

LA CIUDAD DESNUDA. MERCANTILIZACIÓN EXTREMA Y SEGREGACIÓN URBANA

Pedro Marín Cots. Economista y urbanista, presidente del Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS).

SUMARIO: I. LA PRESIÓN TURÍSTICA, LA GENTRIFICACIÓN Y LA SEGREGACIÓN URBANA COMO DERIVADAS DE LA ECONOMÍA NEOLIBERAL. II. LA RENOVACIÓN URBANA Y SU VINCULACIÓN CON LA PRESIÓN TURÍSTICA. III. LA PRESIÓN TURÍSTICA POR BARRIOS EN 2024 DESDE LA PERSPECTIVA DE 2018. IV. NORMATIVA URBANÍSTICA SOBRE USOS Y REGULACIÓN DE DENSIDAD TURÍSTICA. V. CONCLUSIONES. VI. BIBLIOGRAFÍA.

Resumen

Los conflictos que en los últimos años aquejan a muchas ciudades, entre ellas particularmente a Málaga, forman parte de la esencia de la urbe desde la antigüedad. Una ciudad sin conflicto como modo de expresar los diferentes intereses de sus ciudadanos no sería tal. Pero una sociedad democrática debe tratar de encontrar un equilibrio estratégico en su forma urbana y en su cohesión social. El gran crecimiento de la presión turística de la última década ha desnudado a Málaga de algunos de sus atributos de referencia, al tiempo que ha impulsado una política urbana contraria a la que precisamente estaba aprobada, creando situaciones de gentrificación no solo en la ciudad histórica, sino en barrios centrales y del litoral costero. Aunque la vivienda de usos turístico es el segmento que mayores acusaciones ha recibido, en parte con razón por reducir la oferta de viviendas de alquiler clásico y aumentar precios, lo cierto es que el proceso es más complejo, y afecta a otros segmentos como el hotelero, los apartamentos, bares, restaurantes, terrazas que ocupan el espacio público, el exceso de mercantilización de la ciudad o incluso la disposición cuestionada de los fondos Feder entre otras cuestiones. Posiblemente solo a través de una mirada integral podamos recuperar el equilibrio perdido en el derecho a la ciudad.

Descriptores: Presión turística, capacidad de carga, renovación urbana, modificación morfología urbana, gentrificación, conflictos sociales, planeamiento urbanístico, regulación de usos e intensidades, derivadas jurídicas de sentencias judiciales.

Abstract

The conflicts that have plagued many cities in recent years, including Malaga in particular, have been part of the essence of the city since ancient times. A city without conflict as a way of expressing the different interests of its citizens would not be such. But a democratic society must try to find a strategic balance in its urban form and in its social cohesion. The great growth of tourist pressure in the last decade has stripped Malaga of some of its reference attributes, while promoting an urban policy contrary to the one that was precisely approved, creating situations of gentrification not only in the historic city, but in central and coastal neighbourhoods. Although tourist housing is the segment that has received the most accusations, partly rightly for reducing the supply of traditional rental housing and increasing prices, the truth is that the process is more complex, and affects other segments such as hotels, apartments, bars, restaurants, terraces that occupy public space,

the excessive commercialization of the city or even the questioned disposition of the Feder funds, among other issues. Perhaps only through a comprehensive approach can we recover the lost balance in the right to the city.

Keywords: Tourist pressure, carrying capacity, urban renewal, modification of urban morphology, gentrification, social conflicts, urban planning, regulation of uses and intensities, legal derivatives of court rulings.

1. La presión turística, la gentrificación y la segregación urbana como derivadas de la economía neoliberal

“Confío en la regulación espontánea del mercado para regular las viviendas turísticas en los centros históricos”

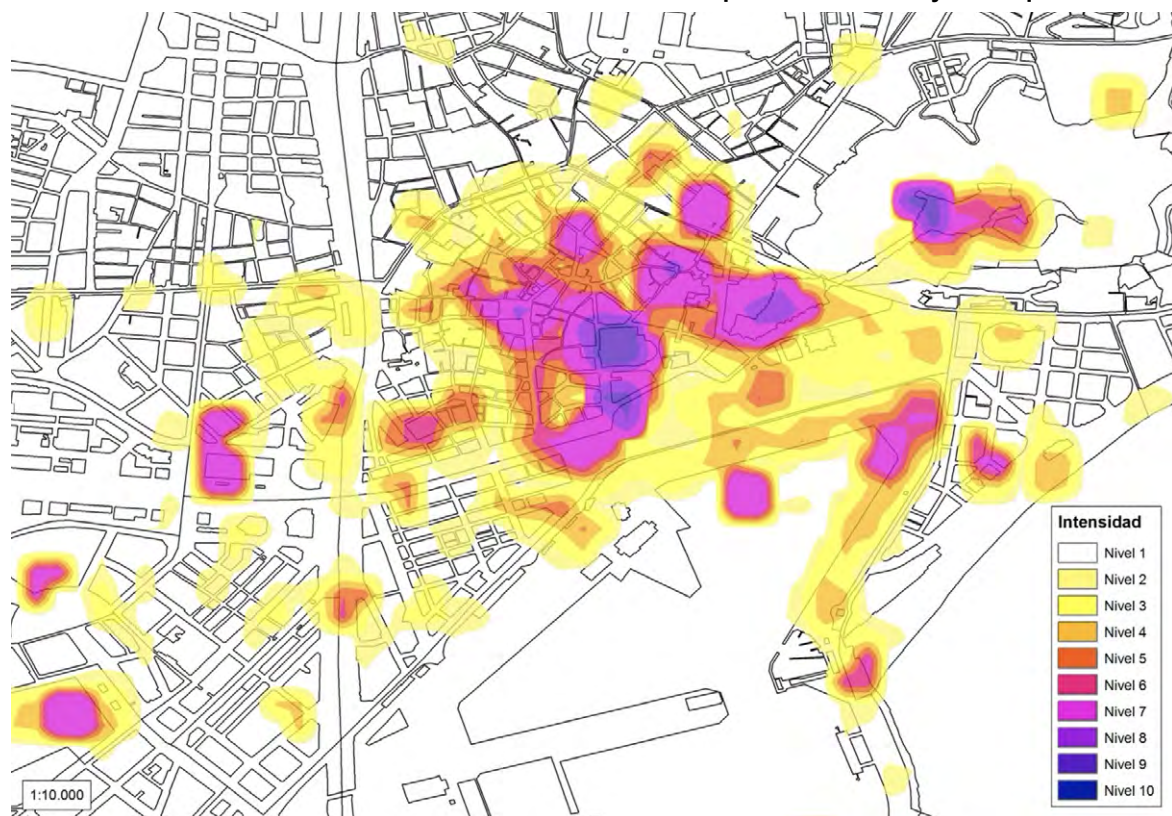
Francisco de la Torre, Alcalde de Málaga, 24 de mayo de 2017

Exeltur, Madrid “Como gestionar sosteniblemente el éxito turístico de las ciudades españolas”

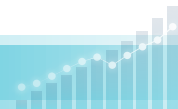
“Como bien sabes, la proliferación de las viviendas turísticas ha provocado una situación indeseable en la mayoría de las ciudades de España y de otros países vecinos al disminuir la oferta de vivienda para alquiler de larga duración”

Francisco de la Torre. Alcalde de Málaga. 19 de noviembre de 2024. Carta a Pedro Sánchez, Presidente del Gobierno

Plano 1: Intensidades de la actividad turística a través de las aplicaciones Flickr y Foursquare.



Elaboración propia.



Hubo una época que el planeamiento urbanístico, antes de su cancelación y suplantación, se caracterizaba por el rigor disciplinar, y como después la Agenda Urbana, era un marco de referencia estratégico para una ciudad. En el caso de Málaga, se conjuga la existencia una gran cantidad de planeamientos urbanísticos, estratégicos, climáticos o la propia Agenda Urbana de 2015, y un gran distanciamiento en su cumplimiento como señalaba el Informe Anual sobre el año 2022 (OMAU, 2023).

En concordancia con los tiempos banales que sugiere Guy Debord (1967), la praxis académica necesaria, con un tiempo de pensamiento y elaboración, parece haber cedido su sitio a ocurrencias improvisadas que a veces se confunden con los propios caprichos humanos. Y de estos procesos, no se libran ni las autoridades políticas, ni los técnicos de las diversas administraciones, habitualmente sin ningún espíritu crítico que les distancie del estamento político en una compleja relación cercanía/temor, posiblemente de reminiscencias psicológicas.

Los conflictos sociales que han ido en aumento en la última década con motivo del aumento de la presión turística y los efectos que ha tenido sobre la población residente que en muchos casos ha tenido que abandonar su residencia habitual y su barrio por el cambio de destino de su alojamiento a vivienda turística o por el aumento desmedido de los precios de la vivienda son claramente complejos, aunque están vinculados a determinadas políticas urbanas, que en ningún caso son inocuas.

La transición democrática y los primeros ayuntamientos democráticos, como en el caso de Málaga, tuvieron un ingente trabajo por recuperar el caos en la ordenación del territorio de la ciudad que el desarrollismo de la dictadura había dejado como herencia con una gran cantidad de calles sin infraestructuras y urbanización, y carentes de zonas verdes y equipamiento comunitario.

El instrumento más valioso que utilizó en esa época Málaga fue su nuevo plan general de 1983 que pretendía una configuración ordenada de la ciudad frente al “*urbanismo a la carta*” de los años sesenta y setenta. Para ello el necesario consenso ciudadano constituyó un tácito acuerdo social de cual eran las reglas de juego, que se puede hacer y que no se puede hacer, en las que el nuevo planeamiento urbanístico era básico.

Al PGOU de 1983, cuidadoso con la regulación de los usos e intensidades, le siguieron los planes de 1997 y 2011, más abiertos a los intereses mercantiles, pero conservando una gran parte del cuerpo doctrinal inicial. Fueron acompañados con los primeros Planes Estratégicos (1995), Agenda 21 (2005) y Agenda Urbana (2015), documentos pioneros no solo en España, sino en Europa, que mantenían el acuerdo o contrato social generado en la transición democrática.

Sin embargo, la importante transformación que comenzó a tener la ciudad a finales de los años noventa, ayudada en gran parte con fondos económicos europeos, y la progresiva globalización de la economía, posicionó a Málaga como una ciudad interesante para llevar a cabo inversiones económicas, principalmente inmobiliarias, que posiblemente necesitaban menos regulaciones urbanísticas que las que la ciudad tenía en sus diversos planes o agendas.



En algún momento, entre 2010 y 2015 aproximadamente, el acuerdo social que había regido con equilibrio los destinos de Málaga empezó a tensar sus costuras, y a ser dejado de lado, al igual que los objetivos iniciales del planeamiento general, el PEPRI Centro de 1990, la Agenda Urbana o el posterior Plan del Clima (2020).

