

RESOLUCIÓN

Con fecha 18/12/2024 tuvo entrada en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Málaga, solicitud de acceso a la información pública al amparo de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, presentada por la Asociación de viviendas turísticas de Andalucía, solicitud que quedó registrada con el número 2024/454346, recibándose en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras en la misma fecha.

Con fecha 14 de enero de 2025 se ha emitido informe del departamento de planeamiento y gestión del siguiente tenor literal:

“Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística Servicio: Jurídico Admvo. Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: PL 51/24 Modificación PGOU (Mod PGOU) Interesado: De Oficio

Situación: Municipio de Málaga Junta Mpal. Distrito: Todos

Asunto: Notificación de acuerdo de Aprobación Inicial.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2024, se ha adoptado el siguiente acuerdo:

“PUNTO Nº 12.-DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO, RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-2011. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 18 de noviembre de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno, tras declarar la urgencia de este punto, conoció la Propuesta referenciada de 15 de noviembre de 2024 (CSV: *** cuyo texto se transcribe a continuación:*

*URL de Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/****

“Resulta que con fecha 15 de noviembre de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

“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 consistente en la siguiente propuesta de aprobación inicial de la Modificación de la Normativa del PGOU-2011. Disposición Adicional 3ª Viviendas de Uso Turístico.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Objeto

La presente Modificación de Elementos del PGOU-2011 se circunscribe al ámbito normativo del Plan General, concretamente la incorporación de una Disposición Adicional 3ª al PGOU-2011 vigente para limitar, por razones de interés público, la implantación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas por presentar una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos.

A estos efectos se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga:

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 $4,53\% \leq PTRR \leq 8\%$.*

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.

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.

Antecedentes

1º.- De oficio, por esta Administración municipal se elaboró el documento técnico “Informe impacto vivienda turística” fechado en junio 2024 el que se analiza la incidencia que la vivienda de uso turístico tiene en la ciudad de Málaga. Es a la vista del citado documento que se incoa el presente procedimiento de Modificación puntual del PGOU de Málaga para limitación de VUT.

2º.- Con fecha 13 de septiembre de 2024 se formula consulta previa a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en relación a la no necesidad de tramitar el procedimiento de Evaluación Ambiental en el presente procedimiento.

Emitiéndose informe de la citada Administración que tiene entrada fecha 11 de octubre de 2024 en el que se hace constar que el objeto del presente instrumento no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 40 de la Ley 7/2007.

3º.- Con fecha 17 de octubre de 2024 se remite consulta previa a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, a fin de que dicha Administración se pronuncie con carácter previo a la aprobación inicial, sobre la necesidad de sometimiento, o no, a evaluación de impacto en la salud, todo ello, dentro del trámite de consultas previas a que se refiere el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con fecha 18 de octubre de 2024 tiene entrada en el Registro Electrónico informe de la citada Administración competente en materia de Salud, en el que se hace constar que la información remitida no es suficiente como para descartar que se puedan generar impactos significativos sobre la salud.

4º.- Con fecha 17 de octubre de 2024 se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone la aprobación inicial de la “MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”, conforme al documento de fecha OCTUBRE 2024.

5º.- Con fecha 23 de octubre de 2024 se emite informe favorable de la Secretaría General del Pleno, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, y de acuerdo con Instrucción 1/2024, conjunta de la Secretaría General del Pleno y del Órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local.

6º.- Con fecha 24 de octubre de 2024 se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación del presente Proyecto de Modificación de la Normativa del PGOU 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.

Así mismo, se dispuso remitir el expediente a la Sra. Secretaria General del Pleno el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Urbanismo y Vivienda y se abriese un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga.

7º.- Por otra parte, a la vista del escrito de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía de fecha 17 de octubre de 2024 (Apartado 3º de estos Antecedentes), y habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 13.5 del Decreto 169/2014, de 9 de

diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procedió a evacuar una nueva consulta en el procedimiento de cribado, con remisión de documentación consistente en Memoria Resumen de la Actuación, fechada 29 de octubre de 2024.

En respuesta a la mencionada solicitud, con fecha 31 de octubre de 2024 tiene entrada informe emitido por la Administración sectorial, en el que se hace constar que en el presente instrumento se han analizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Concluyéndose que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud.

8º.- Con fecha 4 de noviembre de 2024 se emite Diligencia de la Secretaría General del Pleno haciéndose constar que, en el plazo de presentación de enmiendas, comprendido entre los días 25 al 31 de octubre, ambos inclusive, ha entrada en el buzón correspondiente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, enmiendas presentada por los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga.

9º.- Con fecha 8 de noviembre de 2024 se emite nuevo informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, que da respuesta a las Enmiendas presentadas, con propuesta complementaria de aprobación inicial de la Modificación del PGOU.

Fundamentos Jurídicos

4/40

Requisitos sustanciales o de fondo:

1.- En relación al marco normativo relativo a 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 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, 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 aplicación de la citada norma, 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. El texto de la citada norma, ha sido modificada por Decreto 31/2024, de 29 de enero, (vigente desde el 22 de febrero) en la que se introducen 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.

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

- 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.

Señalándose que con esta modificación operada por el Decreto 31/2024 se aclara la 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."

5/40

Todo lo cual queda expresado en el art. 2. Régimen Jurídico establece 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.

Es decir, permite limitar, motivadamente, la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en zonas o áreas saturadas.

El Artículo 6. Requisitos y servicios comunes establece:

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

1. *Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad:*

a) *Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal. La inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía será comunicada con carácter inmediato por la Administración turística a los correspondientes Ayuntamientos.*

2.- *De acuerdo con lo expuesto, el objeto que se aborda en el presente instrumento no es otro que la ordenación urbanística ceñida al plano estrictamente municipal, que comprende la ordenación pormenorizada de los usos para determinar las condiciones generales a las que atribución de los distintos usos del suelo, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías del suelo, y también en consecuencia, las intensidades del mismo.*

Abordándose así desde un punto de vista urbanístico una limitación de las autorizaciones en esta materia; todo ello de forma motivada (como resulta del análisis contenido en la Memoria informativa y de diagnóstico y Memoria de Ordenación del documento que se somete a aprobación) por estimarse necesario a los efectos de una mejor gestión de los intereses municipales y con el objeto de contribuir a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en un aspecto concreto como el que nos ocupa, en los términos previstos en el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 abril de Bases de Régimen Local y art. art. 9 de Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, todo ello de conformidad con los arts. 137 y 140 CE que reconocen la autonomía municipal para la «gestión de sus intereses»

6/40

Haciéndose constar que la presente modificación del PGOU no se opone, no impide ni dificulta el ejercicio de las competencias que corresponden a la Administración Autonómica en materia Turismo, toda vez que la ordenación urbanística que se plantea es coherente con el interés público protegido por la norma autonómica y el principio de intervención mínima centrándose la actuación en una adecuada localización de los usos que para conseguir el fin perseguido.

Habiéndose valorado también que la ordenación que se plantea es la menos restrictiva para los operadores económicos, y es absolutamente proporcionada, dado que no impide la libertad de establecimiento de las empresas, sino que ordena la compatibilidad de usos en ámbitos concretos, ello por razones de interés público municipal que se explicitan en la documentación técnica, y concretamente en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17- 10-24 que más abajo se transcribe (Epígrafe 3. Justificación). Todo ello de acuerdo con el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala ECLI:EU:C:2020:743), que al valorar la proporcionalidad de las medidas de autorización previa para las VUT (En el marco de la Directiva 2006/123/CE), razona lo siguiente: "...un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido"

Por otra parte, el Tribunal Supremo también ha delimitado en varios pronunciamientos el alcance de la defensa de la competencia y su incidencia en la actividad que pretende ordenar y regular las viviendas de uso turístico: En la STS 1237/2019 de 24 de septiembre (ECLI:ES:TS:2019:2853,RC

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNM-T-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNM-T-RCM

2861/2018) siguiendo lo antes expresado en la STS 1766/2018, de 12 diciembre (ECLI:ES:TS:2018:4384 RC 4959/2017) se pone el acento en la necesidad de justificación de la reglamentación de las viviendas de uso turístico en el respeto a los principios de necesidad y proporcionalidad, así como en la adecuada justificación del objetivo que se pretende conseguir, como es “salvaguardar intereses públicos referidos, específicamente, a la ordenación urbanística y territorial en relación con el estatuto jurídico de la propiedad urbana, la protección del medio ambiente, la convivencia vecinal y la seguridad pública y la defensa de los consumidores y usuarios” Realizándose un enfoque similar en relación con los principios de necesidad y proporcionalidad en la STS 1400/2019, de 21 octubre (ECLI:ES:TS:2019:3258,RC 6320/2018) y en la STS 1766/2018, de 12

de diciembre 2018 (rec.4959/2017), entre otras.

