

El Ayuntamiento de Málaga inicia la modificación del PGOU para regular los usos turísticos y residenciales y adaptarlo a la nueva situación de la ciudad

- Desde el día siguiente a la publicación en el BOP del inicio del procedimiento de elaboración de dicha modificación, que está previsto que se acuerde mañana en Junta de Gobierno Local, se suspenderán las nuevas viviendas de uso turístico durante un máximo de tres años
- Esta medida, que se posibilita y ampara en el artículo 6 del Decreto-Ley 1/2025 autonómico, es la tercera fase de la hoja de ruta municipal para regular el uso turístico
- El objetivo de la modificación del PGOU es clarificar los usos turísticos adaptados a las nuevas circunstancias residenciales y turísticas de la ciudad

1/5

Málaga, 13 de agosto de 2025.- La Junta de Gobierno Local tiene previsto aprobar mañana el inicio del procedimiento de elaboración de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU) con el objetivo de regular el uso residencial y el uso turístico en toda su extensión y complejidad para adaptarlo a la nueva situación social y económica de la ciudad. Así lo ha informado esta mañana el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, junto a la concejala delegada de Urbanismo, Carmen Casero.

De forma paralela y, tal y como prevé y posibilita el apartado 2 del artículo 6 del Decreto-Ley 1/2025 andaluz, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se procede a la suspensión de las nuevas viviendas de uso turístico durante un periodo máximo de 3 años o hasta tanto se apruebe la modificación normativa propuesta si se produce antes. En concreto, se declara, ya que concurren razones imperiosas de interés general, que durante el período mencionado el uso residencial de una vivienda no habilita por sí mismo la posibilidad de destinarla a vivienda de alojamiento turístico, quedando suspendidas en todo el término municipal.

Dicha suspensión será efectiva desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La Junta de Gobierno Local también tiene previsto acordar dar cuenta de todo ello a la Junta de Andalucía y que, en aras a garantizar la eficacia de la medida, impida la inscripción previa en el registro de viviendas de uso turístico (VUT) y anule, por tanto, el procedimiento de inscripción automática que aplica actualmente durante el período mencionado.

Así, esta nueva medida constituye la tercera fase ya prevista por el Consistorio que consiste en esta modificación de la normativa turística del Plan General, para la regulación de los distintos usos turísticos y nuevos modos de uso residencial y avanzar en la calidad de los establecimientos turísticos de la ciudad.

En este sentido, cabe recordar que, en una primera fase, el Ayuntamiento de Málaga, a través de una instrucción, ya determinó en el mes de junio de 2024 la prohibición de dar de alta nuevas viviendas turísticas que no tuvieran entrada y servicios independientes del resto del bloque.

Por su parte, en una segunda fase, en vigor desde enero de este año, se prohibió, en base a un estudio sobre el impacto de la vivienda turística elaborado por Espacio Común Coop, la inscripción de nuevas viviendas de este tipo en 43 barrios de la ciudad donde éstas representan más del 8% del total del parque residencial y estableció que en otros 328 solo podrían darse de alta aquellas viviendas turísticas que tuvieran entrada y servicios independientes. Más información: <https://www.malaga.eu/el-ayuntamiento/notas-de-prensa/detalle-de-la-nota-de-prensa/index.html?id=174441>

2/5

De modo paralelo a estas acciones, en marzo de este año se ha procedido a adoptar acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento para aplicar las Medidas Recogidas en el Decreto-Ley de la Junta de Andalucía para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía. Entre ellas, las medidas que contempla esta normativa posibilitarán la construcción de 1.400 viviendas protegidas más en los suelos que están en desarrollo.

El alcalde ha incidido, asimismo, en que la ley nacional en cuanto a arrendamientos no da seguridad al propietario.

Modificación del PGOU

Así, se considera necesario introducir en el PGOU de 2011 una modificación estratégica, que clarifique el régimen de usos adaptado a las nuevas circunstancias residenciales y turísticas, y que permita a la administración establecer instrumentos de ordenación y control, tanto en suelo urbano consolidado como en desarrollos futuros.

Tiene como objetivos reconocer el uso turístico como un uso diferenciado y no asimilable automáticamente al uso residencial; establecer condiciones específicas para su implantación y dotar a la administración municipal de un marco jurídico claro para articular medidas de regulación, suspensión cautelar de licencias o zonificación, conforme al interés general.

Cabe explicar que el uso turístico, si bien no aparece como tal en el actual Plan General por no encontrarse éste adaptado a la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), ya que fue aprobado en el año 2011 y la nueva normativa andaluza en el año 2021, se asimila al uso de Hospedaje que se regula en el PGOU.

En relación a los usos turísticos (hoteles, apartamentos, etc.), se considera necesario, en el contexto actual y dado que la normativa urbanística vigente no responde a la situación presente derivada de un auge turístico que no podía ser previsto en la ciudad durante la redacción del Plan vigente, la modificación de todos los apartados referidos de modo que se adapten al contexto, y en su caso, a previsiones futuras.

Otro aspecto a tener en consideración es que la actual normativa del Plan General no recoge en ninguno de sus apartados la regulación del uso *Cohousing*, *Coliving* o *Flexliving* y que sin embargo pueden considerarse como alternativas necesarias en el contexto del uso residencial colectivo.