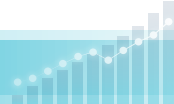
El relato habitual de la política urbana se fue desplazando de las formas pensadas y contrastadas del léxico urbanístico a maneras más caprichosas de actuación basadas en intereses particulares y económicos, dejando de lado los intereses generales. La ruptura del acuerdo social, los cambios radicales en el urbanismo regional y el fomento de actuaciones no contempladas en el planeamiento recuerdan a una vuelta a la política urbana de los años setenta, con una participación ciudadana cuestionada y distante, así como proyectos muy controvertidos como por ejemplo el proyecto de edificación en los antiguos terrenos de Repsol amplia zona verde en el PGOU de 1983, la Torre del Puerto y la modificación de su planeamiento, el convenio urbanístico y la consiguiente modificación de elementos de Bizcochero-Capitán, la ridícula Zona de Bajas Emisiones tolerada para todos los vehículos, o la renuncia la BRT del Rincón de la Victoria a Málaga, aprobado en 2017 y que contaba con fondos europeos.

En este contexto global de regresión y olvido del planeamiento inconveniente para los intereses mercantiles poco interesados también en las propuestas integradas de la Agenda Urbana, y por tanto en la dominante economía neoliberal es donde hay que situar la problemática de la presión turística y de las viviendas turísticas en particular.

En este sentido es esencial no perder la mirada holística del conjunto de las políticas urbanas y económicas que están vinculadas y son interdependientes entre sí. De ahí que los problemas generados por la masiva implantación de las viviendas turísticas (VUT) no deban analizarse en sí mismos, sino en relación con el conjunto de actividades turísticas que han crecido exponencialmente en los últimos años, hoteles, apartamentos turísticos, bares, restaurantes, terrazas y la consiguiente ocupación del espacio público, o la continua procesión de eventos en el centro histórico de la ciudad.

Sin embargo, es necesario dejar constancia de que el turismo ha sido durante muchas décadas, incluso antes de la inauguración del hotel Pez Espada (1959) el elemento esencial de la economía de Málaga, y es de esperar que lo siga siendo en el futuro combinado con otras actividades económicas como la industria. Por ello hay que diferenciar claramente el turismo que ha impulsado la economía, del turismo depredador que determinadas políticas urbanas de crecimiento continuo e insostenible pretenden llevar a cabo. La Costa del Sol y Málaga tienen en el recuerdo el destrozo que las políticas urbanísticas desarrollistas hicieron en el litoral y el conjunto del territorio y el paisaje de Málaga.

Las viviendas turísticas no es la única actividad que ha desplazado vecinos en un claro proceso de gentrificación, también los han realizado los apartamentos y hoteles que han ido ocupando parte o la totalidad de edificios que antes eran habitados de forma residencial. Posiblemente, si no hubiese habido VUT, su espacio lo hubiesen invadido en parte apartamentos turísticos u hoteles.



El enorme crecimiento turístico que ha experimentado Málaga desde el año 2000 (Marín, 2019), es con diferencia la actividad económica más importante de la provincia y aproximadamente casi un 20% del PIB de la capital, ha supuesto un proceso de gentrificación y pérdida de la población residente ya no solo de la ciudad histórica, sino también de barrios colindantes, del litoral costero, e incluso de barrios residenciales del interior como veremos más adelante. El crecimiento de viviendas de uso turístico en Málaga es de los más extremos de España. Teniendo una población tres veces más pequeña que Barcelona, tenemos más viviendas y plazas turísticas que la capital catalana. De la misma manera ocurre también comparativamente con Sevilla o Valencia (Marín, 2024).

De acuerdo con un estudio realizado por el Observatorio del Alquiler (2024) (impulsado por la Fundación Alquiler Seguro y la Universidad Rey Juan Carlos (URJC), Málaga es la ciudad española donde las viviendas turísticas detraen mayor oferta que antes era alquiler de larga temporada. Concretamente estima que el 21% de la potencial oferta de viviendas (37.150 unidades) son VUT. Sin embargo, utiliza únicamente como oferta turística las 7.783 viviendas que el algoritmo del Ministerio de Hacienda considera. Si lo ajustamos con las viviendas que tienen realmente licencia el nivel alcanzaría el 35%. Tanto un valor como el otro son en todo caso los más elevados de España, ya que el mismo ratio es del 10,8 en San Sebastián, el 9,9 en Valencia, el 5,1 en Madrid o el 5% en Barcelona.

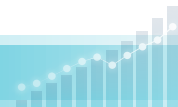
También sería la ciudad española con menor oferta en alquiler con solo el 9,2%, muy inferior al 13,5 de Valencia, el 15,5% de San Sebastián, el 20,7% de Madrid o el 25,8 de Barcelona.

El Banco de España (2024), en su reciente informe sobre la vivienda de alquiler constara que entre los factores que limitan la oferta de viviendas en alquiler está el “auge de uso alternativos, como las viviendas turísticas, el alquiler de temporada y de habitaciones”, tres agujeros que dejó sin regular la Ley de Vivienda de 2023, comentados en su momento (Marín, 2023)

En el informe el BCE muestra a Málaga como la ciudad donde más ha crecido el precio de la vivienda de alquiler junto con Valencia. Entre 2015 y 2022 subió el 44%, porcentajes muy superiores al de las principales capitales españolas, donde la diferencia es que el nivel de renta familiar disponible es mucho más bajo que las citadas ciudades, con lo cual el esfuerzo para alquilar, como para comprar tiene un diferencial mucho mayor.

El Banco de España también sitúa a Málaga entre las ciudades cuya población tiene que hacer un esfuerzo superior al 50%, superiores a Madrid, San Sebastián, Valencia o Palma para pagar una renta de alquiler que no supere el 30%, porcentaje máximo aconsejado por el regulador español. Tinsa (2024), eleva el esfuerzo familiar en Málaga al 56,8%, 8 puntos más que en 2023.

Estas tensiones de precios y de esfuerzo familiar imposible ha conllevado simultáneamente una segregación urbana con el desplazamiento de la población original. Si analizamos por rangos de edad los datos de la población que han dejado su barrio original, son ciertamente contundente ya que afecta a un gran porcentaje de jóvenes entre 25 y



40 años. En el centro histórico esta fracción de edad disminuyó el 7,43%, en Lagunillas un 7,27%, en San Felipe Neri un 9,70%, en el Molinillo un 2,69%, en La Merced un 9,16%, en el Ejido un 5,45%. En El Palo Playa un 24,76%, en Las Acacias un 25,25%, en Pedregalejo Playa un 19,42%, en Pechel Sur un 7,44%, en El Bulto un 7,21% (Marín, 2024).

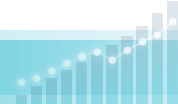
Los objetivos del PEPRI Centro de 1990, como los del PGOU de 2011 y la Agenda Urbana fueron obviados y dejados de lado, ya que el primer objetivo o meta era “*el mantenimiento de la población existente y captación mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas*”. No solo no se impulsó la recuperación de la población, sino que se ha facilitado su expulsión al producirse una gran sustitución de la vivienda residencial por usos turísticos, principalmente viviendas de uso turístico, pero también por apartamentos y hoteles (Marín, 2019).

La “*conservación de la estructura urbana*” y el “*control de las actividades terciarias*” era otro de los objetivos básicos del PEPRI¹ que tampoco se han llevado a cabo. El crecimiento sin control del uso terciario donde se incluyen los usos de alojamiento ya sean hoteles, apartamentos o viviendas turísticas han modificado de manera radical la morfología urbana, al igual que la sustitución del comercio tradicional por el franquiciado (Marín, 2014). En algunos ámbitos las plantas bajas de manzanas completas de edificación superan el 80% de actividad de hostelería, rompiendo el equilibrio de usos compatibles y complementarios del planeamiento urbanístico (OMAU, 2019). Entre la primavera y el otoño de 2024 ha tomado forma la crispación social a cuenta de los frecuentes aumentos de los precios de alquiler y compra de viviendas, del número desorbitado de viviendas turísticas que hay en Málaga en relación a otras ciudades españolas, y en definitiva un cierto hartazgo a la excesiva presión turística y la conversión de la ciudad, ya no solo el centro histórico en un gran parque temático que difumina y banaliza la identidad propia de Málaga.

Es necesario recordar que desde que la presión turística comenzó a crecer de manera exponencial, hacia 2016-2017, no se hicieron esfuerzos por regular los usos turísticos como comenzaron a realizar otras ciudades, ni tampoco se aplicó su planeamiento urbanístico, el ahora más celebre art. 6.4.2. que limitaba la implantación de viviendas turísticas o apartamentos en edificios residenciales.

Este malestar que ha ido progresivamente en aumento, no solo por los conflictos vecinales y las molestias que el turismo masivo supone, sino por la sensación de discriminación hacia la población local en beneficio de los propios turistas o la nueva población que se pretende atraer con los requisitos de solvencia tecnológica o con credenciales de talento. Una percepción de pérdida del derecho a la ciudad en el léxico de Lefebvre (Moreno, 2022).

¹ Los objetivos del PEPRI de 1990 eran: **1** Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación. **2** Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio. **3** Mantenimiento de la población existente y captación mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas. **4** Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional. **5** Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas. **6** Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.



El sentimiento de discriminación y de ciudadanos de segunda categoría no solo no es adecuado para impulsar la necesaria cohesión social y territorial de Málaga, sino que además puede ser un peligroso caldo de cultivo de posiciones sociales y políticas extremas que desde hace unos años se perciben claramente no solo en Europa si no en nuestro propio país como el malestar en la turistificación (Cañada, Murray, dit Chirot; 2023).

De manera breve podríamos señalar que la nueva problemática está centrada en la (i) masificación turística, (ii) de pérdida de identidad de la ciudad, (iii) de su banalización como parque temático y su simulación como falsa representación, (iv) de la falta de regulación de la presión turística, (v) de la importante disminución de viviendas en alquiler destinadas a viviendas turísticas y apartamentos, y aumento exponencial de los precios, lo que dificulta aún más el problema del acceso a la vivienda, (vi) del sentimiento de discriminación como ciudadanos de segunda categoría, (vii) de la modificación estructural de la morfología del ámbito central de Málaga, habría que añadir no ya (viii) las molestias de convivencia que se crean en un edificio entre turistas y residentes, que fue posiblemente el primer conflicto, sino (ix) las derivadas sobre la salud física y mental de las personas que tienen que soportar la incomodidad del ajetreo y los ruidos continuos, de día o de noche que producen los turistas al tener lógicamente otros horarios, y la fatiga crónica que significa convivir en esta situación.

También, y lo considero importante en el contexto general de la mercantilización extrema de la ciudad como consecuencia de una política urbana y económica neoliberal, hay que destacar tres aspectos:

[i] La creciente importancia en la economía malagueña del aumento de riqueza a partir de las rentas del suelo e inmobiliarias en lugar del beneficio, elemento clave en el modo de producción capitalista clásico. Ahora con la rentabilidad sacada de la actividad turística, principalmente de las viviendas turísticas, se refuerza esa característica feudal que también es característica de la economía financiera postcapitalista.

[ii] La economía y la sociedad desregulada que impulsan el fetichismo del consumo de bienes y servicios, en algunos casos innecesarios, conllevan un abandono de la sociedad de valores como referencia social y colectiva. En la sociedad del espectáculo donde todo se compra y se vende, el valor de cambio pierde su dicotomía en relación al valor de uso. La ética de la codicia como objeto de vida.

[iii] La presión turística, en su derivada de gentrificación, y como parte de una economía desregulada, aumenta los niveles de desigualdad y cohesión social entre los propietarios que generan rentas, y los no propietarios, que además en muchos casos deben abandonar sus barrios originales de residencia en una suerte de segregación urbana.