En efecto, la jurisprudencia es clara y extensa, así podemos citar además, por su trascendencia, las siguientes: Sentencia STS 1550/2020 de 19 de noviembre¹ (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.”

7/40

En similares términos se pronuncia la Sentencia del TS núm. 75/2021 de 26 de enero. RJ 2021/145, en la cual, se manifiesta que la limitación de VUT obedece a objetivos y razones urbanísticas y medio ambientales propias, que la propia Directiva CE considera como “necesidad imperiosa de carácter general”, doctrina que es adoptada por el Tribunal Supremo, tal y como se recoge en Sentencia num. 109/2023 de 31 enero RJ2023\870:

G) Sobre la doctrina de esta Sala.

¹ 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.

Y, por su parte, la STS 75/2021, de 26 de enero (RCA 8090/2019), siguiendo la anterior STS 1.550/2020, de 19 de noviembre (RCA 5958/2019), en línea con la citada STJUE de 22 de

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNM-T-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNM-T-RCM

septiembre de 2020, dice:

<<Como ya dijimos en nuestra Sentencia de 19 de noviembre de 2020, de reiterada cita, también aquí debemos sostener que "es evidente que nos encontramos ante un supuesto en el que la intervención normativa municipal estaba más que legitimada por cuanto tal intervención ... iba claramente, y sin duda, dirigida a la protección del "derecho a la vivienda", digna y adecuada, en los términos requeridos por la Constitución española así como al control ---evitando el deterioro-- del denominado, por la Directiva de Servicios, "entorno urbano" .

Se trata, sin duda, de dos conceptos ---los citados--- que habilitan la citada intervención municipal, en uso de la potestad de planeamiento, incluso en el marco de la citada Directiva de Servicios y de la normativa interna española que se ha considerado con infringida, pues tales conceptos permiten, sin duda, entender que nos encontramos ---en supuestos como el de autos-- ante "una razón imperiosa de interés general" que habilitaba, a la Administración local, para someter a las VUT de referencia, a una calificación o régimen de usos urbanística" como la contenida en el Plan impugnado que no se encamina a la exclusión de la normativa europea y la española que la traspone sobre libre prestación de servicios, sino "a posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas">>.

Las SSTS recogidas en este apartado se ajustan y responden a lo que el auto de admisión dijo sobre "la medida en que los instrumentos de planeamiento -urbanístico- pueden regular las condiciones de acceso y ejercicio de una actividad e, incluso, limitar en un concreto ámbito territorial el ejercicio de actividades previamente legalizadas, referidas concretamente a las viviendas de uso turístico, y la incidencia de esa regulación en el ámbito de la libre prestación de servicios", y nada mas hay que añadir en esta sentencia."

8/40

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.

3.- En relación a la norma 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 24 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 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

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sello por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

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.

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, si bien, la Consejería con competencia en materia de urbanismo deberá emitir informe preceptivo y vinculante en el plazo de tres meses.

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).

Señalándose que, en la citada normativa, las viviendas de uso turístico se encuentran contempladas en el art. 6.4.1 Definición de Servicios Terciarios. Clases; así como el art. 6.4.2 Hospedaje.

Artículo 6.4.2. Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

4.- Concretado el marco jurídico que debemos de tener en cuenta, en el presente procedimiento se plantea una Modificación de Elementos del vigente PGOU, que conforme el art.

86.1 de la LISTA y art. 119 a) del Reglamento General deberá fundamentarse en la mejora para el bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, que se integran dentro de los principios básicos, rectores del urbanismo recogidos en los artículos 1 y 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre que aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entre otros y art.3 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; todo ello sin perjuicio del mandato superior contenido en el art. 47 de la Constitución Española que debe inspirar todo el ordenamiento jurídico. Principios a los que se ajusta la presente innovación que como ha quedado expresado en los apartados anteriores, y como se analiza en el "Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la Ciudad de Málaga" así como en la Memoria del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística fechada octubre 2024 e informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de octubre de 2024, responden al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del "ius variandi".

Haciéndose constar que en la documentación que se somete a aprobación, se contienen los elementos objetivos que han sido tenidos en cuenta por la Administración a los efectos de tomar

la decisión que se plantea, tratándose de datos precisos de la problemática de la vivienda analizados a partir de fuentes de información de diferentes áreas y Administraciones: Instituto Nacional de Estadística (INE), Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), Registro de Turismo de Andalucía (RTA), Sede electrónica del Catastro; y en el ámbito local, datos obtenidos de áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico y Residencial, como el Organismo Autónomo de Gestión Tributaria (GESTRISAM), el Centro Municipal de Informática del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (CEMI) entre otras fuentes objetivas.

5.- La oportunidad y justificación de la innovación propuesta, así como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de octubre del siguiente tenor literal:

“

1. CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

El Ayuntamiento de Málaga contrató la redacción del documento denominado “Informe Impacto Vivienda Turística”, de junio 2024, en el que se analiza de forma completa, rigurosa y pormenorizada la incidencia que la vivienda de uso turístico tiene en la ciudad de Málaga. Los estudios realizados y el análisis comparado de indicadores, arrojaron las siguientes conclusiones:

- Las viviendas de uso turístico (VUT) suponen casi el 75% de las plazas de alojamiento turístico ofertadas y se concentran en cuatro distritos de la ciudad siendo los barrios del distrito centro los que acumulan un 65% de las mismas.
- Entre los años 2016 y 2024 las VUT se han incrementado sobre todo en aquellos ámbitos analizados que presentan mayor presión turística residencial.
- Las viviendas de uso turístico tienen una rentabilidad económica sensiblemente superior que el alquiler convencional.
- Los barrios con mayor presión turística residencial pierden mayor número de personas y hogares o crecen en menor número de estos.
- Los precios de alquiler son más altos en los barrios que soportan una mayor presencia de VUT.
- En los ámbitos más tensionados se han superado los niveles de VUT existentes en el periodo previo a la pandemia del Covid-19.
- La reducción del parque de viviendas vacías hace que las viviendas de uso turístico se implanten en el parque de viviendas principales.
- Incidencia en el acceso a la vivienda de los vecinos de las áreas estadísticas que soportan un mayor número de viviendas de uso turístico.
- De forma adicional, el Ayuntamiento de Málaga publicó el 07/06/2024 la Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico, que viene a destacar que solo las viviendas que cumplan con lo establecido en el artículo 6.4.2 Hospedaje del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga podrán ser registradas en el Registro de Turismo

10/40

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

de Andalucía (RTA).

La Modificación del PGOU que se propone, tiene como objetivo introducir una disposición adicional (3ª) para limitar el número de licencias otorgadas para VUT en zonas que presentan una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos.

2. DOCUMENTACIÓN

La documentación para aprobación inicial, fechada a Octubre 2024, se compone de los siguientes apartados y documentos:

A. MEMORIA

1. FICHA DE LA DOCUMENTACION DEL PGOU QUE SE MODIFICA
2. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO
3. MEMORIA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN
5. MEMORIA ECONÓMICA
6. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
7. IMPACTO EN LA SALUD

B. NORMATIVA

C. CARTOGRAFÍA

Plano 1_Viviendas Turísticas por barrios (A3)

D. ANEXOS

ANEXO 1: Número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio

ANEXO 2: Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la Ciudad de Málaga realizado por el equipo técnico Espacio Común COOP.

ANEXO 3: Informe emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Sostenibilidad y Medioambiente de la Junta de Andalucía a la consulta acerca de la necesidad de sujeción o no a procedimiento evaluación ambiental estratégica.