Por su parte, el Plan General incluye las residencias comunitarias como equipamientos con la categoría de 'Servicios de Interés Público y Social'. En concreto, para las residencias de estudiantes no existe regulación autonómica ni determinaciones específicas al respecto, por lo que se hace necesaria también su inclusión en el contexto de esta modificación normativa como otro uso más de alojamiento o residencia colectiva.

3/5

Por tanto, a través de esta modificación, se realizará un análisis integrado del uso turístico desde los distintos tipos de establecimientos y de alojamientos, y su afección al uso de la vivienda, que se centrará tanto en examinar las principales transformaciones en los modos de residencia, como en el aumento que ha experimentado la movilidad residencial, el auge del *cohousing* y la digitalización del trabajo. Además, entre otros aspectos, se contempla analizar la evolución del turismo hacia modalidades más flexibles, sostenibles y digitales, como el turismo experiencial, el turismo de larga estancia y el nomadismo digital; y propondrán estrategias de adaptación para los actores públicos y privados del sector vivienda y turismo.

Suspensión de la vivienda de uso turístico

Así, como continuación con dicho desarrollo regulatorio se contrató el pasado mes de abril a un equipo experto en gestión de datos (inAtlas) para realizar un análisis de la intensidad del uso turístico en el conjunto de la ciudad. Por lo que respecta a la vivienda de uso turístico, los primeros datos obtenidos recogen un crecimiento de los barrios con presión turística residencial por encima del 8%, pasando de 43 a 53 barrios entre 2024 y julio de 2025. Estos 53 barrios representan ya el 16,7% de los barrios residenciales de la ciudad (317 en total). Además, otros 29 barrios se encuentran dentro de la franja de crecimiento acotado cercanas al 8%.

De esta forma se constata que el registro de nuevas VUT en la ciudad de Málaga sigue en crecimiento (+3,82%), aunque lo haga a menor ritmo respecto a la provincia de Málaga (+10,54%) y la comunidad autónoma de Andalucía (+11,51%), gracias a las medidas de contención y control que se llevan tomando desde el Ayuntamiento de Málaga.

Es por ello, y como consecuencia de estas primeras conclusiones y como continuación de las medidas anteriormente expuestas, que se precisa un periodo de reflexión para determinar las medidas adecuadas para la regulación de dicho uso, estableciendo la suspensión de nuevas autorizaciones en tanto se apruebe la modificación del Plan General que las regule adecuadamente. Todo ello, de conformidad a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 6 del Decreto-Ley 1/2025, que establece que:

1. En aquellos municipios en los que concurran razones imperiosas de interés general, debidamente justificadas y declaradas por sus órganos competentes, y previa justificación de la proporcionalidad de la medida, el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga la licencia o se haya presentado la declaración responsable correspondiente. Dicha previsión podrá ser definida por el Ayuntamiento por edificios, áreas, zonas o sectores.

2. Conforme a lo previsto en la normativa urbanística, el ayuntamiento, durante la tramitación del instrumento que contenga la ordenación urbanística referida en el apartado anterior, podrá acordar la suspensión de las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, ya sea para la totalidad del término municipal o para zonas o tipologías de edificación concretas, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha medida. Excepcionalmente, por razones imperiosas de interés general esta medida podrá adoptarse, antes de la aprobación inicial, en el acuerdo que inicie el procedimiento de elaboración del instrumento de ordenación urbanística, con un plazo máximo de suspensión de tres años. Los acuerdos de suspensión se notificarán a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos que correspondan en el registro de turismo de Andalucía.

4/5

A las motivaciones iniciales, se suman ahora nuevas razones de imperiosa necesidad, que justifican y refuerzan el interés general de esta actuación urbanística. El conjunto de afecciones analizadas justifica la necesidad de actuar de manera urgente, proporcionada y planificada, en ejercicio de las competencias municipales en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda. La finalidad no es prohibir, sino regular con equilibrio, compatibilizando el legítimo desarrollo económico vinculado al turismo con la protección del derecho a la vivienda, la preservación del interés general y la sostenibilidad del modelo urbano.

Dicha actuación se encuentra plenamente respaldada por el Tribunal de Justicia de la

Unión Europea (STJUE de 22 de septiembre de 2020, Gran Sala, ECLI:EU:C:2020:743), que reconoce como razones imperiosas de interés general la lucha contra la escasez de vivienda y la preservación del equilibrio funcional del territorio, y avala la adopción de mecanismos de autorización y limitación previa a la actividad turística residencial por parte de los municipios.

A la vista de las circunstancias expuestas, se dan razones imperiosas de interés general para considerar que el uso residencial de una parcela no habilita por sí mismo a la posibilidad de destinar viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga prevista la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga licencia o que se haya presentado la declaración responsable correspondiente (artículo 6.1 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda).

Así, durante la tramitación de esta modificación y por un plazo máximo de tres años, el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo a la posibilidad de destinar viviendas al alojamiento turístico, quedando suspendidas en todo el término municipal las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico en los términos previsto en el apartado 2 del citado artículo 6.

En aras del principio de proporcionalidad, esta medida cautelar solo se propone con relación a las VUT y no con relación al resto de usos terciarios de hospedaje.

5/5