En todo caso, la actual situación social de Málaga no deja de ser un proceso de gentrificación (con grandes niveles de turistificación) de “manual” a gran escala, como posiblemente los más prestigiosos estudiosos del tema no podrían haber imaginado (Smith, 1996).



Podemos definir la gentrificación como el procedimiento por el que un barrio o partes de una ciudad o un ámbito metropolitano desplaza a sus habitantes originales ante la llegada de nuevas personas o familias con mayor poder adquisitivo, produciendo un proceso de marginación y segregación urbana. Y como tal es un conflicto social entre los niveles económicos que pretenden maximizar sus beneficios sin importarles las consecuencias (Marín, 2024), y la parte de la población que pierde derechos ciudadanos y calidad de vida ante una actividad económica, la turística, convertida en depredadora.

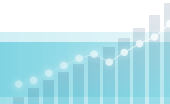
Determinadas políticas urbanas se plantean unos objetivos concretos, en el caso del exceso de mercantilismo desregulado al que estamos asistiendo en Málaga está impulsando la desigualdad social y la segregación residencial. Y avanzar en un modelo de ciudad o espacio metropolitano dual donde los mayores niveles de renta de la nueva clase talentosa, tecnológica y digital se asienten en los territorios de los antiguos residentes locales (Marín, 2023).

A la primera gentrificación de origen turístico, le puede seguir en este sentido una segunda gentrificación más clásica por motivos de mayor nivel de renta, y no por la mera instalación de apartamentos, hoteles o viviendas turísticas. Esta gentrificación se ha conocido en diversas ciudades avanzadas en procesos que Richard Florida (2008) denominaba “ciudades creativas”.²

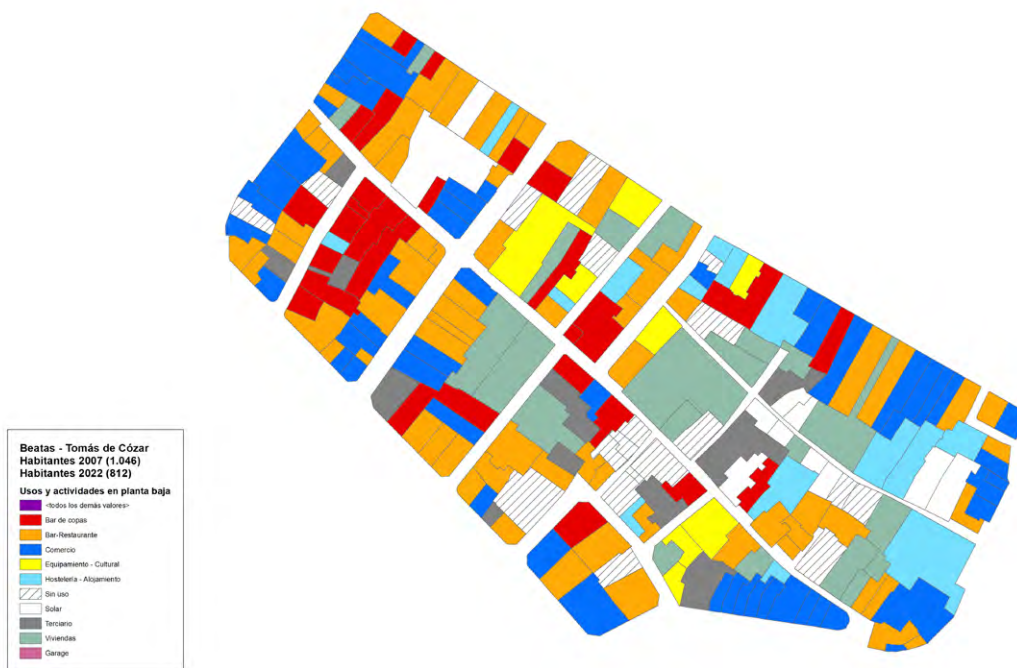
Carlos Soto, periodista de La Vanguardia en un ya lejano artículo de 2016³ nos mostraba los problemas de los veteranos habitantes de San Francisco, instalados algunos desde los gloriosos años sesenta del movimiento hippie y a los que los rápidos aumentos de los precios de la vivienda con motivo de la llegada de nuevos trabajadores tecnológicos de Silicon Valley, les iban expulsando de sus casas progresivamente. La gentrificación originada en San Francisco se iba también extendiendo progresivamente por otros municipios cercanos Mountain, Palo Alto, Cupertino, San José, etc.

² Florida consideraba que, en zonas urbanas emergentes, con trabajadores vinculados a las nuevas tecnologías, artistas, géneros sexuales diversos podían estar vinculados a un nivel de desarrollo económico elevado que impulsara una actividad profesional abierta y dinámica. Durante más de una década fue un contertulio muy solicitado, aunque su último libro sobre la crisis urbana era sensiblemente más pesimista.

³ La Vanguardia de 5 de junio de 2016. [Gentrificación en Silicon Valley: ¿Por qué la gente tira piedras a los autobuses de Google?](#)



Plano 2: Parcelario de la zona de calles Beatas y Tomás de Cozar donde puede apreciar la pérdida de población entre 2007 y 2022. En un primer momento las pérdidas de vecinos se vinculaban a las parcelas donde se ubicaban pubs o bares de copas y debido a las molestias por ruidos. Posteriormente los restaurantes ocuparon una gran parte de los bajos comerciales, mientras las plantas superiores se destinaban en gran parte a viviendas turísticas y apartamentos.



Fotografía 1: calle San Agustín.



Fuente: PMC.



Fotografía 2: plaza del Siglo.



Fuente: PMC.

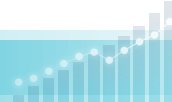
2. La renovación Urbana y su vinculación con la presión turística

“Ya en las memorias un pasado ficticio ocupa el sitio de otro, del que nada sabemos con certidumbre – ni siquiera que es falso”

José Luis Borges, Tlön, Uqbar, Orbis Tertius

En 1994 se puso en marcha la Iniciativa Comunitaria Urban, que a partir de ese momento iba a constituirse en el principal instrumento financiero para llevar a la práctica el reciente plan especial de protección y reforma interior (PEPRI) del centro histórico de Málaga de 1990. Desde entonces los diferentes instrumentos financieros Feder que podemos agrupar con la denominación de URBAN, ha supuesto una inversión pública de más de 115 millones de euros en el ámbito primero de la Ciudad Antigua y sus Arrabales, y después en el Ensanche Heredia, La Trinidad y El Ejido.

Ciertamente el cambio de imagen física del antiguo Centro Histórico degradado ha sido muy notable, gran parte de las calles antes invadidas por vehículos se han peatonalizado, y se han recuperado y rehabilitado un gran número de edificios (OMAU, 2010 y 2021). Sin embargo, conforme la actividad turística crecía de manera muy rápida, una parte sustancial de los edificios rehabilitados y otros que no lo habían sido comenzaron a instalar en sus interiores apartamentos y sobre todo viviendas turísticas lo que supuso el comienzo de la gentrificación y expulsión de los vecinos residentes.



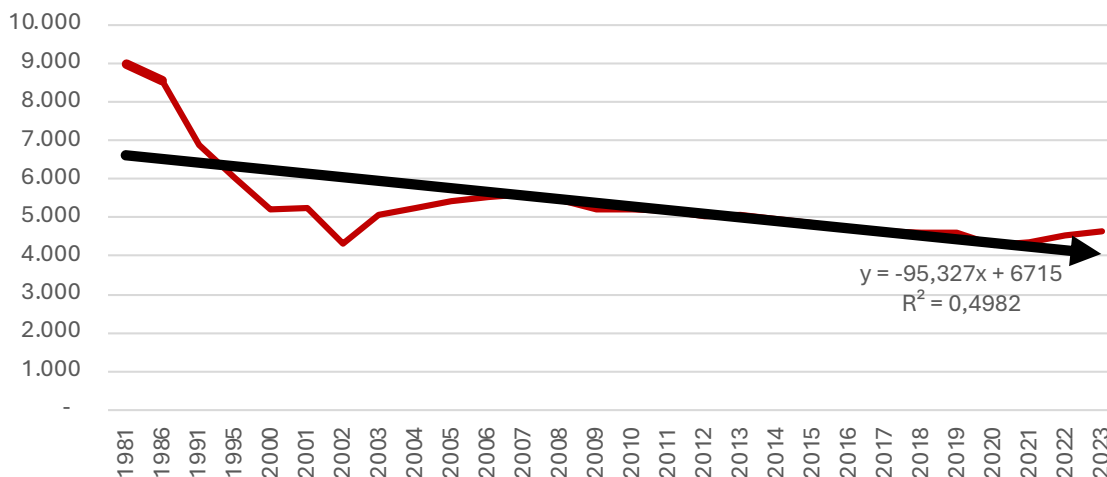
Un ejemplo de esta situación puede observarse en la operación desarrollada entre Pozos Dulces a través de Andes Pérez, el Muro de las Catalinas y la plaza del Pericón hacia calle Nosquera entre 2003 y 2015 (Marín, 2015). La rehabilitación de carácter privado de la edificación se sustentó en las nuevas infraestructuras y equipamientos financiados por URBAN y el Ayuntamiento. Inicialmente la nueva población eran vecinos de larga estancia, y hoy en día prácticamente más del 60% de las viviendas tienen actividad de apartamentos o de viviendas turísticas.

Aunque en un breve periodo de tiempo, entorno a 2006-2007, parecido que la población del Centro Histórico crecía ligeramente, lo cierto es que se trató de una situación muy transitoria, y hasta la actualidad ha seguido perdiendo población como muestra el gráfico adjunto. Y mientras disminuía la población residente, aumentaba el número de visitantes y turistas.

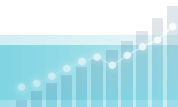
De forma similar a otras ciudades como Barcelona o Valencia, la sustitución de la población original por la oferta turística se ha concentrado en mayor medida en los barrios centrales de menor nivel de renta o más vulnerables. El eje Pozos Dulces-Nosquera es un ejemplo, pero también los pueden ser los barrios situados al norte de calle Carretera, o en la actualidad en Lagunillas. En los ámbitos de calle Larios, preferentemente de actividad comercial y terciario de oficinas en plantas altas, o en la actividad residencial-terciaria de la Alameda Principal, la ocupación turística es mucho menor.

Gráfico 1.

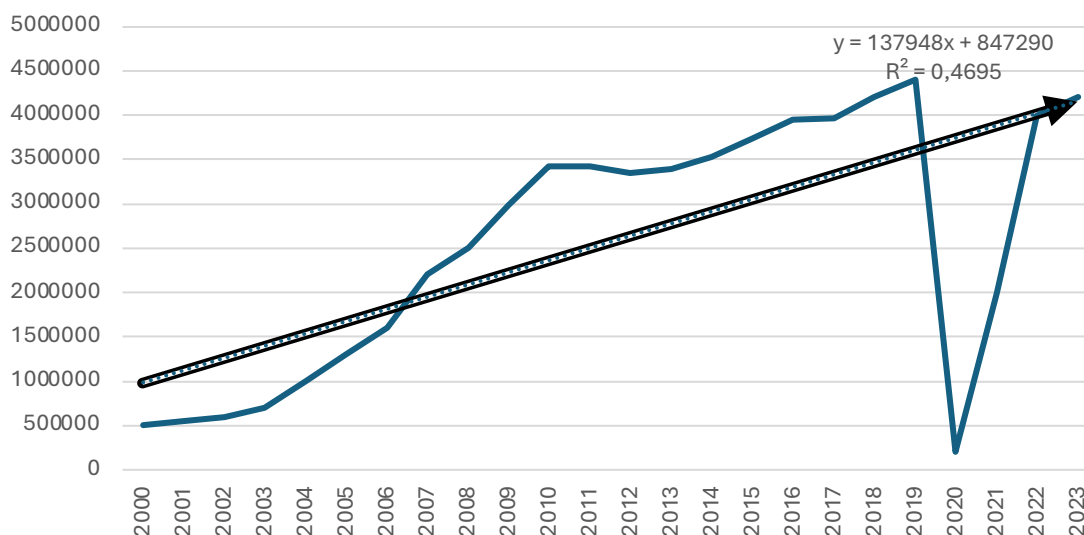
Evolución Población Ciudad Antigua 1981-2023



Fuente: Padrón municipal. Elaboración propia.