ANEXO 4: Documentación relativa al trámite de consulta previa de la Evaluación de Impacto en la Salud.

E. RESUMEN EJECUTIVO

Este contenido documental se considera suficiente para la naturaleza, alcance y determinaciones

11/40

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

de la Modificación que se propone.

3. JUSTIFICACIÓN

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

“(…) los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, 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”.

De esta manera, si bien el Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, el citado artículo aclara la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos que, en atribución de sus competencias, están facultados para atribuir los distintos usos del suelo, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías del suelo, y también en consecuencia las intensidades del mismo.

12/40

Interés General de la Modificación

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

- *La pérdida de la identidad de la Ciudad,*
- *la 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.*

Afecciones todas ellas que exigen su inmediata corrección por razones de imperiosa necesidad por cuanto está afectando, de manera urgente, al interés general de la Ciudad y requieren la pronta actuación de la Administración sin perjuicio del establecimiento de un equilibrio entre el ejercicio de esta legítima actividad económica (VUT) y la garantía del derecho a una vivienda digna en el marco de una ciudad sostenible.

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

4. DETERMINACIONES

Se propone añadir a la normativa urbanística del vigente PGOU2011 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. *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:

e) 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.

f) Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios

13/40

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 $4,53\% \leq PTRR \leq 8\%$.

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.

g) 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.

h) 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

14/40

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.

5. JUSTIFICACION DEL TRAMITE AMBIENTAL Y DE IMPACTO EN LA SALUD

En cuanto al trámite ambiental, tal y como se justifica en el documento, con fecha 13/09/2024 se solicita desde esta Gerencia confirmación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga sobre la no necesidad de someter la mencionada innovación del Plan General a Evaluación Ambiental Estratégica, por no encontrarse el supuesto de hecho comprendido en ninguno de los apartados del artículo 40 de la Ley GICA. Con fecha 10/10/2024 se emite respuesta a dicha consulta que se adjunta al presente documento de Modificación del Plan General y en la que se concluye que:

“(…) En consecuencia, y una vez estudiada su consulta, en el caso de que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano responsable de la tramitación administrativa de la Modificación puntual del plan general de ordenación urbanística de Málaga cuyo objeto es incorporar una disposición adicional en el documento de su normativa urbanística para limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT) , decidiera solicitar la evaluación ambiental estratégica de la misma, este órgano ambiental considera que no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la Ley 7/2007, esto es, ni existe ningún precepto legal que le obligue a sujetarse a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo, por lo que no resultaría posible fundamentar un acuerdo de admisión a trámite del mismo.”

15/40

En base a lo expuesto, y con fundamento en los artículos mencionados de la Ley GICA y la LEA, así como de la Jurisprudencia, entendemos que la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Málaga, mediante la introducción de una nueva disposición adicional que limite el número de VUT en zonas saturadas, no requiere la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica, ya que no supone una alteración significativa de los factores ambientales ni un incremento de las cargas urbanísticas.

Con respecto a la legislación en materia de Salud, atendiendo lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 169/2014 que regula las consultas previas y cribado sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, este Ayuntamiento ha estimado solicitar a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, remitiendo documentación anexa justificativa, para que se pronuncie sobre si la Modificación del PGOU en cuestión debe someterse a la Evaluación de Impacto en la Salud.

6. SUSPENSION DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, el acuerdo de aprobación inicial 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. El plazo máximo de suspensión será por el plazo de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. En el apartado 3º de este informe, queda indicado el interés general en el que se basa esta suspensión.

PROPUESTA

A la vista del presente informe, se estima que procedería la aprobación inicial de la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", conforme al documento de aprobación inicial, de fecha OCTUBRE 2024, descrita en el apartado 2º de este informe."

6.- Respecto a las enmiendas presentadas por los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga de conformidad con en el art. 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, a los efectos de su consideración por el órgano competente para adoptar el acuerdo, en los términos dispuestos en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo, se ha emitido informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 8 de noviembre de 2024, en el que se hace un análisis pormenorizado de los argumentos expuestos, proponiendo de forma motivada su desestimación.

Significándose que su aceptación, además de las razones que más adelante se exponen, sirven de motivación a la presente propuesta de resolución; ello en los términos del art. 88.6 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas. Se transcribe a continuación:

16/40

1. ENMIENDAS AL PROYECTO DE LA MODIFICACIÓN

El 24/10/2024 se aprueba en sesión extraordinaria y urgente de la Junta de Gobierno Local el proyecto de "Modificación de la Normativa del PGOU. Disposición Adicional 3ª para Limitar las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en Zonas Saturadas". El objeto, cabe recordar, es el de incorporar una DA 3ª al PGOU-2011 vigente para limitar, por razones de interés público, la implantación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas por presentar una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos. A estos efectos se delimitan zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga según la saturación de viviendas turísticas existentes en relación con las viviendas familiares.

Con fecha 30/10/2024 se presentan diversas enmiendas a la aprobación del proyecto tanto por el Grupo Municipal Socialista PSOE, como por el Grupo Municipal Con Málaga que pasan a analizarse a continuación.

Enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista PSOE

Las enmiendas analizan inicialmente las cuestiones en las que tiene fundamentarse el interés general de la modificación del Plan General, enumerando y exponiendo los aspectos que ya figuran en la documentación técnica y jurídica que conforma este expediente como son entre otros, el incremento en el precio del alquiler o el desplazamiento de la población local. Las enmiendas indican que existen sentencias judiciales que avalarían eliminar licencias previamente concedidas para lograr una moratoria con acciones más contundentes sobre este problema de acceso a la vivienda.

Por otro lado, se indica que la zonificación propuesta puede suponer un efecto llamada sobre aquellos ámbitos o distritos que no se encuentran en la zona 1 de máxima saturación, extendiéndose por tanto el crecimiento de VUT sobre el resto de la ciudad y aumentando con ello el estrés inmobiliario.

En base a lo expuesto se propone que se eliminen del Registro de Turismo de Andalucía (RTA) todas aquellas VUT que incumplan el artículo 6.4.2 del PGOU relativo al Hospedaje en el plazo máximo de 12 meses desde la aprobación de la normativa y que no se conceda ninguna nueva licencia pese a que se cumplan los requisitos legales para ello en tanto prosiga el grave problema de acceso a la vivienda en Málaga.

En respuesta a las enmiendas presentadas debemos informar que es precisamente la problemática vinculada al acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, y todas las afecciones negativas que derivan de ello, lo que fundamenta la tramitación de la presente Modificación del Plan General. Sin embargo, tal y como el propio escrito de enmiendas admite, las sentencias emitidas al respecto exigen que las medidas adoptadas sean justificadas y proporcionadas y basadas en el principio de necesidad “es decir, que no existan alternativas menos restrictivas para alcanzar los objetivos buscados”. En este sentido resulta complicado que en todos los ámbitos se aplique el mismo grado de restricción y las mismas determinaciones, por lo que aplicar las mismas restricciones y prohibiciones para todo el municipio resulta difícil de justificar desde el punto de vista del principio de proporcionalidad. Por otro lado el artículo 2º del Decreto 31/2024 de 29 enero, que modifica diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que “Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación” En atención a dicho aspecto se contrata y redacta un estudio específico y detallado que, en base a los datos existentes, permitan limitar la implantación de VUT de modo objetivo.

17/40

En respuesta a la afirmación de que con la limitación propuesta, a través de una zonificación del municipio, se está promoviendo la implantación de VUT en las barriadas que actualmente no han alcanzado el nivel de saturación máximo, debemos indicar que desde la aprobación del mencionado decreto de la Junta de Andalucía que modifica la regulación de las viviendas turísticas, resulta obligado la aplicación de la normativa de hospedaje del PGOU vigente, lo que obliga a disponer de entrada independiente con respecto al resto del edificio residencial. Ello supone que de facto no se produzcan interferencias entre el uso turístico y el residencial familiar o de larga temporada. La posibilidad de implantación de VUT se ve por tanto reducida de una manera muy significativa y de hecho impide obtener autorización para ofertar la VUT en un

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMNT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMNT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMNT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMNT-RCM

porcentaje muy elevado de los inmuebles del municipio. Con respecto a la afección a los locales comerciales hay que tener en consideración que la implantación en dichos espacios obliga necesariamente a la solicitud y tramitación de un cambio de uso en este ayuntamiento para pasar de uso terciario- comercio a terciario-hospedaje debiendo cumplir para ello con las superficies mínimas, ventilaciones e iluminación, y no afección al mínimo de dotación comercial que debe mantenerse de comercial por cada sector, en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.

