de seguridad jurídica con el que tienen que contar particulares y empresas a la hora de solicitar el alta como VUT.

En virtud de lo anterior, se exige su inmediata corrección por razones de imperiosa necesidad por cuanto está afectando, de manera urgente, al interés general de la Ciudad y requiere la pronta actuación de la Administración.”

Punto nº 2.- Propuesta de aprobación del Proyecto de “Modificación de la normativa del PGOU. Disposición Adicional 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, acordó:

“PRIMERO.- Aprobar el Proyecto de “MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”, promovido de oficio, conforme la documentación técnica de fecha OCTUBRE 2024 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):

1. Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX (ver apartado 3. Definiciones) a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo.

*Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se adjunta como **anexo 01**. Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR (ver apartado 3. Definiciones) superior al 8%, lo cual motiva que sea esta proporción la que marque el límite máximo de VUT por zonas.*

2/4

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

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

a) Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.

En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.

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

b) Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $4,53\% \leq \text{PTRR} \leq 8\%$.

En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de

inscripción del 8%.

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

- c) Zona 3 / Zona de crecimiento: 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 PTRR < 4,53%.*

Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.

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

- d) El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.*

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento".

3. Definiciones

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

- b) VUT 24: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.*

- c) PTR 24: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).*

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

- e) PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)*

- f) VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.*

- g) ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.*

- h) VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.*

- i) VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo*

quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.

4. El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.

Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **17 de octubre de 2024**, y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss 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.

SEGUNDO.- Remitir a la Sra. Secretaria General del Pleno el presente Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU a fin de que lo traslade a la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y se abra un plazo de **cinco días** para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga y doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

TERCERO.- Transcurrido el plazo establecido en el acuerdo anterior, sin enmiendas, o debatidas las que se hayan formulado; emitidos los informes técnicos y jurídicos correspondientes, y tras el dictamen de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, **elegir al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para su aprobación inicial.**

CUARTO.- Significar que DE conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, en el acuerdo de aprobación inicial se acordará la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas como Zona 1 y Zona 2 del plano de zonas saturadas (VUT) que se incluye en la modificación, cuando aquellas no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª.

4/4

El plazo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

QUINTO.- Dar cuenta del presente acuerdo:

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.”