**Gráfico 2.**

Evolución de turistas y visitantes en Málaga 2000-2023



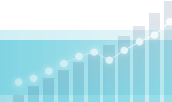
Fuente: URB-AL, INE. Elaboración propia.

En todo caso, y como veremos en el siguiente apartado, la oferta turística se ha ido extendiendo fuera del área central de la ciudad, primero hacia el eje litoral de Pedregalejo, El Palo, la Malagueta o Huelin, y después hacia barrios en los que no era imaginable que llegara la oferta turística como Las Delicias, Sixto⁴ o Pinares de San Antón por señalar dos barrios tan contrapuestos.

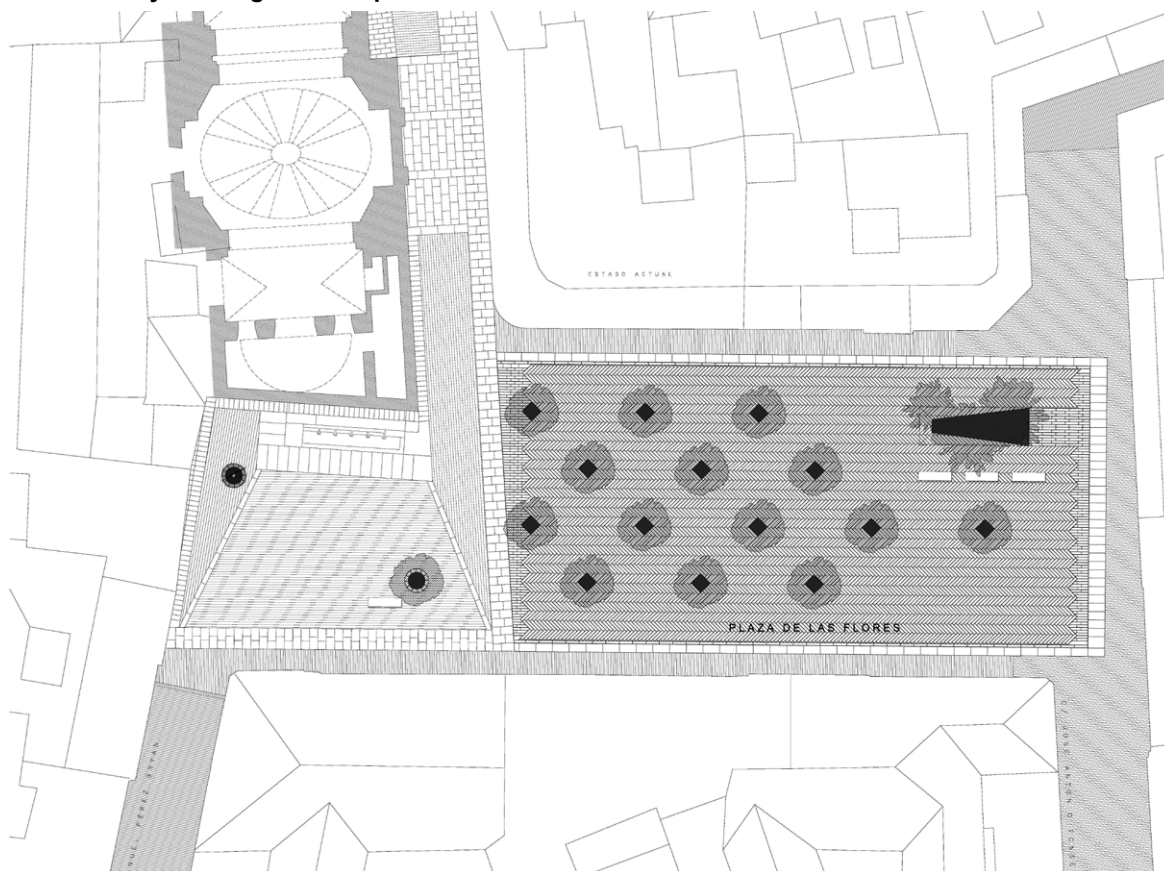
En los análisis realizados en los últimos años sobre el proceso de renovación del Centro Histórico (Moreno, 2019), y por extensión en otros ámbitos de la ciudad, se constata de forma común los efectos adversos que la renovación urbana ha producido (Rein, 2014), no ya en el proceso de gentrificación y expulsión de los vecinos, sino sobre los cambios en la morfología urbana (Barreiro, 2014). Veamos el ejemplo de la plaza de Las Flores. En el plano adjunto se puede observar el plano de planta de cómo se desarrolló el proyecto con el objetivo de realizar una plaza diáfana entre naranjos. La foto del estado original de la plaza duro poco tiempo, y aparecieron rápidamente locales de hostelería que llenaron de mesas el espacio público, alterando totalmente la idea original, financiada también por fondos europeos.

El arquitecto y urbanista Oriol Bohigas sostenía “que se crea identidad cuando se diseña y proyecta el espacio de la vida colectiva haciéndolo significativo, consiguiendo a su vez unos espacios fácilmente legibles y coherentes con las formas” (Sánchez, 2014). Evidentemente el modelo de expansión mercantil es totalmente ajeno a la estética y a las formas urbanas que impulsaron el planeamiento de la renovación de la ciudad histórica.

⁴ La Opinión de Málaga de 4 de agosto de 2024, de Alfonso Vázquez. “[Los pisos turísticos, también en Sixto, un barrio sin ascensores](#)”.



Plano 3: Proyecto original de la plaza de Las Flores.



Autores: Juan Gavilanes, Francisco González e Iñaki Pérez de la Fuente

Fotografía 3: Imagen de la plaza de Las Flores al terminar la rehabilitación (2008) y poco tiempo después.



Fuente: PMC.

Este ejemplo podemos replicarlo con los planos del proyecto original, la imagen real original y las que poco tiempo después hemos conocido con calles y plazas llenas de hostelería. Lo podemos ver en Strachan, en la plaza del Siglo y del Carbón, en calle Granada, en la plaza de la Merced, en calle Alcazabilla, y en un largo etcétera.



La reflexión común de los estudios realizados es básicamente que se ha producido una ruptura del equilibrio que la inicial renovación del Centro Histórico iba a producir. No solo en la expulsión de los vecinos originales, los cambios morfológicos, el aumento del ruido o la excesiva ocupación del espacio público. Sino el conjunto del proceso de gentrificación, además apoyado por la financiación europea de los fondos Feder. El instrumento financiero que inicialmente iba a servir para rehabilitar y revitalizar ámbitos vulnerables, han acabado siendo la alfombra roja para dar la bienvenida a las inversiones inmobiliarias y turísticas.

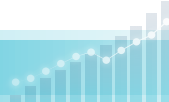
Fotografía 4: Plaza de la Constitución 2000.



Fotografía 5: Plaza de la Constitución 2002.



Fuente: PMC.



Fotografía 6: Alameda Principal lado norte 2014.

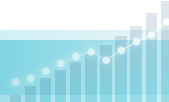


Fuente: PMC.

Fotografía 7: Alameda Principal lado norte 2024.



Fuente: PMC.



Fotografía 8: calle Alcazabilla 1998.

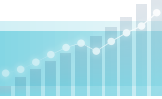


Fuente: PMC.

Fotografía 9: calle Alcazabilla 2014.



Fuente: PMC.



Fotografía 10: calle Arcos de la Cabeza 2003.

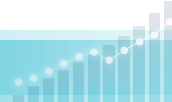


Fuente: PMC.

Fotografía 11: calle Arcos de la Cabeza 2021.



Fuente: PMC.



Fotografía 12: Puerto de Málaga 2004.

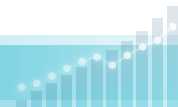


Fuente: PMC.

Fotografía 13: Puerto de Málaga 2016.



Fuente: Francisco Gutiérrez y PMC.



3. La presión turística por barrios en 2024 desde la perspectiva de 2018

“Quien no compre vivienda o suelo en Málaga se arrepentirá”

Gonzalo Bernardos, profesor de economía de la Universidad de Barcelona y tertuliano (Málaga Hoy 8 de octubre de 2024)

En agosto de 2024 la ciudad de Málaga disponía de 88.701 plazas turísticas entre plazas de hoteles, hostales, apartamentos y viviendas turísticas (VUT). Lo que supone un aumento del 153,9% respecto a los datos de 2018. He realizado la referencia a 2018 porque es el momento donde se consolida el gran crecimiento de la oferta turística en la ciudad, y también porque a partir de ese momento los datos empiezan a ser homogéneos, ya que el registro de viviendas turísticas se consolida en esos años agrupando a la mayoría del sector. En los años previos eran más fiables los datos que comercializaba Airbnb. Sin embargo, desde 2018 prácticamente la totalidad de los VUT están registradas, aunque todavía deben quedar cerca de dos mil viviendas no inscritas.

Tampoco sabemos cuántas de las 12.622 VUT están operativas. El INE calcula que operan 7.783 viviendas, pero lo hace en función de los datos de la AEAT y después de introducir un algoritmo de forma experimental, por lo que podría haber varios miles de VUT operando sin tributar, y las señaladas como no inscritas que posiblemente tampoco tributen.

Dentro del enorme crecimiento señalado del total de plazas en oferta destacan las viviendas turísticas que actualmente suponen 65.794 plazas, un 210% más que hace 6 años. El aumento de alojamientos ha sido también parecido un 200%.

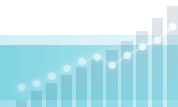
Cuadro 1: Alojamientos y plazas en tipos de alojamiento.

	2013	2018	2024	2024
Hoteles y Hostales	163	9.644	180	15.650
Apartamento	156	4.088	278	7.277
Vivienda Turística	4.208	21.206	12.622	65.794
Totales	4.527	34.938	13.080	88.701

Fuente: RTA Junta de Andalucía y Aproximación al Turismo en Málaga (Alter Eco).

En este estudio podemos estimar en función de la localización de las VUT que en un 78% (9.845 viviendas) eran previamente viviendas residenciales. Un 7% son promociones nuevas de viviendas turísticas, y un 12% son viviendas que estaban vacías o desocupadas y se han incorporado como vivienda turística. Otro 3% estarían previamente en otro tipo de situaciones.

