



La Comisión de Urbanismo da luz verde a la prohibición de nuevas viviendas turísticas en 43 barrios de la ciudad

- Se trata de la aprobación inicial de la modificación del PGOU que posibilitará la zonificación de la ciudad, según el índice de viviendas turísticas sobre el número viviendas familiares en un total de 417 barrios
- La limitación total se establece en aquellos barrios donde las viviendas turísticas superan un 8% del total del parque residencial
- De la misma manera, se establece una segunda zona formada por 32 barrios con un índice de viviendas turísticas igual o superior a 4,53%, donde solo se permitirán nuevas inscripciones hasta alcanzar el tope del 8%; y una tercera con un índice por debajo del 4,53%
- En las dos zonas con una influencia menor se permitirán nuevas viviendas turísticas, pero bajo cumplimiento de la instrucción municipal de entrada y servicios independientes

1/6

Málaga, 18 de noviembre de 2024.- La Comisión de Urbanismo ha dado luz verde esta mañana de forma inicial a la modificación del Plan General 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. La propuesta, que tendrá que ser validada en el próximo Pleno y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) antes de que entre en vigor, ha salido adelante con los votos favorables de los grupos municipales del Partido Popular y Vox y los votos en contra de los grupos municipales del Partido Socialista y Con Málaga, tras la desestimación de enmiendas en base a los informes técnicos y jurídicos pertinentes.

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.



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.

Estudio sobre el impacto de la vivienda turística

El documento elaborado, que estará en constante revisión, parte de un diagnóstico de la situación necesario para esclarecer si existen razones de interés general para establecer dichos límites, de modo que, tras analizar diversos factores —como la incidencia o relación de las viviendas turísticas con otra serie de variables como las dinámicas de la población y hogares, el precio de venta y alquiler de las viviendas y el esfuerzo familiar y la rentabilidad de las viviendas turísticas respecto al alquiler convencional— se ha detectado la necesidad de establecer la limitación del número de viviendas. Para ello, los autores del informe proponen una zonificación de los barrios de la ciudad sobre los cuales se establecen dichas limitaciones. En base a esto para cada uno de los barrios, se propone la determinación del número máximo de viviendas que se pueden implantar.

2/6

El análisis se ha basado en los contenidos obtenidos de las siguientes fuentes de información: registro de datos abiertos del Ayuntamiento de Málaga, el Registro de Turismo de Andalucía (RTA), la medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad, Catastro e informes de rendimiento a 12 meses de alquileres ofertados en canales de oferta turística.

Así, el estudio, en el que se analiza de forma completa, rigurosa y pormenorizada la incidencia que la vivienda de uso turístico tiene en 417 barrios de la ciudad de Málaga (en los que se divide el callejero municipal), atendiendo al número de viviendas de este tipo que están inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía (11.559, de las que operan a través de plataformas 7.035), arroja 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 de la 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.

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.

3/6

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 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.
- 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.

4/6

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.

Barrios incluidos en la zona 1



Centro Histórico, El Ejido, La Merced, Lagunillas, Capuchinos, El Molinillo, Ensanche Centro, La Goleta, San Felipe Neri, La Trinidad, Conde de Ureña, Cristo de la Epidemia, La Victoria, Ventaja Alta, Campos Elíseos, Cañada de los Ingleses, La Malagueta, Perchel Norte, Plaza de Toros Vieja, El Candado, El Chanquete, Playas del Palo, Camino del Colmenar, Peinado Grande, Santa Paula-Miramar, Baños del Carmen, La Viña, Las Acacias, Pedregalejo Playa, Torre de San Telmo, Pinares de San Antón, Martiricos, Málaga 2000, Torre del Río, Torres de la Serna, Pacífico, Santa Isabel, Tabacalera, Guadalmar, La Cizaña y Diseminado DM Puerto de la Torre.

Barrios incluidos en la zona 2

Mármoles, Barcenillas, La Manía, La Caleta, Monte Sancha, Olletas, San Miguel, Perchel Sur, El Palo, Playa Virginia, Bellavista, Colinas del Limonar, El Rocío, La Torrequilla, Miramar, El Morlaco, Pedregalejo, Miraflores Alto, Haza Cuevas, Los Tilos, Sacaba Beach, 25 Años de Paz, Huelin, La Princesa, Parque Ayala, Cortijo Vallejo, San Andrés, Los Paseros, Buenavista, El Olivar, La Casita de Maera, diseminado de Campanillas.