Con respecto a la moratoria para impedir la concesión de nuevas autorizaciones para actuar como VUT y la propuesta de eliminar en un plazo máximo de 12 meses todas aquellas inscripciones en el RTA que no cumplan con el artículo 6.4.2 del PGOU relativo al hospedaje, indicar que la revocación de dichos actos administrativos tiene unas implicaciones legales que deben ser estudiadas con agilidad, pero en profundidad. De hecho, las comunidades que han aprobado una normativa más restrictiva con respecto a las VUT han establecido un plazo de 5 años para solicitar nuevas licencias de VUT tras haber adaptado de modo obligatorio los municipios sus normativas urbanísticas en base al análisis pormenorizado de sus territorios y barriadas, tanto de las necesidades como de la existencia de viviendas en el mercado para su uso como viviendas familiares, de larga temporada o como opción a compra de viviendas a precio asequible.

Cabe señalar sin embargo que, tal y como se recoge en los informes técnico y jurídico que proponen la aprobación inicial de esta Modificación del Plan General, y de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, el acuerdo de aprobación inicial supondrá la aplicación directa y de modo cautelar de esta modificación normativa, por lo que supondrá la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en todo aquello que no cumpla con lo previsto en la nueva disposición adicional 3ª que se propone. Por ello, no se podrán otorgar nuevas licencias o autorizaciones para las áreas concretas definidas como Zona 1 y Zona 2 del plano de zonas saturadas (VUT) que se incluye como Plano 2 de esta modificación, cuando aquellas hayan alcanzado el porcentaje máximo de viviendas turísticas establecido para las mismas. El plazo máximo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial quedando también recogido en dichos informes el interés general en el que se basa esta suspensión, acorde a lo expuesto por ambos grupos municipales.

18/40

Finalmente añadir que, si bien esta Modificación de Elementos se considera necesaria y justificada, se va a proceder a realizar un estudio integral de los usos turísticos teniendo en consideración todas las categorías de establecimientos de alojamiento y, en particular, todas aquellas que tengan una mayor afección al acceso a la vivienda por la ciudadanía y a la habitabilidad de la ciudad. Este análisis detallado y global podrá derivar en nuevas modificaciones del plan general, entre las que podría estar la modificación del artículo 6.2.4., con la intención de sumar acciones de planificación que promuevan el equilibrio de los usos, la mejora del entorno urbano y la vida de las personas como fin último del urbanismo.

Enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga

Las enmiendas presentadas por el grupo municipal Con Málaga inician su exposición trasladando la necesidad de modificar el Plan General de Málaga con la aprobación de una ordenanza específica de Viviendas de Uso Turístico o bien con un Plan Especial de VUT para prohibir y reducir este tipo de alojamientos en la ciudad de Málaga mejorando el precio del alquiler de las viviendas y el acceso a la vivienda de la ciudadanía. Indican la necesidad de limitar por completo el otorgamiento de nuevas licencias y propiciar la reducción de las existentes hacia una reconversión a alquiler de larga temporada. Indican al igual que el grupo municipal PSOE que la zonificación va a generar la expansión de las VUT a otras zonas de la ciudad con las consecuentes afecciones sobre las mismas.

Realizan un análisis de los impactos negativos de las viviendas de uso turístico que también al igual que el Grupo Municipal PSOE recoge los aspectos que forman parte del 'Informe de Impacto de la Viviendas Turísticas' en el que se fundamenta la modificación del PGOU propuesta. Se incluye que existen unas 4.000 VUT operando ilegalmente al margen del RTA, realizando un análisis de todas las viviendas de uso turístico que sobran en la ciudad con respecto a las que se podrían autorizar con la limitación que propone la Modificación del PGOU.

En relación con las viviendas ilegales que están operando sin estar inscritas en el Registro de Turismo cabe recordar que dicha inspección no forma parte de las competencias de este ayuntamiento.

Se incluye que deberían proponerse medidas complementarias, como por ejemplo fiscales, en atención a la actividad económica que desarrollan para incentivar el paso de los inmuebles de alquiler turístico al residencial, así como acciones para compensar y corregir el deterioro del entorno urbano, incluyendo un plan de inversiones para prever actuaciones de transformación de los barrios en habitables, favoreciendo la convivencia vecinal.

Finalmente, el documento de enmiendas incluye que, "pese a disponer el Plan General la potestad de regular y establecer prohibiciones mediante la aplicación del artº 6.4.2, su modificación y ampliación, así como de otros instrumentos de planeamiento y normativos y otras fórmulas técnico-jurídicas se ha optado por una vía, que no es la adecuada, que no solo no resuelve nada, sino que lo complica aún más. "

En respuesta a las enmiendas presentadas indicar de nuevo que efectivamente los impactos negativos que las viviendas de uso turístico están suponiendo a la ciudadanía son las que impulsan y fundamentan el expediente que nos ocupa. Por otro lado, la elección de realizar una modificación del plan general que suponga la limitación inmediata a la implantación de nuevas VUT, en atención al estudio objetivo de los datos existentes sobre el municipio, se entiende una medida imprescindible para frenar la inscripción en el RTA de nuevas VUT. Esta modificación no impide ninguna de las acciones propuestas por el grupo municipal pero sí supone una medida urgente y necesaria, a la vez que proporcionada, justificada y objetiva. La planificación para dotar de un parque de viviendas accesible a la ciudadanía debe acometerse, entendemos, desde distintas acciones y medidas complementarias desde el punto de vista técnico, siendo esta modificación del plan general una de ellas.

En este sentido volvemos a recordar que la aprobación del decreto 31/2024 de 29 de enero supone desde este ayuntamiento la aplicación inmediata del artículo 6.4.2, por lo que la implantación de nuevas VUT requiere obligatoriamente contar con entrada independiente y suministros independientes en edificios compartidos con el uso residencial para poder realizar la

inscripción en el RTA de la Junta de Andalucía, lo que reduce a su vez y limita de un modo efectivo la implantación de VUT en nuestro municipio. Ello, unido a la limitación por zonas que se propone a través de la presente Modificación del Plan General, y la obligación de solicitar licencia de cambio de uso para la implantación de viviendas de uso turístico en bajos comerciales, cumpliendo para ello con todas las determinaciones propias del uso residencial, supone un freno a la escalada de solicitudes para ejercer como vivienda de uso turístico en la ciudad de Málaga.

Con respecto a la petición de incorporar en la presente modificación la determinación de eliminar del RTA las viviendas actualmente inscritas y establecer periodos de vigencia de las mismas, o la propuesta de prohibir totalmente y de modo generalizado y uniforme la implantación de nuevas VUT, nos remitimos a lo ya expuesto en el apartado de las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal PSOE. “

Sin perjuicio de lo expuesto en el informe técnico transcrito, cabe abundar en los siguientes argumentos complementarios que vienen a confirmar la propuesta de desestimación de enmiendas:

1.- En primer lugar, debemos señalar que ambas alegaciones coinciden en el diagnóstico realizado por esta Administración sobre la situación de las Viviendas de Uso Turístico y su incidencia en la población y hogares del término municipal de Málaga: La escalada del precio de venta y alquiler de las viviendas que redundan en una afección al derecho a la vivienda; el desplazamiento de la población local; la gran rentabilidad de las VUT respecto al alquiler convencional; la insuficiencia de vivienda protegida en el territorio; la problemática de la pérdida de identidad de la ciudad; problemas de convivencia, etc. Todo ello, analizado en el documento técnico “Informe de Impacto Vivienda turística junio 2024” en el que se fundamenta el proyecto de Modificación del PGOU que nos ocupa, y que ha servido de fuente a las enmiendas presentadas.