De acuerdo con esta proyección las 9.845 viviendas que en 2013 tenían una actividad residencial actualmente tienen la actividad económica de vivienda turística. El INE estima en 37.150 viviendas la totalidad de oferta de viviendas residenciales y turísticas en Málaga, por lo que las viviendas residenciales que cambiaron de uso serían el 26,5%, un porcentaje sensible para intervenir en el alza de los precios del alquiler en la ciudad. Además, como luego veremos estos datos son medias de la ciudad, evidentemente hay barrios en los cuales la ocupación “turística” es muy superior.



El aumento de plazas en los apartamentos turísticos ha sido también muy significativo, pasando de 4.088 plazas en 2018 a 7.251 plazas en 2024. Este fuerte aumento del 77,4% proviene de la reconversión de hoteles de 1 y 2 estrellas, las viviendas residenciales transformadas en apartamentos y la renovación de edificios vacíos. Estos datos son importantes porque no solo hay un gran número de viviendas turísticas que antes era residenciales, sino también unas 1.200 viviendas residenciales han cambiado su uso por apartamentos turísticos.

El sector hotelero también ha aumentado sensiblemente la oferta de plazas desde 2018, concretamente un 62,2%, aunque el número de establecimiento no ha crecido tanto, solo 17 lo que supone un 10,4%. Sin embargo, estos datos tienen su explicación, en 2018 había 115 establecimientos tipo hostel y pensión incluidos en el ámbito hotelero, y 4.451 plazas. En la actualidad solo hay 82 establecimientos y 3.100 plazas, lo que muestra el cambio de actividad de un número considerable de hostales y pensiones a apartamentos turísticos y VUT.

Los hoteles de 4* han protagonizado el crecimiento principal de la planta hotelera. En 2018 había 25 hoteles con 4.907 plazas, y en la actualidad hay 32 con 6.381 plazas, un 30% más que hace 6 años. Sin embargo, los hoteles de 3* apenas han aumentado tanto en alojamientos (2) como en plazas (478). Los hoteles de 2* que han perdido 4 alojamientos y 30 plazas. Los hoteles de 1* tienden a desaparecer, eran 10 hace 6 años y actualmente son 7, pasando de 549 plazas a solo 170.

Los hoteles de 1 y 2 estrellas que han perdido plazas los han realizado en una parte por su reconversión en apartamentos o viviendas turísticas. Finalmente, los actuales 4 hoteles de 5* y 953 plazas, eran solo 2 y 717 plazas en 2018.

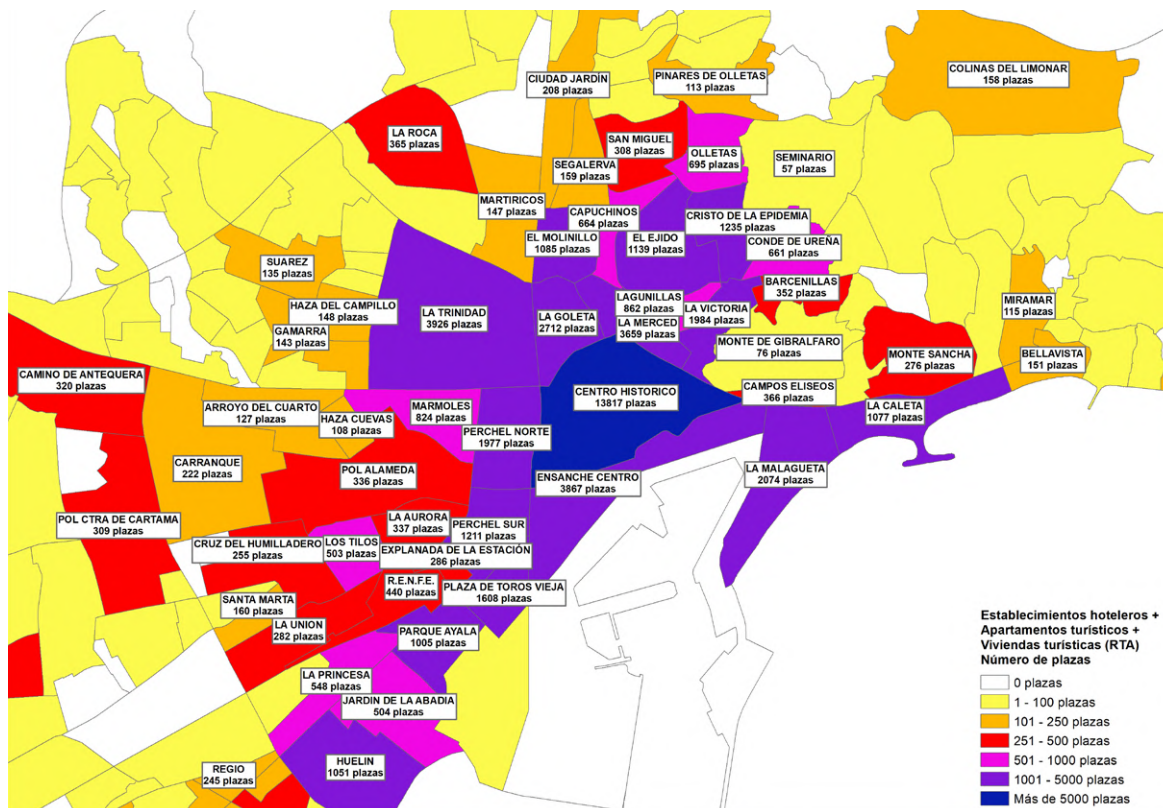
Con los datos disponibles del Registro Turístico de la Junta de Andalucía, de hoteles, apartamentos y viviendas turísticas y una vez georreferenciados he actualizado las características del conjunto de la oferta turística en Málaga.

La comparación con el año 2018 es importante, porque, aunque en esa época los niveles de presión turística eran ya muy altos, eran mucho menores que los actuales, lo cual supone una ocasión perdida de haber mantenido un centro histórico más o menos equilibrado, al igual que el resto de la ciudad.

En los seis años transcurridos entre 2018 y 2024, el sector hotelero creció en un 62% en su número de plazas, los apartamentos turísticos, casi duplicaron sus números, y las viviendas turísticas se triplicaron. Esta situación como hemos visto en los últimos tiempos es única en España en una ciudad del tamaño de Málaga.



Plano 4: Zoom de número de plazas totales de hoteles, apartamentos y de viviendas turísticas en los barrios del área central.



Elaboración Propia.

Los algo más de 300 barrios de la ciudad, agrupados a su vez en 20 grandes barrios que acordamos mutuamente en 2004 con el INE, obedecen a dos orígenes. En primer lugar, a los barrios históricos, distinguidos en función de su época de construcción y su tipología. A partir de los años sesenta hasta la actualidad, la delimitación de los planes parciales configuran los barrios que progresivamente se han ido añadiendo a los históricos.

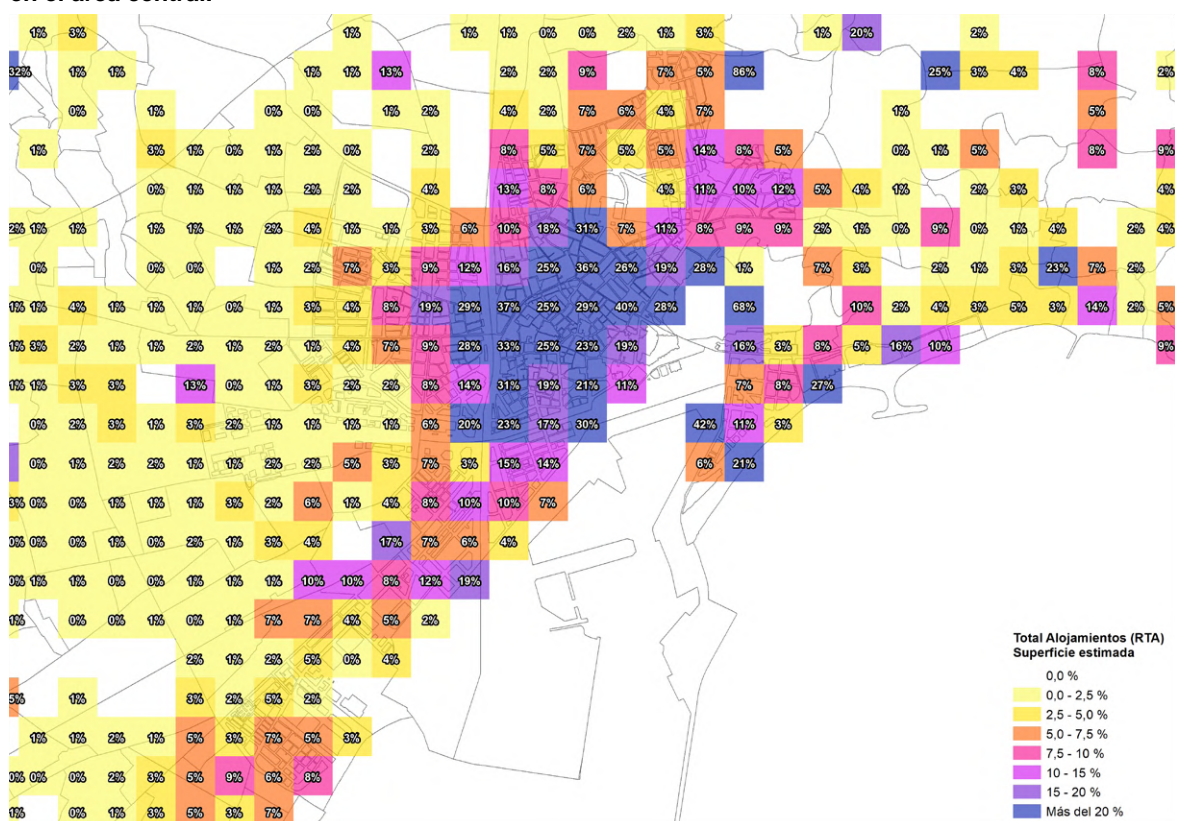
Por ello es muy importante trabajar desde la unidad básica territorial que es el barrio, aunque la suma de ellos pueda dar lugar a la Ciudad Antigua, los Arrabales, el Ensanche Heredia, o simplemente el área central de la ciudad, desde Huelin hasta la Malagueta.

Por ejemplo, en el plano 4 que agrupa al área central de la ciudad, mucho más allá del Centro Histórico podemos observar que éste por sí solo supone un total de 13.817 plazas de toda la oferta de hoteles, apartamentos y VUT. Es necesario insistir en la necesidad de contemplar la presión turística de manera global, no solo poniendo el foco en las viviendas turísticas.



Sumando los barrios más centrales al Centro Histórico, La Goleta, Ensanche, Perchel, La Trinidad, El Molinillo, etc., obtenemos casi 38.000 plazas. Y si le sumamos la Malagueta, Monte Sancha, La Caleta. Huelin, Los Tilos, Cruz de Humilladero, etc. Llegamos casi al 70% del total de las 88.701 plazas disponibles en la ciudad. En el plano 5 podemos observar el conjunto de la oferta turística en tramas de 200 x 200 metros con la densidad que suponen en m² construidos de usos turístico en relación al total del techo construido de cada ámbito.

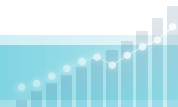
Plano 5: Zoom: superficie estimada de usos totales de hoteles, apartamentos y de viviendas turísticas en el área central.



Elaboración Propia.