Barrios incluidos en la zona 3

Segalerva, Los Antonios, Pinares de Olletas, Santa Amalia, Sierra Blanquilla, Cerrado de Calderón, Hacienda Paredes, La Mosca, Jarazmín, La Araña, Echeverría del Palo, El Drago, La Pelusa, La Pelusilla, Las Cuevas, Miraflores, Miraflores del Palo, Miramar del Palo, Podadera, Villa Cristina, Virgen de las Angustias, El Limonar, La Vaguada, Las Palmeras, Los Pinos, El Mayorazgo, Hacienda Miramar, Clavero, Hacienda Clavero, Parque Clavero, El Polvorín, Valle de los Galanes, Lomas de San Antón, Olías, San Francisco, San Isidro, Ciudad Jardín, Haza Carpintero, Herrera Oria, Sagrada Familia, Cortijo Bazán, Los Casinis, Los Cipreses, Alegría de la Huerta, Hacienda Los Montes, Huerta Nueva, Jardín de Málaga, Jardín Virginia, Los Vivero, San José, Las Flores, Los Naranjos, Mangas Verdes, Monte Dorado, Parque del Sur, Carlos Haya, La Encarnación, La Florida, Los Castillejos, Los Millones, Nueva Málaga, Parque Arroyo del Cuarto, Pavero, San Martín, Gamarra, Haza del Campillo, Las Chapas, Carlinda, Florisol, Granja Suárez, San Alberto II, La Alcubilla, La Corta, Nuestra Señora de Fátima, San Alberto, Suárez, La Bresca, Miraflores de los Ángeles, Parque Victoria Eugenia, Arroyo de los Ángeles, La Roca, 26 de Febrero, 503 viviendas, 7200 viviendas, diseminado de Palma Palmilla, La Palma, La Palmilla, Las Virreinas, Virreina Alta, Camino de Antequera, Arroyo del Cuarto, Carranque, Polígono Alameda, 4 de Diciembre, Cruz del Humilladero, Explanada de la Estación, La Aurora, La Unión, Núcleo General Franco, Santa Julia, Santa Marta, Intelhorce, Los Prados, Parque Empresarial San Luis, San José del Viso, Sánchez Blanca, La Barriguilla, Nuestra Señora del Carmen, Polígono Carretera de Cártama, Portada Alta, Cortijo de Torres, El Duende, Alcalde Díaz Zafra, La Asunción, San Rafael, Santa Cristina, Tiro de Pichón, El Bulto, Finca El Pato, Parque Empresarial Azucarera, Polígono comercial Pacífico, Polígono Haza Angosta, Alaska, Girón, Haza Onda, Las Delicias, Ardira, El Torcal, Gaudaljaire, La Luz, Los

5/6

Girasoles, Regio, San Carlos Condote, Virgen de Belén, Vistafranca, Polígono La Pelusa, Jardín de la Abadía, La Paz, Los Guindos, Parque Mediterráneo, Polígono Los Guindos, Santa Paula, Sisto, Barceló, Dos Hermanas, El Higueral, Haza de la Pesebra, Nuevo San Andrés 1 y 2, Abe María, San Carlos, Almudena, Mainake, Puerta Blanca, Churriana, El Cuartón El Retiro, Finca La Hacienda, Hacienda Platero, Heliomar, La Noria, La Tosca, Las Espeñuelas, Las Pedrizas, Los Jazmines, Los Paredones, Los Rosales, Pizarrillo, San Juan-El Albaricocal, San Julián, Cañada de Ceuta, Cortijo de Maza, Finca Monsálvez, Los Manantiales, Lourdes, Rojas, San Jerónimo, Wittemberg, Vega de Oro, Campanillas, Castañetas, Colmenarejo, El Brillante, El Prado, El Tarajal, Estación de Campanillas, Huertecillas Mañas, La Fábrica, Loma del Campo, Los Cantos, Los Manceras, Maqueda, Oliveros, Pilar del Prado, Roquero, Santa Agueda, Santa Rosalía, Segovia, Atabal Este, El Atabal, Hacienda Cabello, Arroyo España, El Cortijuelo Junta de los Caminos, Las Morillas II, Salinas, Soliva Este, El Chaparral, Fuente Alegre, Huerta Nueva, Las Morillas, Los Morales, Los Morales 1 y 2, Los Tomillares, Orozco, Torremar, El Limonero, El Tomillar, Los Almendros, Los Ramos, PERI Los Almendros, Virgen del Carmen, Cañaverol, Puertosol, Santa Isabel, Cañada de los Cardos, El Cónsul, El Cónsul II, El Romeral, Finca La Palma, Torre Atalaya, Ciudad Santa Inés, Colonia Santa Inés, Cortijo Alto, El Tejar, Hacienda Bizcochero, Hacienda Roldan Las Morillas, Los Molinos, Quinta Alegre y Teatinos.