20/40

Son similares, además, las conclusiones que se derivan del análisis realizado: Por una parte, la necesidad imperiosa de interés general de establecer limitaciones a la implantación de las VUT, entendiendo que esta limitación, que pone el acento en la garantía de una ciudad sostenible, es una medida que habrá de redundar en una mejora de la problemática analizada. Y, por otra parte, la conformidad a derecho de las medidas limitativas que se plantean en el marco de las competencias urbanísticas, todo lo cual tiene su refrendo en las Sentencias del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que se han venido citando reiteradamente, tanto en los documentos técnicos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, como en los escritos de enmiendas.

2.- Ahora bien, es concretamente en relación al alcance de las medidas limitativas del uso (VUT) que los Grupos políticos PSOE y Con Málaga se apartan de la fórmula planteada en el presente instrumento, esto es la fijación de un tope del 8% para las VUT en todo el término municipal de Málaga. Ello por considerarla, insuficiente o poco restrictiva en relación al fin que se pretende. Planteándose en consecuencia las medidas que pasamos a analizar:

A) Se propone la prohibición de realizar funciones de VUT a aquellas viviendas que incumplan el artículo 6.4.2 de este PGOU vigente. Con extensión a aquellos inmuebles que cuenten previamente con una licencia para VUT de la Junta de Andalucía y no cumplen los

requisitos del citado artículo 6.4.2 de Servicios Terciarios de Hospedaje. En estos casos contarán con el plazo máximo de 12 meses, desde la aprobación de la disposición, para cesar la actividad que se viene a prohibir en dichos inmuebles. (Enmienda 1 del PSOE)

Respecto a esta enmienda, debemos reiterar lo expresado en los Fundamentos Jurídicos (Requisitos sustanciales o de fondo) haciéndose constar que la actividad de las VUT, como actividad turística, es una competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma asumida en el art. 71 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, habiéndose abordado su regulación en la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, con el desarrollo del Decreto 28/2016 de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero.

Así en relación al régimen de autorizaciones o licencias para esta actividad, debemos estar a lo dispuesto en el art. 9 del Decreto 28/2016, que condiciona el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, a la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, mediante la presentación de una declaración responsable ante la Consejería competente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado Decreto; entre ellos, el de cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal exigida en los arts. 6.1 a) y 9.1 e), lo que implica en el caso del Ayuntamiento de Málaga, el cumplimiento de la normativa del PGOU a que se hace referencia en esta enmienda.

En efecto, se establece en la citada norma un mecanismo de intervención distinto al régimen de autorización (la declaración responsable) que, de conformidad con lo previsto por el art. 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento común de las Administraciones públicas, deja expedito el ejercicio de la actividad desde el mismo día en que se efectúe la puesta en conocimiento de la Administración, sin perjuicio de las facultades de la Administración competente para verificar la exactitud e integridad de los datos relevantes de la actividad, y de resolver el cese de la actividad en caso de incumplimiento.

21/40

Por tanto, presentada la declaración responsable del ejercicio de actividad de VUT, queda expedito el desarrollo de la misma, si bien a la administración turística, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 9.2 del Decreto 28/16 en su nueva redacción, le asiste la facultad y el deber legal de comprobación del cumplimiento de las determinaciones del Planeamiento General, como son las condiciones urbanísticas descritas en el art. 6.4.2 PGOU 2011, para lo cual podrá recabar informe del respectivo Ayuntamiento por ser la materia urbanística de su competencia.

En definitiva, estando encuadrada la competencia municipal en la determinación de la viabilidad de uso, queda fuera de su ámbito, tanto la autorización como el cese o no renovación de la actividad turística, que corresponden exclusivamente a la Administración autonómica, tal y como se recoge expresamente en el art. 9. 2. Del Decreto vigente:

La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNM-T-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNM-T-RCM

la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas.2 del Decreto vigente:

Concluyéndose que procede desestimar la enmienda analizada.

B) Se plantea la suspensión de las autorizaciones para nuevas VUT en todo el término municipal de la ciudad de Málaga, con independencia de que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 6.4.2 de este PGOU. (Enmienda punto 2 del PSOE). Y en igual sentido las Enmiendas parciales Segunda, Tercera y Sexta del Grupo Con Málaga, sobre suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para Viviendas de Uso Turístico (VUT) en el término municipal de Málaga, así como cancelación de las que se encuentran registradas, y no renovación, con un proceso de decrecimiento y de eliminación de las mismas para recuperar las viviendas en alquiler de larga duración.

En relación a las citadas enmiendas, y sin perjuicio de lo ya expuesto sobre competencias municipales en la materia, debemos señalar que las medidas que se pretenden implican en todo caso la exclusión de esta actividad, mediante la suspensión, indefinida en el tiempo, y para todo el territorio sin distinción alguna. Esto nos lleva a concluir que, si bien este instrumento persigue el mismo objetivo de interés público, los medios que se utilicen para conseguir ese fin no pueden suponer una barrera infranqueable para la entrada en el mercado del alojamiento turístico en todo el ámbito municipal, ya que como se expresa en la propia enmienda que analizamos, toda la jurisprudencia que se ha elaborado sobre este tema se sostiene en esta regla: "El fallo sostiene que, para que esta limitación sea válida, debe cumplir con los principios de proporcionalidad y necesidad, es decir, que no existan alternativas menos restrictivas para alcanzar los objetivos buscados"

22/40

En efecto, la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo en este asunto se ha ido desarrollando sobre la necesidad de determinar si la limitaciones o restricciones en materia de VUT resultan conformes, o no, a los principios de proporcionalidad y necesidad ínsitos a las "imperiosas razones de interés general" definidas en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Y en ese sentido los Tribunales exigen un análisis sobre el motivo por el que la prohibición propugnada debiera considerarse como la única solución para evitar las perturbaciones que se pretenden solucionar, requiriéndose la adopción de medidas que, pudiendo ser consideradas como remedio idóneo y proporcionado a tal fin, resultaran menos limitativas de la libertad de prestación de servicios.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo 75/2021, del 26 de enero de 2021 (RJ2021\145) referida por el Grupo Socialista es favorable a las limitaciones establecidas por la normativa municipal en esta materia, que considera más que legitimada. Pero debiendo destacarse que para llegar a la citada conclusión, esto es, la habilitación de la intervención municipal en uso de la potestad de planteamiento, el Tribunal ha analizado el marco de la Directiva de Servicios y de la normativa interna española que exigen la no exclusión de la actividad, justificándose que la actuación municipal "no se encamina a la exclusión de la normativa europea y la española que la traspone sobre libre prestación de servicios, sino "a posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad,

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNM-T-RCM
Sello por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNM-T-RCM

posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas. Porque precisamente en el citado caso enjuiciado (el mantenimiento del statu quo del número de VUT ya existentes en un concreto ámbito del del término municipal de Barcelona: Ciutat Vella), la medida se ha calificado como “objetiva y plenamente razonable, y por ello, no discriminatoria, siendo acorde con la doctrina que deriva de la STJUE de reiterada mención y, sobre todo, suficientemente motivada por el Ayuntamiento de Barcelona que respeta en su actuación con la justificación que ofrece de su norma de planeamiento los mentados criterios de proporcionalidad, claridad, objetividad, transparencia, accesibilidad y antelación previstos en la Directiva de servicios.”

Es por ello que debemos defender la propuesta que se plantea en el presente instrumento, ya que se ajusta a los criterios jurisprudenciales, es justificada, proporcional, objetiva, y no implica un cercenamiento absoluto, una restricción desproporcionada en el acceso a estas actividades legítimas. Todo ello dentro del marco del artículo 2 del Decreto 28/2016 que dice lo siguiente: 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. arco competencial.

Concluyéndose que procede desestimar las enmiendas analizadas.

