



Ayuntamiento y Junta suscriben un convenio de colaboración para coordinar y reforzar el control de viviendas de uso turístico

- Esta medida se une a la modificación del PGOU impulsada por el Consistorio para prohibir nuevas viviendas de este tipo en 43 barrios de la ciudad y a la instrucción municipal que obliga a que, en las zonas con una influencia menor y donde sí pueden darse de alta nuevas viviendas turísticas, éstas deben disponer de entrada y servicios independientes del resto del bloque

Málaga, 22 de noviembre de 2024.- El Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía, han suscrito esta mañana un convenio de colaboración para coordinar y reforzar el control y el intercambio de información sobre las viviendas de uso turístico (VUT) ubicadas en la capital.

1/4

El alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, y el consejero de Turismo y Andalucía Global, Arturo Bernal, han suscrito el documento que ha recibido esta mañana el visto bueno por parte de la Junta de Gobierno Local y que es el segundo de estas características que se firma en Andalucía.

Mediante la firma de este convenio se avanzará en la transparencia de datos, nuevas inscripciones, cambios de titularidad y cancelaciones mediante un ágil sistema de intercambio de información. También se reforzará la colaboración en el control del cumplimiento normativo para detectar infracciones urbanísticas o falta de cualquier otro requisito sectorial.

El convenio tiene entre sus objetivos el intercambio de información para garantizar las concretas exigencias territoriales y de compatibilidad urbanística, así como la comunicación de los incumplimientos detectados por el Ayuntamiento. Con ello, se mejorará la detección y actuación contra las viviendas que operan de manera clandestina.

Comisión de seguimiento

El convenio recoge la creación de una Comisión de Seguimiento compuesta por





representantes de ambas administraciones para la coordinación de actuaciones, así como para velar por la correcta ejecución del Convenio, junto con su seguimiento y evaluación.

Se formaliza así la estrecha coordinación entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía cuyos técnicos han venido trabajando codo con codo los últimos meses para lograr la más eficiente aplicación de la normativa autonómica y municipal y dando respuesta a los nuevos retos del turismo local.

Medidas del Ayuntamiento para poner coto a las VUT

Este acuerdo suscrito se une a las medidas que el Ayuntamiento ha puesto en marcha para acotar la implantación de nuevas viviendas turísticas en la ciudad.

En concreto, se encuentra en trámite de aprobación inicial de la modificación del Plan General (PGOU), a la que se le dará luz verde en el próximo Pleno del Ayuntamiento de Málaga, para prohibir o limitar la implantación de nuevas viviendas turísticas en determinados barrios de la ciudad en base al diseño de una zonificación de la ciudad

Así, una vez se publique el acuerdo de aprobación inicial por parte del Pleno, habrá 43 barrios de la ciudad en los que no podrán darse de alta nuevas viviendas turísticas (son los barrios en los que las turísticas suponen más del 8% del parque residencial) y 328 en los que solo podrán darse de alta aquellas viviendas turísticas que tengan entrada y servicios independientes. El resto de barrios (46) hasta 417 no son considerados residenciales.

2/4

Cabe recordar que dicha modificación del PGOU se centra en incluir una disposición adicional, de acuerdo a lo establecido en el decreto 31/2024 (por el que se modifican diversas disposiciones en materia de vivienda turística) de la Junta de Andalucía y que habilita a los ayuntamientos a establecer limitaciones de viviendas turísticas por razón de interés general.

Así, esta disposición del PGOU se va a basar en la limitación de este tipo de viviendas en barrios donde ya existe un gran número y donde supone un detrimento del parque residencial de acuerdo al estudio sobre el impacto de la vivienda turística en la ciudad elaborado por Espacio Común Coop, que aporta datos hasta junio del presente año.

Disposición adicional del PGOU: limitación de viviendas turísticas por zonas

En base a este estudio y sus conclusiones, que señalan que los valores superiores de los indicadores estudiados se manifiestan sobre todo en aquellos ámbitos que han quedado definidos con una 'presión turística residencial' superior al 8%, se propone el establecimiento de una serie de limitaciones viviendas de uso turístico, de manera que éstas puedan implantarse en los barrios con menos presión turística y se impidan en los que existe mayor número de alojamientos turísticos.



Por tanto, la disposición que se va a incluir en el Plan General toma como referencia el establecimiento del número máximo de viviendas turísticas a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en cada barrio. Esta cifra ha sido obtenida mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares disponibles en cada barrio, calculada a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial del Catastro.

De acuerdo con esto, a partir de la publicación en el BOP de la aprobación inicial de esta modificación del PGOU, solo podrán otorgarse nuevas autorizaciones hasta alcanzar el límite máximo previsto en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite o éste 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 tomando como referencia 417 barrios establecidos por el Centro Municipal de Informática (CEMI) y en función del porcentaje de viviendas turísticas registradas en el RTA:

- Zona 1/zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de viviendas registradas en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada superior al 8%. De este modo, en los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de viviendas turísticas, en tanto la tasa de inscripción o presión turística no decaiga de dicho porcentaje. La zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.
- Zona 2/zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de viviendas turísticas registradas en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total de viviendas familiares disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada entre 4,53% y 8%. En esta zona sólo se permitirán inscripciones de viviendas turísticas hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8% que dispongan de entrada y servicios independientes. La zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.
- Zona 3/zona de crecimiento: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de viviendas registradas en el RTA inferior al 4,53% del total de viviendas familiares disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada menor a 4,53%. La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas, donde se podrán inscribir nuevas viviendas turísticas, siempre que cuenten con entrada y servicios independientes.

3/4



- El resto de barrios municipales (46) 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 viviendas turísticas.

El número máximo de viviendas 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.

Instrucción municipal

Además, lo establecido en la instrucción impulsada por el Ayuntamiento de Málaga en el mes de junio para limitar el registro de nuevas viviendas turísticas en la ciudad, que exige que la vivienda disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) totalmente independientes de las del resto del edificio, seguirá vigente. Esto quiere decir que, todo aquel propietario que desee inscribir su vivienda en el RTA, tanto en la zona 2 como 3, deberán cumplir con lo dictaminado en dicha instrucción.