Como podemos observar la presión turística conjunta es en algunas tramas superior al 30% o al 40%. En trabajos actuales publicados en IEUS, podemos ver el conjunto de planos de cada tipo de uso, hotel, apartamento o VUT. Pero, aunque las VUT sean las más numerosas, si no existieran una gran parte de los alojamientos se hubiesen desviado hacia apartamentos turísticos o hacia hostales, u hoteles de una o dos estrellas.

La diferencia con 2018, al igual que la oferta total de actividades turísticas, es que este porcentaje es sensiblemente menor, ya que al estar sensiblemente agotada la posibilidad de ampliar la oferta en el ámbito histórico de la ciudad, la oferta se ha ido desplazando hacia el resto de la Málaga.

**Cuadro 2: Plazas en Establecimientos Hoteleros 2018-2024.**

Barrio	2018	2024	Δ
Centro Histórico	2.486	3.449	38,7
Ensanche Heredia	921	1.448	57,2
La Trinidad	286	447	56,3
La Caleta	738	738	0,0
Plaza Toros Vieja	488	776	59,0
Perchel Norte	1.059	1.329	25,5
Perchel Sur	269	305	13,4
La Aurora	228	228	0,0
Guadalmar	384	426	10,9
Pol Com Valdicio	590	790	33,9

Fuente: 2018: OMAU-Alter Eco; 2014: Propia. Elaboración propia.

Cuadro 3: Plazas en Apartamentos Turísticos 2018-2024.

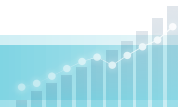
Barrio	2018	2024	Δ
Centro Histórico	1.820	2.753	51,3
La Trinidad	122	306	150,8
Ensanche Heredia	506	779	54,0
La Merced	521	616	18,2
La Goleta	348	520	49,4
La Victoria	97	134	38,1
Lagunillas	38	102	168,4
Cristo Epidemia	37	52	40,5
La Malagueta	44	92	109,1
Pedregalejo Playa	40	131	227,5
El Palo	64	88	37,5

Fuente: 2018: OMAU-Alter Eco; 2014: Propia. Elaboración propia.

Cuadro 4: Plazas en Viviendas Turísticas 2018-2024.

Barrio	2018	2024	Δ
Centro Histórico	2.870	7.615	165,3
La Trinidad	1.175	3.173	170,0
Ensanche Heredia	596	1.640	175,2
La Merced	1.329	2.878	116,6
La Goleta	820	2.159	163,3
La Victoria	647	1.758	171,7
Perchel Norte	192	629	227,6
Plaza Toros Vieja	279	752	169,5
Cristo Epidemia	400	1.183	195,8
Perchel Sur	269	750	178,8
El Ejido	443	1.028	132,1
El Molinillo	293	1.023	249,1
San Felipe Neri	318	940	195,6
Lagunillas	222	735	231,1
Marmoles	260	774	197,7
Olletas	164	578	252,4
Capuchinos	227	611	169,2
La Malagueta	698	1.744	149,9
Pedregalejo Playa	310	1.067	244,2
El Palo	288	1.067	270,5
Huelin	242	993	310,3

Fuente: 2018: OMAU-Alter Eco; 2014: Propia. Elaboración propia.

**Cuadro 5: Universo total de plazas turísticas 2018-2024**

Barrio	2018	2024	Δ
Centro Histórico	7.176	13.817	92,5
La Trinidad	1.583	3.926	148,0
Ensanche Heredia	2.023	3.867	91,2
La Merced	1.850	3.494	88,9
La Goleta	1.168	2.679	129,4
La Victoria	744	1.892	154,3
Lagunillas	260	837	221,9
Cristo Epidemia	437	1.235	182,6
La Malagueta	742	2.074	179,5
Pedregalejo Playa	350	1.198	242,3
El Palo	376	1.203	219,9

Fuente: 2018: OMAU-Alter Eco; 2014: Propia. Elaboración propia.

Cuadro 6: Los barrios centrales con mayor número de plazas turísticas y población

Barrio	Plazas				Habitantes	Plaz/hab
	E Hoteleros	Apartamentos T	Viviendas T	Totales		
Centro Histórico	3.449	2.753	7.615	13.817	4.678	2,95
La Trinidad	447	306	3.173	3.926	11.164	0,35
Ensanche Heredia	1.448	779	1.640	3.867	2.739	1,41
La Merced	165	616	2.878	3.659	1.338	2,73
La Goleta	33	520	2.159	2.712	3.130	0,87
La Malagueta	238	92	1.744	2.074	4.467	0,46
La Victoria	92	134	1.758	1.984	2.575	0,77
Perchel Norte	1.329	19	629	1.977	2.411	0,82
Plaza Toros Vieja	776	80	752	1.608	2.714	0,59
Cristo Epidemia	-	52	1.183	1.235	5.087	0,24
Perchel Sur	305	156	750	1.211	3.550	0,34
El Ejido	42	69	1.028	1.139	5.283	0,22
El Molinillo	-	62	1.023	1.085	3.591	0,30
San Felipe Neri	25	99	940	1.064	1.196	0,89
Lagunillas	25	102	735	862	1.528	0,56
Marmoles	-	50	774	824	2.714	0,30
Olletas	93	24	578	695	4.776	0,15
Capuchinos	-	53	611	664	3.051	0,22

Fuente: RTA 2024 y Gestrisam 2024. Elaboración propia.

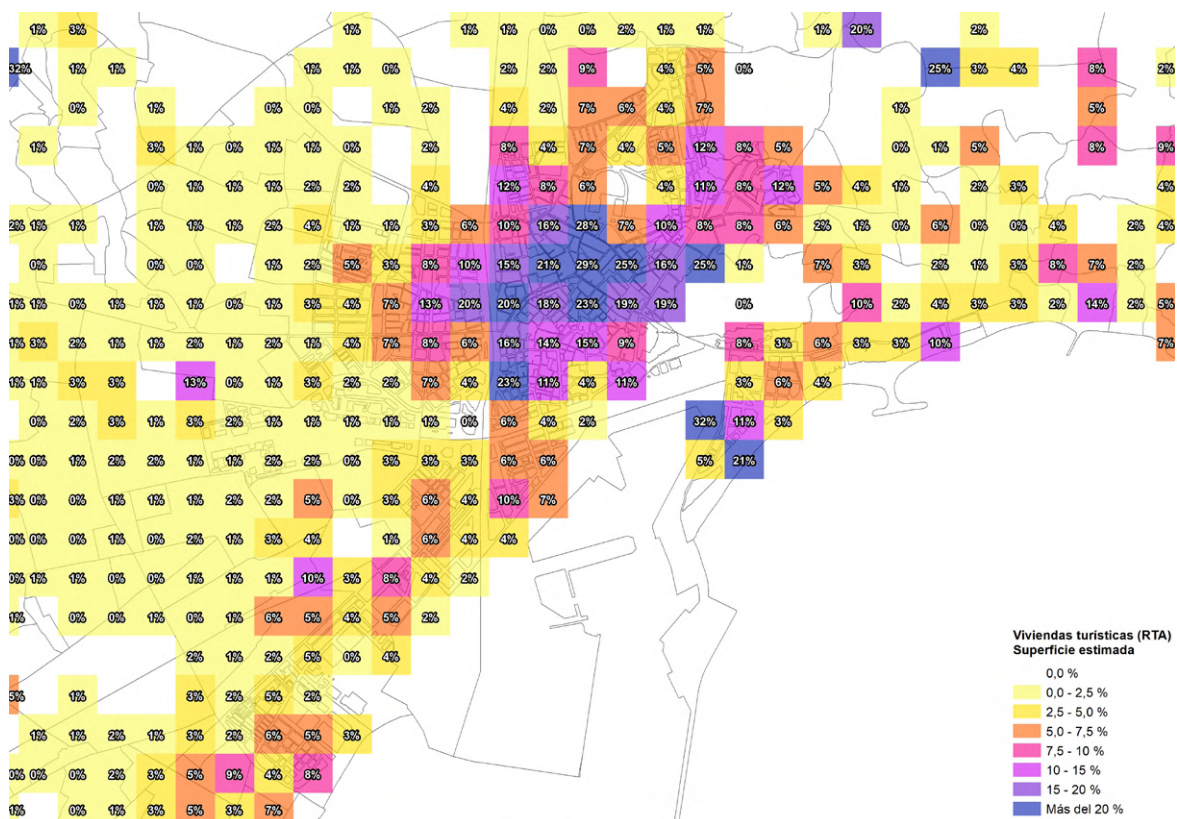
En el Centro Histórico, donde están censadas 4.678 personas, hay una disponibilidad de 13.817 plazas, es decir casi 3 plazas por habitante, indicador similar al que se produce en la Merced. El Ensanche Heredia (Soho) es también otro ámbito donde hay más plazas turísticas que personas viviendo, lo que muestra un preocupante desequilibrio entre la población residente y la turista.

Los datos son también muy altos en La Goleta, La Victoria, Perchel Norte, San Felipe Neri o Lagunillas. Todos los barrios citados tienen un uso dominante en el planeamiento general que es el residencial, sin embargo, comprobamos que el real, el uso dominante es el terciario, concretamente el alojamiento temporal.

Por tanto, no se trata ya de una sensación de presión turística excesiva o una percepción de que la capacidad de carga del territorio va más allá de lo razonable, es que más allá



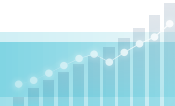
Plano 7: Zoom: superficie estimada de usos de viviendas turísticas en el área central con valor para cada trama.



Elaboración Propia.

Fotografía 14: Puerto de Málaga, desde el Muelle Uno al espigón de levante.





4. Normativa urbanística sobre usos y regulación de densidad turística

“En Málaga no existen zonas turísticas saturadas, estamos muy lejos”

Arturo Bernal, Consejero de Turismo de la Junta de Andalucía (Diario Sur 11 de octubre de 2024)

Mientras otras ciudades, Barcelona, Valencia, San Sebastián o Bilbao, ante el grave problema que la presión turística suponía, comenzaron a regular los usos turísticos y especialmente los derivados de las viviendas turísticas, Málaga se mantuvo ajena a estos movimientos. Incluso en 2023 Sevilla modificó su PGOU para regular los usos de alojamiento turístico, copiando precisamente la normativa urbanística que Málaga tenía y que no ha empezado a aplicar hasta 2024.

Sin embargo, ya desde 2005, muchos años antes de empezar el proceso de turistificación, ya se advertía en la literatura urbanística y turística de la necesidad de mantener un equilibrio entre los diferentes usos e intensidades, así como de observar la capacidad de carga (Marín, 2005).

Entre 2016 y 2019 se desarrolló el proyecto europeo Alter Eco junto a un grupo de ciudades europeas preocupadas por las situaciones adversas que la presión turística estaba ocasionado en sus ciudades. El proyecto generó diversas reuniones con los responsables de asociaciones de empresarios hoteleros, AEHCOS, entonces los primeros pasos de las organizaciones de apartamentos turísticos AVVA, asociaciones de vecinos, profesores de la Universidad, profesionales y trabajadores municipales, cuya documentación está disponible en la web del OMAU.⁵ Y que finalmente dio lugar a una publicación (Marín, Navarro, Soto, Moniche; 2020)

En diversas publicaciones académicas también se hizo hincapié en la necesidad de equilibrar los diferentes usos, turísticos, de hostelería, de ocupación del espacio por terrazas o de la problemática del ruido (Marín, Guevara, Navarro; 2017). Porque la cuestión disciplinar no solo es procurar llevar a cabo los objetivos previstos y aprobados en el planeamiento de la ciudad, y no los opuestos, sino mantener también la identidad cultural de la ciudad, desdibujada en el formato de parque temático, en un mundo onírico de hiperconsumo rápido y banal (Sorkin, 1992).