C) Además de las cuestiones principales expuestas, por el Grupo Municipal Con Málaga se presentan otras propuestas de interés para el presente procedimiento que pasamos a analizar a continuación, indicando sin embargo que hay otras iniciativas como la relativa a participación ciudadana, o creación de Mesas Vecinales y Planes de Acción (Enmienda Parcial Cuarta), así como la relativa a la imposición de una fiscalidad a estas actividades (Enmienda Parcial Décimo Segunda) o la incorporación a los Presupuestos del Ayuntamiento de Málaga de los mencionados Planes de Acción orientados a la mejora de la habitabilidad en los barrios y a contrarrestar el impacto provocado por las viviendas de uso turístico (Enmienda Parcial Décimo Primera) que exceden las competencias propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y que deberán ser planteadas ante los órganos que tengan atribuciones en la materia.

23/40

Pasamos a analizar las siguientes:

C. 1) La Enmienda a la totalidad en virtud de la disconformidad con la forma o procedimiento seguido en el presente instrumento de Innovación del PGOU.

Debemos decir que, en efecto, existen diferentes técnicas o herramientas para proceder a la modificación normativa del Planeamiento General, ya que la legislación urbanística andaluza establece el procedimiento de innovación a través de la misma clase de instrumento que se modifica, admitiendo también, en algunos casos, su innovación a través un instrumento de ordenación urbanística detallada. Y en este sentido, aunque no se encuentra expresamente incluido en el art. 70 LISTA, se podría debatir sobre la posibilidad de tramitar un Plan Especial como el propuesto. Sin embargo, la mera posibilidad teórica de otras opciones o cauces procedimentales diferentes al nuestro (por ejemplo la tramitación de una ordenanza específica de viviendas) no pueden constituir -sin más explicación o razonamiento impugnatorio- un fundamento para oponerse a la legitimidad del presente instrumento de planeamiento que se ajusta en cuanto en sus aspectos sustanciales y formales a las determinaciones de la Ley 7/2021

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMNT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMNT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMNT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMNT-RCM

de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (arts. 86 y concordantes), con el desarrollo contenido en los arts. 118 y ss. del Decreto 550/2022, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Lo mismo puede decirse de la Enmienda parcial Décima sobre adición de un nuevo apartado. “Desarrollo de la disposición a través de una ordenanza específica”, por tratarse en ambos casos de propuestas formales de carácter genérico, que no explican cuáles son los aspectos que se consideran infringidos, no se fundamentan en datos objetivos ni en disposiciones normativas que justifiquen la oposición al procedimiento adoptado por esta Administración sobre la base de informes técnicos y jurídicos que constan en el procedimiento.

C.2) La Enmienda parcial Primera, relativa al enunciado o título asignado a la Disposición Transitoria que nos ocupa, que propone la sustitución de “Limitación de VUT en zonas saturadas” por “Limitación de VUT en el término municipal de Málaga”.

Respecto a esta propuesta, debemos indicar que el contenido del artículo es claro en el sentido de que la extensión de la limitación del 8% se refiere a todo el término municipal de Málaga, por lo que no parece necesaria la modificación de su enunciado, considerándose, por el contrario, conveniente la inclusión en el propio título de la norma, del concepto relativo de “zonas saturadas” que hace referencia directa a la motivación o legitimación en la que se basa la limitación.

C.3) La Enmienda Quinta viene a introducir nuevas restricciones de derechos diferentes a las que se plantean en este instrumento: Por una parte, la prohibición relativa a los cambios de uso de los bajos comerciales de edificios residenciales en Viviendas de Uso Turístico, a la que se da respuesta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 8 de noviembre de 2024:

“Con respecto a la afección a los locales comerciales hay que tener en consideración que la implantación en dichos espacios obliga necesariamente a la solicitud y tramitación de un cambio de uso en este ayuntamiento para pasar de uso terciario-comercio a terciario-hospedaje debiendo cumplir para ello con las superficies mínimas, ventilaciones e iluminación, y no afección al mínimo de dotación comercial que debe mantenerse de comercial por cada sector, en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento. “

Y, por otra parte, otras limitaciones nuevas que carecen de un análisis técnico en el que apoyarse (el alquiler de corta duración o Flex Living), además de prohibiciones generalistas relativas a cuestiones complejas como son los usos urbanísticos (no se permitirá la instalación de VUT en suelo terciario y de otros usos y calificaciones) que carecen de un análisis urbanístico sobre los usos admisibles (no distingue entre sus distintos tipos: global, pormenorizado, complementario, alternativos, compatibles, etc) ni tiene en cuenta la motivación reforzada a la que venimos haciendo referencia.

En definitiva, se trata de una propuesta de un régimen alternativo, solo definido por unos rasgos muy imprecisos, que no son suficientes para sustituir la potestad del planificador. Es indudable la voluntad que se desprende de las enmiendas, de mejorar la problemática que se está abordando, pero el calado de las prohibiciones que se proponen merecen, por sí mismas, un estudio diferenciado y objetivable, y no pueden introducirse sin más, sin un trabajo previo que lo avale.

C.4) En cuanto a la Enmienda parcial Séptima, que versa sobre el requisito de solicitud previa de compatibilidad y cumplimiento de la normativa y disposiciones municipales, y Enmienda Octava

24/40

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMNT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMNT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMNT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMNT-RCM

sobre revocación y anulación de Aprobaciones, Autorizaciones y Licencias, debemos reiterar que el requisito de compatibilidad urbanística, por una parte, y el procedimiento de comprobación del cumplimiento de la legalidad urbanística en las citadas autorizaciones se encuentran reguladas en el Decreto 28/2016 y no es objeto del presente instrumento. (Nos reiteramos en lo expuesto en el apartado A)

De la misma manera, para dar respuesta a la Enmienda Novena, debemos remitirnos a la legislación autonómica en materia de Turismo, Capítulo IV sobre inspección y régimen sancionador, ello sin perjuicio de las competencias que corresponden a esta Administración, de acuerdo con los fines de la ordenación urbanística, que incluyen la disciplina urbanística, esto es la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación urbanística (art. 3 4 e), y arts. 147 148 LISTA, desarrollado en el Título VII de la Ley y VII del Reglamento). Señalándose que la potestad sancionadora no es propia de un procedimiento de aprobación de normas urbanísticas, que revisten un carácter estrictamente reglamentario, toda vez que se trata de una materia reservada a la Ley de acuerdo con el art. 25.1 CE en relación con

27.1 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público y normas concordantes.

Y en relación a la potestad inspectora, no podemos sino remitirnos al Capítulo II del Título VII de la LISTA Y Capítulo II Título VII del Decreto 550/ 2022, observándose además (aunque no sea el objeto de este procedimiento) que la propuesta de creación de un cuerpo de inspectores específico dentro de la GMU ha sido objeto de un pronunciamiento del Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fecha 30 de marzo de 2023, en el sentido que sigue: “El Ayuntamiento de Málaga y el área de Urbanismo se comprometen a diseñar y poner en marcha un programa de inspección de viviendas de uso turístico que hagan aflorar el volumen actual de viviendas ilegales dedicadas a tal fin y posibles incumplimientos en la normativa actual ...”

25/40

C.5) Por último, cabe señalar en relación a la Enmienda Décimo Primera sobre adición de un nuevo apartado de “Memoria Económica y Plan de Inversiones”, que el documento que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y 94.4 del Reglamento General. Así mismo, en relación con lo dispuesto en el art. 85 de la LISTA, el documento contiene un apartado de Memoria Económica (Epígrafe 4) en el que se recoge lo siguiente:

“Con respecto a la justificación económica el Reglamento General de la LISTA a través de su artículo 85º establece la necesidad de incluir, en función del alcance y la naturaleza de los instrumentos de ordenación urbanística una “Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.”

Dado que el instrumento que nos ocupa no se incluye entre ninguno de los supuestos

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

anteriormente mencionados por no tener afección alguna sobre las arcas municipales ni tratarse de transformación urbanística alguna del espacio urbano no se hace necesario incluir ni informe de sostenibilidad urbanística ni estudio económico financiero.

A efectos de dar cumplimiento al apartado 5 del artº 22 del 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 indicar que la presente modificación del Plan General es meramente normativa sin que suponga transformaciones físicas del medio urbano.”

