



Urbanismo

EL AYUNTAMIENTO LIMITARÁ EL REGISTRO DE MÁS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN TANTO APRUEBE UNA ZONIFICACIÓN QUE ESTABLECERÁ LÍMITES EN LAS ZONAS MÁS SATURADAS

La instrucción, a través de la cual se regulará la prohibición temporal para la implantación de nuevas viviendas en la ciudad, se basa en lo establecido en el Decreto 31/2024 de la Junta de Andalucía que posibilita al Ayuntamiento aplicar el artículo del Plan General relativo a los Servicios Terciarios (hospedaje)

Las viviendas cuyos propietarios hayan solicitado declaración responsable para obtener autorización de vivienda con uso turístico a partir de la entrada en vigor del Decreto 31/2024 en febrero, deberán disponer de título habilitante para su ocupación y de acceso y servicios independientes del resto del edificio

10/06/2024.- El Ayuntamiento limitará el registro de más viviendas de uso turístico en la ciudad, en tanto apruebe una ordenanza que regulará la zonificación en las zonas y barrios más saturados. De ello, han informado esta mañana el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, junto a la concejala delegada de Urbanismo, Carmen Casero.

El Decreto 31/2024 de 29 de enero, impulsado por la Junta de Andalucía, en vigor desde el mes de febrero y 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, posibilita al Consistorio a establecer esta limitación de carácter retroactivo desde la entrada en vigor de referida norma, en el marco del capítulo 6 del Plan General (PGOU) relativo a los usos de Servicios Terciarios y Comercio, ya que en su artículo 1 y 2 indica que su objeto es “la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía” y que “el alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía”.

Asimismo, el artículo 2 incluye que la regulación del uso turístico corresponde a la administración autonómica competente y que la regulación urbanística de dicho uso es competencia del planeamiento municipal, de modo que se establezcan las pertinentes condiciones para su implantación de manera



compatible o complementaria con el uso residencial. Por tanto, la normativa autonómica considera el uso turístico y, por ende, el uso al que se destina la vivienda, extremo que el anterior Decreto de 2016 no recogía, ya que solo exigía que éstas fuesen únicamente viviendas —disponer de licencia de primera ocupación o documento equivalente— y obviaba la necesidad del cumplimiento del resto de la normativa urbanística.

En base a ello y tomando como referencia el capítulo 6 del PGOU se establece esta limitación de registrar más viviendas turísticas en la ciudad. Este artículo define “uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos”. Así, este fragmento del Plan General incluye como usos pormenorizados terciarios distintos al de oficinas el de hospedaje, recreativo, hostelería, comercio y gran superficie minorista y define el uso de hospedaje como “el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias, etc.”

Además, este mismo capítulo se refiere a que “una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, solo 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”.

En base a todo ello, y hasta que no se apruebe de forma inicial la ordenanza específica para limitar por zonas el uso turístico, en función del grado de saturación de la zona, en todo el término municipal de Málaga solo podrán ser inscritas como viviendas de uso turístico aquellas que cumplan los siguientes requisitos urbanísticos: que tengan título habilitante para su ocupación y, que estando situada en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, 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.

Por tanto, todos aquellos propietarios que hayan solicitado una declaración responsable a partir de la entrada en vigor del Decreto 31/2024 en el mes de febrero, para poder obtener la correspondiente autorización de vivienda con uso turístico tendrán que tener título habilitante para su ocupación y, en el caso de que se encuentre en un edificio de viviendas, deberá disponer de acceso y suministros independientes del resto del edificio.

Esta limitación tiene carácter temporal hasta que el Consistorio apruebe de forma inicial la ordenanza. Para la redacción del texto de la ordenanza Espacio Común Coop está elaborando un documento de análisis sobre el impacto que la implantación de las viviendas de uso turístico está teniendo sobre el mercado de la vivienda. De forma paralela, el Área de Urbanismo, trabaja en la modificación de la normativa urbanística para establecer un marco normativo definitivo que regulará las condiciones de la implantación del uso turístico.