Un momento importante en el año 2020 fue la sentencia del Tribunal Supremo que daba la razón al Ayuntamiento de Bilbao a la hora de regular los usos turísticos: “no cabe desconocer que el planificador se halla legitimado e incluso obligado a promover la ordenación

⁵ [Alter Eco](#) fue un proyecto europeo Interreg cofinanciado por fondos feder en el que participaron varias ciudades europeas que comenzaban a tener problemas con la presión turística y que duró tres años entre 2016 y 2019. En Málaga fue desarrollado por el Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU), por la Diputación Provincial, y la Universidad de Málaga a través de varios departamentos, Economía aplicada, Derecho Financiero y Tributario, Geografía y el Instituto Universitario de Inteligencia e Innovación Turística. Es interesante ver las actas de las reuniones y las opiniones recogidas entonces por técnicos, principalmente municipales, cuyo pensamiento ha quedado rápidamente superado por los acontecimientos actuales.



urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico, sin que resulte razonable la alternativa de dejar en manos del mercado la decisión al libre albedrío de los propietarios de las viviendas, puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, ya sea por la insuficiencia del parque residencial resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial”.

Desde mucho antes estaban claras las competencias de los ayuntamientos para regular los usos a través del planeamiento urbanístico, pero esta sentencia lo dejó mucho más evidente, y aún más en relación con las viviendas turísticas. Es destacable que la sentencia deja clara la actividad económica de las VUT, y al mismo tiempo reconoce que este tipo de alquileres está produciendo una afección al derecho a la vivienda, que precisamente la autoridad municipal debe regular.

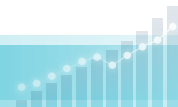
La Estrategia Territorial Europea (Comisión Europea, 1999), el Comunicado de la Comisión Europea sobre una estrategia temática para el medio ambiente urbano (Comisión Europea, 2004), la Red 6 de medio ambiente urbano del programa URB-AL (DOCE, 1998), la propia Iniciativa Comunitaria URBAN (De Gregorio, 2007) que dio inicio en 1994 a la renovación urbana de los barrios vulnerables, la reciente Resolución de octubre de 2024 del Comité Europeo de Regiones y la propia Agenda Urbana de Málaga, explicitan la necesidad de impulsar un modelo urbano basado en la ciudad compacta, compleja y de servicios de proximidad, que conllevan entre otras cuestiones la exigencia de regular de manera pormenorizada los usos, y así debe mostrar la capacidad el planificador (Avila, 2024) para establecer criterios claros para determinar los usos dominantes, los que pueden ser compatibles y/o complementarios con ellos, así como los prohibidos.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, señalaba en su artículo 25.1. que «Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la *ordenación del territorio se establecerán por el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo: a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos». Por su parte, el Art. 29.1 indicaba que: «En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes: c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas».*

Por lo tanto el planeamiento urbanístico está capacitado plenamente para diseñar de manera global y también pormenorizada los usos e intensidades urbanos, aunque ciertamente hasta la sentencia de Bilbao de 2020, en la cuestión de la vivienda turística habían sentencias judiciales contradictorias, la mayoría considerando que el inicio de la actividad económica suponía pasar a un uso terciario de alojamiento temporal⁶, y en un caso que no había cambio de uso por lo que seguía siendo vivienda⁷ (Arana, 2018).

⁶ La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Madrid de 17 de abril de 2013 y la del Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1 de San Sebastián, de 5 de diciembre de 2016.

⁷ Sentencia de 27 de abril de 2016 del Juzgado núm. 6 de lo Contencioso-administrativo de Valencia.



El propio Arana a partir de un artículo publicado en Expansión el 30 de abril de 2018, mostraba las divergentes políticas urbanas para el tratamiento de la presión turística que ya estaba creando importantes conflictos con los vecinos residentes,⁸ lo que es un buen ejemplo de pocos años después de iniciarse esta problemática, ya había ayuntamientos preocupados por mantener el interés general.

En este sentido el PGOU de Málaga regula en el art. 6.4.2 el uso de hospedaje como una actividad terciaria destinada a proporcionar alojamiento temporal a personas⁹, impidiendo su compatibilidad con el uso residencial. Esta situación afecta claramente a las viviendas de usos turístico, y también a los apartamentos o alojamientos hoteleros como hostales u otras denominaciones de alojamiento temporal que convivan en un edificio con el uso residencial clásico.

En este sentido es importante señalar que la normativa urbanística es del año 2011, y es exactamente la misma del PGOU anterior de 1997, pero diferente de la del PGOU de 1983 que permitía la compatibilidad de usos hasta la PB+1, e incluso en algunos lugares hasta la PB+2.

Vale la pena señalar que el plan de 1971, de ahí la semejanza establecida de vuelta a los setenta, los usos de alojamiento de alojamiento estaban permitidos “sin limitación” de acuerdo con su art. 9.4.2, d, como de hecho en Málaga hasta mediados de 2024.

Ciertamente en algunos planes de la época de la transición, como los de Valencia, San Sebastián, Madrid o Bilbao, también la compatibilidad de usos se establecía en las plantas bajas de los edificios, y en todo caso nunca por encima de las viviendas residenciales. Evidentemente en aquellos años no existían las viviendas turísticas, y la compatibilidad de usos estaba más bien pensada para actividades terciarias como oficinas, despachos profesionales o consultas médicas.

⁸ “En Barcelona desde 2017 se establecido una moratoria que afectaba tanto a hoteles como a pisos turísticos y que dividía la ciudad en 4 zonas, en función de si se podía aumentar o no el número de plazas. San Sebastián aprobó en 2018 una ordenanza municipal con el objetivo de limitar los pisos al 15%, creando tres zonas: una, en el centro, donde queda prohibido el alquiler turístico; otra que permite la ocupación parcial y una última que autoriza dos viviendas en plantas altas. Posteriormente, en 2020, la ordenanza municipal se transformó en una modificación normativa del PGOU, que limitaba la ubicación de las VUT de manera similar a la ordenanza, y posibilitando circunstancialmente la presencia de VUT solo en las plantas inferiores de las viviendas habituales. En Madrid en la época de Manuela Carmena, se decidió hacer una moratoria de viviendas turísticas mientras se elaboraba un plan especial de usos. Palma de Mallorca, en la anterior corporación del PSOE, Podemos y MES, anunció que la ciudad sería considerada ‘zona única’, donde no se podrá alquilar pisos turísticos. La ley excluye viviendas unifamiliares al considerar que no causa problemas de convivencia. En Valencia, el PGOU limitaba el uso terciario a la planta baja y a la planta primera, aunque en el planeamiento especial de Ciutat Vella y otros barrios había una prohibición genérica. En Cádiz y Sevilla se modificaron los planes generales para acotar las VUT, pese a que la Junta de Andalucía los llevo a los tribunales, aunque el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía acabo dando la razón a los municipios en su capacidad para regular los usos turísticos y económicos. En todo caso, la voluntad de poner coto a las viviendas turísticas se ha convertido en una situación común, reforzándose también la labor inspectora, donde Barcelona destaca por el gran volumen de sanciones a viviendas ilegales.

⁹ Para el conjunto de la ciudad el uso de hospedaje (art. 6.4.2) como terciario que proporciona alojamiento temporal (“hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias...etc.”) “podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientemente de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo también independientes de las del resto del edificio.”



La normativa urbanística de protección del uso residencial para evitar su desaparición en Málaga por tanto se remonta a casi 50 años, cuando ya se tenía constancia de la despooblación del centro histórico, y de esa manera ya el PEPRI de 1990 hace hincapié en las mismas formas de protección.

Podríamos decir que la literatura del planeamiento urbanístico de Málaga o su Agenda Urbana han analizado de manera reiterada esta problemática, que algunas instituciones como la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) pretenden vincular a la Directiva de Servicios de la Unión Europea (2006) que exige los requisitos de no discriminación, necesidad y proporcionalidad para determinar decisiones locales, aunque en este caso la citada Directiva excluye las cuestiones vinculadas al territorio y al urbanismo.

Sin embargo, algunos tribunales han discutido que esa exención urbanística se haga de forma automática, sin tener en cuenta las tres medidas. El caso denominado Visser, supuso una sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en 2018 que aunque dio la razón al ayuntamiento de Appingedam (Países Bajos) en su intento por preservar la habitabilidad del centro de la ciudad, consideraba que ello era así al cumplir los tres requisitos: "a) no discriminación: que los requisitos no sean discriminatorios, ni directa ni indirectamente, en función de la nacionalidad o, por lo que se refiere a las sociedades, del domicilio social; b) necesidad: que los requisitos estén justificados por una razón imperiosa de interés general; c) proporcionalidad: que los requisitos sean adecuados para garantizar la realización del objetivo que se persigue y no vayan más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo y que no se puedan sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado".

Ciertamente, aunque no sea el momento de discutir esta cuestión, la Directiva de Servicios de la Unión Europea tiene un cariz ideológico en el límite del estado social que se le supone a Europa, al margen de la corrección en la interpretación jurídica de una Directiva que excluye a la ordenación del territorio y al urbanismo. ¿Si es así de inicio, porque posteriormente se le exigen los tres criterios?

Pero, aún en el caso de que también incluyese el urbanismo, los múltiples estudios sobre la problemática de la presión turística estarían validando los tres requisitos como señala la sentencia del TS en el caso del Bilbao. Un ejemplo muy práctico son las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 2014 y 2017 sobre el plan especial de Ciutat Vella de Barcelona, conocido como PEUAT, donde se restringían usos hoteleros, de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas, señalando que *«El espíritu que enmarca las determinaciones del Plan de usos 2010 en relación con las actividades hoteleras es muy claro: no se puede aumentar el número de plazas en un distrito donde la oferta existente es muy superior a la media de los otros distritos barceloneses y pone en peligro el equilibrio entre las necesidades de la población residente y la población flotante. Es por eso que su regulación es muy estricta. Sólo se permite la implantación de nuevas plazas hoteleras (ya sean ampliación de establecimientos existentes o bien de nueva creación) en las ZE-1, 5 y 11 siempre que se renuncie a otras plazas existentes. Se bloquea de esta manera el número total de plazas existentes en el distrito y simplemente se permite su relocalización, facilitando así la renovación y modernización de los establecimientos (...)*».



El Tribunal no consideró ninguna de las alegaciones de los recurrentes en relación a la vulneración de la Directiva de Servicios, como tampoco de los derechos fundamentales a la libertad de empresa y a la igualdad recogidos en la Constitución Española (art. 38 y 14 respectivamente). Como señala Arana *“el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por el mero hecho de tratarse de una medida de carácter urbanístico excluye la aplicación de la Directiva de Servicios. Sin embargo, como ya hemos visto, para el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, aun tratándose de una medida urbanística, se condiciona absolutamente el ejercicio de una actividad turística y, por tanto, puede ser objeto de control bajo el paraguas y condicionantes de la Directiva de 2006.”*

Igualmente, *“tampoco se considera que se vulneren los Derechos fundamentales de libertad de empresa e igualdad en la medida en que la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha considerado que estos derechos no son ilimitados y que, si se justifica adecuadamente, pueden ser objeto de limitaciones y regulaciones sin que se vea afectado su contenido esencial.”*

La normativa de usos tal como se conoce en Málaga parece estar meridianamente clara para su cumplimiento después de tantos años, pero sin embargo podríamos decir que es necesaria, pero no suficiente, dado que la presión turística como veremos en el siguiente apartado es ciertamente abusiva, y no solo por las VUT, sino por hoteles y apartamentos turísticos que de acuerdo con la normativa urbanística pueden ocupar edificios enteros con lo cual el art. 6.4.2 no tiene ninguna utilidad.