Haciéndose constar que, en efecto, tanto el artículo 62 LISTA como el 85 del Reglamento, cuando se refieren al contenido de los instrumentos de ordenación urbanística, establecen que dicho contenido, lo será en función de su alcance y determinaciones. Es decir que para determinar ese alcance habrá de tenerse en cuenta las determinaciones de carácter básico del art. 22 del TRLSRU, apartados 4 y 5, los que recogen la necesidad de un informe o memoria de sostenibilidad económica cuando los instrumentos se refieren a actuaciones de transformación urbanística y una memoria de viabilidad económica cuando se trate de la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano. No encontrándonos en ninguno de los mencionados supuestos dado que, el presente instrumento no implica la implantación y mantenimiento de las infraestructuras o puesta en marcha y prestación de servicios, ni requiere que garantía de rentabilidad, equilibrio entre los beneficios y cargas ni demás requisitos propios de la actividad de ejecución.

C.6) En cuanto a la Enmienda Décimo Tercera, señalar que la propuesta que se plantea es similar a la del Proyecto que se somete a aprobación inicial. Así, el apartado 8 de Disposición Adicional Tercera establece para la revisión del número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio, el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.

26/40

Resultando, por lo tanto, que la enmienda presentada (dice periodicidad mínima de un año) no incorpora ninguna modificación sustancial al proyecto que se somete a aprobación inicial.

Concluyéndose que procede desestimar todas las enmiendas analizadas en este apartado C).

Requisitos materiales o formales:

1.- 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 Supremo², consolidada desde hace 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; la iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, 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.

Vemos que la nueva legislación andaluza de 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, si bien, la Consejería con competencia en materia de urbanismo deberá emitir informe preceptivo y vinculante en el plazo de tres meses.

27/40

2.- El procedimiento de aprobación del presente expediente deberá ajustarse 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.

Así, el trámite procedimental que habrá de seguirse es el recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 102 y ss. del Reglamento, y la particularidad establecida en el art. 121.c) del RGL, relativa a la innecesariedad de los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

2 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.-.

De acuerdo con los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de

Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017), una vez aprobado el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU por la Junta de Gobierno Local, el mismo ha sido remitido a la Comisión competente, abriéndose un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, habiéndose presentado las enmiendas a que se hace referencia en los Antecedentes (Apartado 8º), las cuales han sido estudiadas por los servicios técnicos y jurídico, proponiéndose su desestimación.

Tras el acuerdo de aprobación inicial, de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 78 de la LISTA y 104 del Reglamento General, el instrumento deberá someterse a información pública por un plazo de 20 días hábiles, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento. Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 del Reglamento, deberá recabarse informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme lo dispuesto en el apartado 2.b) del art. 75. LISTA.

3.- En relación las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía, debe hacerse constar que el presente instrumento tiene por objeto una modificación normativa del PGOU que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía, en función del objeto y de su alcance, no procede su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental ya que sus determinaciones no se encuentran comprendidas en el ámbito de aplicación del art. 1 y art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental -a cuyo marco se remite al art. 40 de la Ley GICA- toda vez que no tiene por objeto establecer las condiciones para una futura autorización de proyectos, sino que por el contrario viene a establecer un límite cuantitativo, un tope máximo, a las autorizaciones de proyectos de viviendas de uso turístico en fusión de unos intereses superiores.

28/40

En este sentido se expresa la reciente Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 338/2022 de 16 marzo. RJ 2022\1785; en su Fundamento de Derecho Tercero: La evaluación ambiental de los instrumentos del planeamiento (...) "Es decir, conforme a la LEA la opción que confiere la norma comunitaria de poder excluir determinados planes o programas que, en principio, deben estar sujetos a la evaluación ambiental, se reconduce a la modalidad de la EAE simplificada, no a la exclusión total de la evaluación ambiental; de donde cabría concluir que, en nuestro Derecho interno, todos los instrumentos de ordenación territorial están sometidos a la EAE, bien sea ordinaria o simplificada. Y no otra cosa se dispone en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando declara que " Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso ". Es decir, en relación con los planes urbanísticos la exigencia de los " proyectos " que habiliten estén o no sometidos a evaluación de impacto ambiental, que el precepto contempla " en su caso ", ofrece peculiaridades en orden a la exigencia de la EAE ordinaria.

Así pues, en principio, en nuestro Derecho y conforme a lo establecido en el referido artículo 6.2º de la LEA, tanto la aprobación de los instrumentos del planeamiento como sus modificaciones,

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNM-T-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNM-T-RCM

aunque sean menores, están sujetas, cuando menos, a la evaluación ambiental simplificada.

Ahora bien, como hemos tenido ocasión de advertir esas reglas generales se complican en nuestro ordenamiento jurídico por la concurrencia, en el ámbito interno, del ordenamiento autonómico. En efecto, la LEA, conforme a su propia configuración, constituye la legislación básica, que debe ser desarrollada por la normativa autonómica, conforme a los cánones que ha establecido ya una jurisprudencia inconcusa del Tribunal Constitucional, que no parece necesario reflejar ahora a los efectos del debate que nos ocupa.

De lo expuesto hemos de concluir que existe un régimen de exigencia de la evaluación ambiental que autoriza excluir la misma, incluso en su modalidad de simplificada, a determinados instrumentos de ordenación.

En la búsqueda de esos supuestos, debemos tomar en consideración la exigencia general que se impone en la LEA, en cuyo artículo primero, siguiendo la exigencia que impone la Directiva, condiciona toda la actividad de la evaluación ambiental a que el plan en cuestión tenga un efecto significativo sobre el medio ambiente; que es, por otra parte, el criterio que acoge la jurisprudencia del Tribunal Constitucional antes mencionada. Y en ese sentido hemos tenido ocasión de declarar en nuestra sentencia 1499/2021, de 16 de diciembre, dictada en el recurso de casación 2442/2020 (ECLI:ES:TS:2021:4931) que "lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental es que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental o que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno sobre el que se actúa."

29/40

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones hemos de concluir, dando respuesta a la cuestión casacional, que deben someterse a evaluación ambiental, bien ordinaria o simplificada, según los casos, aquellos instrumentos de planificación que comporten una ordenación estructural que afecten significativamente al medio ambiente y hayan de servir para la ejecución de proyectos con esa misma trascendencia; así como las modificaciones de dichos instrumentos, siempre que éstas tengan esas mismas exigencias."

Todo lo cual aparece respaldado además en el informe emitido con fecha 10 de octubre de 2024 por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en contestación a consulta previa de esta Administración Municipal, en el que se hace constar que la presente Modificación del Plan General no se encuentra comprendida en ninguno de los supuestos del art. 40 de la Ley 7/2007.

"En consecuencia, y una vez estudiada su consulta, en el caso de que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano responsable de la tramitación administrativa de la Modificación puntual del plan general de ordenación urbanística de Málaga cuyo objeto es incorporar una disposición adicional en el documento de su normativa urbanística para limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT), decidiera solicitar la evaluación ambiental estratégica de la misma, este órgano ambiental considera que no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la Ley 7/2007, esto es, ni existe ningún precepto legal que le obligue a sujetarse a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo, por lo que no resultaría posible fundamentar un acuerdo de admisión a trámite del mismo.

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMNT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMNT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMNT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMNT-RCM

4.- Con respecto a la legislación en materia de Salud, en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, establece que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, art. 56, recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones. Estableciéndose, no obstante, que no se someterán a evaluación del impacto en la salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Pronunciamiento que tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas, cuyo desarrollo ha sido abordado en el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Conforme la norma anterior, con fecha 30/10/2024 tiene entrada informe en materia de Salud en el que se indica lo siguiente:

“(...) para dar respuesta al anterior informe emitido con fecha 17/10/2024, se ha presentado una nueva memoria donde se amplía la información solicitada. En ella se realiza una valoración más pormenorizada de los posibles impactos, que dicha modificación puntual del PGOU, pudiera tener sobre la salud de la población. Además, se ha valorado la posible afección a la población, identificando aquellos colectivos considerados más vulnerables, así como otros posibles impactos, considerándolos no significativos o con posible impacto positivo.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta delegación territorial, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

30/40

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, (...) “

Y solicitando la incorporación “(...) dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.”

Por ello, de conformidad con lo expresado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 8 de noviembre de 2024, tanto la Memoria ampliada como el informe-dictamen emitido por la delegación territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía emitido el pasado 30/10/2024 se han añadido al anexo 4 de la documentación técnica.

5.- De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, con el acuerdo de aprobación inicial se acordará la suspensión del de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 17 de octubre de 2024 que no sean conformes con las determinaciones que se plantean en el presente instrumento, ello por el plazo de tres

años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Quedando suficientemente acreditada la justificación y proporcionalidad de esta medida en las razones de imperiosa necesidad que se vienen exponiendo y en los efectos limitados de la misma, que no se extienden a una prohibición de las autorizaciones, sino a una mera limitación cuantitativa de las mismas.

En el efecto, el Acuerdo de suspensión de aprobación de licencias urbanísticas, es una medida cautelar, complementaria al acuerdo de aprobación inicial, que tiene como finalidad garantizar la efectividad de la ordenación urbanística futura, impidiendo que durante su elaboración se puedan consolidar, en ejecución de dichas licencias, usos de suelo incompatibles con el planeamiento futuro o que, aun siendo compatibles, dificulten la realización efectiva de la nueva, habiéndose pronunciado la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo que se pretende es "evitar la frustración que supondría aprobarse una normativa inferior en contra de una de rango superior durante la gestación de ésta, contradictoria con aquélla"

Debiendo destacarse por otra parte que desde la sentencia del TS de 7 noviembre 1988 (RJ1988\8637) y posteriores STS de 27 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9301); STS de 27 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9301) STS de 31 de enero de 2000 (RJ 2000/582) -citando sentencias de 7 de noviembre de 1988 anterior-; 27 de noviembre (RJ 1990/9301) y 13 de diciembre de 1990 (RJ 1990/9957)- la jurisprudencia viene considerando dichos acuerdos de suspensión del otorgamiento de licencias como verdaderas disposiciones administrativas generales, a las que son de aplicación las determinaciones propias de dichas normas, como es el régimen de impugnación indirecta contenido en el art. 26 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa; así como en el actual art. 112.3 de la Ley 39/2015, en el ámbito del procedimiento administrativo.

Y es que puede afirmarse, como se hace en la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 diciembre 2009 (RJ 2010\2889) (Fundamento de Derecho Séptimo) que la suspensión del otorgamiento de licencias es una disposición administrativa, en cuanto suspende transitoriamente con carácter general las normas que otorgan el derecho a la obtención de la licencia. La suspensión deja sin efecto, aunque sea transitoriamente, la eficacia del plan o planes vigentes, y tiene por lo tanto la misma naturaleza de disposición de carácter general que tienen estos.

Concluyéndose de conformidad con lo expuesto que a la resolución por la que se acuerda la suspensión de licencias debe aplicársele el régimen de impugnación propio de las disposiciones administrativas generales.

6.- Respecto del órgano competente para la aprobación inicial de la Modificación de Elementos, indicar que corresponderá al Pleno del Excmo. Ayuntamiento según lo indicado en el artículo 123.1 i) de la misma Ley 7/1985 y art. 75.1 de la LISTA.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

31/40

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNM-T-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNM-T-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNM-T-RCM

ACUERDOS:

PRIMERO.- De conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de noviembre de 20214 y del presente informe jurídico-propuesta, desestimar las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista y Grupo Municipal Con Málaga.

SEGUNDO.- Aprobar Inicialmente la “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):

32/40

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

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

- 2. De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. Definiciones), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios 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 $4,53\% \leq PTRR \leq 8\%$.*

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 los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de octubre de 2024, y 8 de noviembre 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.

34/40

TERCERO.- De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas en el "Plano 2 Ámbito de suspensión temporal de licencias y autorizaciones" cuando aquellas no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª.

El plazo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística.

CUARTO.- Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 78.1 la LISTA y art. 102 Reglamento, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

QUINTO.- Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 78.4 de la LISTA y arts. 105 b) y 107 del Reglamento General, informe preceptivo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, conforme el apartado 2.b) del art. 75 LISTA. El citado informe tendrá carácter

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

vinculante y deberá ser evacuado en el plazo de tres meses desde la aportación del expediente completo, transcurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable.

SEXTO.- Dar cuenta del presente acuerdo:

- A los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga.*
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística*
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.*
- A la Consejería competente en materia de Turismo.”*

Visto el informe-propuesta transcrito, así como el informe preceptivo de la Secretaría General del Pleno de fecha 23 de octubre de 2024 (pAtM+XgfcXLetS3XvQdnDw==), propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos propuestos.”

VOTACIÓN

- Votación Enmiendas Grupo Municipal Con Málaga:*

La Comisión del Pleno acordó desestimar las enmiendas del Grupo Municipal Con Málaga, con los votos a favor (4) del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los votos en contra (7) del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

35/40

- Votación Enmiendas Grupo Municipal Socialista:*

La Comisión del Pleno acordó desestimar las enmiendas del Grupo Municipal Socialista, con los votos a favor (4) del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los votos en contra (7) del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

- Votación de la Propuesta:*

La Comisión del Pleno acordó dictaminar favorablemente la anterior Propuesta, con los votos a favor (7) del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1) y los votos en contra (4) del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- De conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de noviembre de 2024 y del presente informe jurídico-propuesta, desestimar las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista y Grupo Municipal Con Málaga.

SEGUNDO.- Aprobar Inicialmente la “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.*

36/40

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

- 2. De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. Definiciones), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios 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:

- e) 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.

- f) 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 $4,53\% \leq PTRR \leq 8\%$.

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.

- g) 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.

- h) 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)

37/40

Firmado por: JURADO GONZALEZ, DAVID Fecha Firma: 14/01/2025 14:11 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: MORENTE MONTE, JOSE MARIA Fecha Firma: 14/01/2025 18:08 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 15/01/2025 09:39 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 15/01/2025 09:40 Emitido por: FNMT-RCM

- 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.*
5. *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 17 de octubre de 2024, y 8 de noviembre 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.

TERCERO.- De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas en el "Plano 2 Ámbito de suspensión temporal de licencias y autorizaciones" cuando aquellas no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª.

38/40

El plazo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística.

CUARTO.- Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 78.1 la LISTA y art. 102 Reglamento, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

QUINTO.- Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 78.4 de la LISTA y arts. 105 b) y 107 del Reglamento General, informe preceptivo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, conforme el apartado 2.b) del art. 75 LISTA. El citado informe tendrá carácter vinculante y deberá ser evacuado en el plazo de tres meses desde la aportación del expediente completo, transcurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable..

SEXTO.- Dar cuenta del presente acuerdo:

- A los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga.
- 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 Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 17 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 quórum 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.”

Lo que le traslado a Uds. para su conocimiento y efectos, significándole que las alegaciones que desee formular podrá presentarlas en el Registro General de Entrada de Documentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, o en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, durante el plazo de 20 días hábiles, que empezará a contar a partir del día siguiente de la recepción de la presente notificación, hallándose de manifiesto el referido expediente en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la citada Gerencia, sita en Paseo de Antonio Machado 12 - Málaga- 29002.

39/40

Asimismo, se informa que pueden consultar la documentación aprobada 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/modificacion-de-elementos/detalle-del-anuncio/APROBACION-INICIAL-DE-MODIFICACION-DE-ELEMENTOS-DEL-PGOU-DE-LA-NORMATIVA-DEL-PGOU.DISPOSICION-ADICIONAL-3-para-limitar-Viviendas-de-Uso-Turistico-VUT-en-zonas-saturadas/>”

En uso de las atribuciones que me confieren las competencias recogidas en el artículo 13.10 de los vigentes Estatutos de la GMU, a la vista de lo que antecede, y en los términos previstos en el referido Informe-Propuesta, por la presente

RESUELVO:

Primero: Conceder el acceso a la información solicitada en los términos previstos anteriormente.

Segundo: Que se notifique al interesado.

CONFORME CON LOS ANTECEDENTES

El Jefe del Servicio de Atención Ciudadana, Procesos y

Transformación Digital

Gabinete de Gerencia

Nombre: David Jurado González

GERENTE DE LA GMU

Nombre: José María Morente del Monte

DOY FE, EL TITULAR DEL ÓRGANO DE
APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O
FUNCIONARIO DELEGADO.