Es ahí, donde una regulación complementaria, de densidad de usos, posiblemente desarrollada a través de un plan especial como en Barcelona se realizó con el PEUAT de 2016 o en la propia Málaga con el plan de regulación de usos de hostelería de Pedregalejo y El Palo de 1985, podría tener sentido.

Se puede hablar por tanto de una regulación original del PGOU para los usos, y otra complementaria, a través de una Plan especial, para regular la densidad de los usos, de manera que no superen lo que se pueda considerar un equilibrio urbano, y que en las propuestas del OMAU de 2017 para los de tipo turístico en su conjunto no debían superar el 10% del techo edificado de tramas urbanas de 200 x 200 metros.

La cuestión, de actualidad, es porque el Ayuntamiento de Málaga seguía sin aplicar la normativa urbanística que tenía desde 2011 (1997 si contemplamos el anterior PGOU), y pese a la sentencia del Supremo señalaba la necesidad que los ayuntamientos regulasen estas cuestiones. En el caso de Málaga es que ni siquiera tenía que regular el uso de alojamiento turístico, porque ya estaba regulado en el art. 6.4.2. En todo caso podría haberlo complementado como se ha señalado con un plan especial para verificar densidades.

Pero el caso, es que no hizo ni una cosa, ni la segunda. En el primer caso es más preocupante porque se trataba de una normativa de obligado cumplimiento. Hasta 2024 el ayuntamiento de Málaga se escudó en que era una competencia de la Junta de Andalucía regular estas cuestiones, cuando en realidad la Consejería de Turismo establece las condiciones técnicas de los alojamientos turísticos, superficies, tamaño de los colchones,



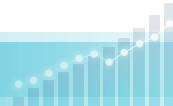
elementos de refrigeración, etc, pero no la compatibilidad de usos urbanísticos, que es claramente una competencia municipal.

Ciertamente las comunidades autónomas han regulado de manera diferente la actividad turística y su vinculación o no con el planeamiento urbanístico local. (Román, 2018) considera que Andalucía es la única comunidad que justifica por razones de interés general las limitaciones impuestas a la actividad turística. Y ello en base al Decreto de 2016, que en estas cuestiones era más ambiguo que la modificación realizada al Decreto en 2024. Sin embargo, hay que insistir que las regulaciones de usos e intensidades no es una competencia de la Consejería de Turismo, sino del planeamiento urbanístico local.

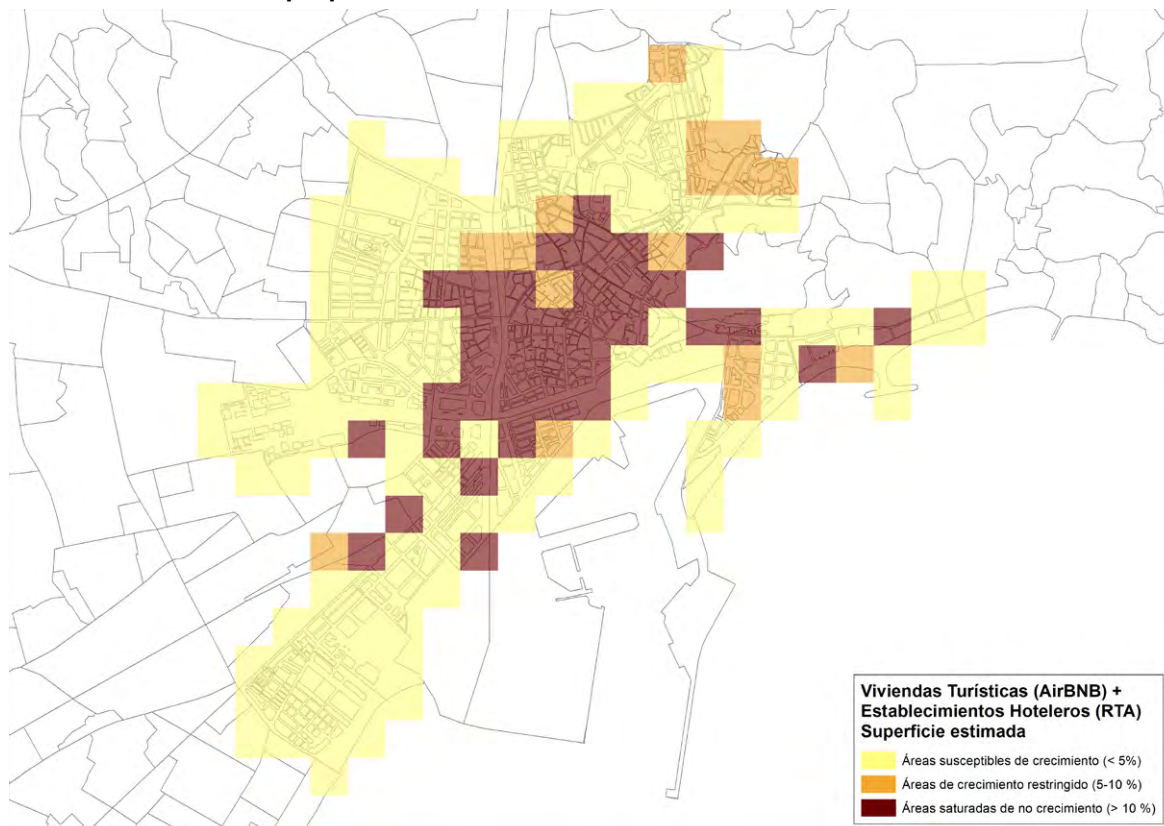
En la actualidad, el Ayuntamiento afirma que debe regular la presión turística, aunque no acaba de tener claro cómo hacerlo, por lo menos ha tomado una cierta distancia con lo que señalaba hace algunos años en el sentido de que el mercado regularía los usos turísticos. Es más, a través de una más que jurídicamente discutible Instrucción municipal (GMU, 2024) se está aplicando el art. 6.4.2 del PGOU de 2011 para evitar usos turísticos, terciarios en general, en la mayor parte de edificios de la ciudad, cuando, como ya se ha comentado, se debía haber aplicado, precisamente desde 2011.

Pero la confusión con los conceptos de presión turística se mantiene, al encargar un estudio a una consultora (Espacio, 2024), que restringe nuevas viviendas turísticas en las zonas “saturadas”, pero permite su implantación en otros ámbitos de la ciudad. Así en el momento de hacer el estudio, junio de 2024, habían 11.599 VUT, pero con el porcentaje “limitativo” del 8% se podía llegar en el conjunto de la ciudad a 20.418 VUT. Pero si se aplica el art. 6.4.2, da igual donde se sitúen las viviendas turísticas, ¿no deberían estar prohibidas?

El citado estudio que dio origen a una modificación del PGOU para introducir la limitación del 8% en las viviendas turísticas por barrios, parece que se basa en el estudio realizado por el OMAU (2017) donde se distinguían tres zonas de actuación, las saturadas sin posibilidad de crecimiento (>10%), las susceptibles de crecimiento restringido (5-10%) y las susceptibles de crecimiento (<5%).



Plano 8: Zonificación propuesta de limitación de usos turísticos.



Fuente: OMAU 2017.

Sin embargo, el modelo actual municipal es muy diferente, su límite del 8% es solo para viviendas turísticas, el límite del 10% del OMAU era para todo tipo de alojamiento turístico, con lo cual era más restrictivo. La unidad de medida también es diferente, en el OMAU el m² construido que sirve igual para hoteles, apartamentos o VUT, o las viviendas que emplea el ayuntamiento que solo sirven para la regulación de viviendas.

El pleno municipal de 28 de noviembre aprobó la modificación normativa del PGOU originada en el estudio citado, como una nueva disposición adicional 3^a. Con independencia de no ser un instrumento útil para frenar la presión turística, que como ya hemos indicado es global, tampoco sirve como un freno a la VUT, ya que potencialmente permite su expansión por la ciudad.

Además, no parece muy correcto emplear una modificación de normativa en lo que hubiese debido ser un plan especial de usos, que posiblemente fuera una figura jurídica y de planeamiento más adecuada, y seguramente más estética. Las disposiciones adicionales del PGOU 1^a y 2^a tienen apenas unos párrafos y esta nueva más de cien hojas.



En contraste con los objetivos de la modificación normativa aprobada, el alcalde de Málaga proponía unas semanas antes que no hubiese ninguna vivienda turística más.¹⁰ Días después también señalaba su opinión favorable a regular los apartamentos turísticos y los hoteles, defendiendo el impulso de alojamientos hoteleros de 4 y 5 estrellas.¹¹ Es curioso que estas últimas posiciones del alcalde de Málaga, tan contrario a regular el mercado turístico en 2017, sean las que más se acercan a las medidas propuestas en este estudio, y las del antiguo OMAU.

Ciertamente no parece haber en el Ayuntamiento la coherencia necesaria para enfrentarse a un problema graves que ha modificado la estructura morfológica del área central de la ciudad y partes sustanciales de la misma, además de afectar de manera notoria a parte de la población que ha tenido que trasladarse a otros barrios o municipios metropolitanos.

Situación esta última, que responsables políticos,¹² empresariales o incluso periodistas¹³ consideran habitual en nuestra sociedad. Todo ello recuerda la famosa frase ¡Es el mercado, estúpido!, derivada de la original ¡Es la economía, estúpido! con la que se expresó James Carville, estrategia electoral de Bill Clinton en 1992. La postración ante lo que se considera una verdad natural e irrefutable. Y ello edulcorado con la banalidad como una falsa coartada de una representación de la sociedad del espectáculo como señalaría Baudrillard.

El mismo día que el pleno municipal aprobaba la modificación normativa, una asociación de vecinos, Centro Antiguo, presentaba una denuncia de acción pública contra el Ayuntamiento de Málaga para el restablecimiento de la legalidad urbanística conculcada por no aplicar la normativa urbanística del PGOU, en concreto el art. 6.4.2, como paso previo a un contencioso administrativo. Consideran los vecinos que actúan como consecuencia de la expulsión masiva de antiguos residentes que han tenido que abandonar su barrio por la presión turística, y concretamente por el gran crecimiento de las viviendas turísticas.¹⁴

¹⁰ Diario Sur de 31 de octubre de 2024, "Paco de la Torre declara la guerra a las viviendas turísticas: no quiere ni una más en Málaga".

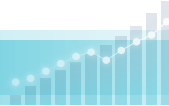
¹¹ Diario Sur de 8 de noviembre de 2024, "De la Torre quiere regular los apartamentos turísticos y hoteles de menos de cuatro estrellas".

¹² Diario Sur de 24 de julio de 2024, Francisco de la Torre: «No expulsamos a nadie, pero tener que irse a vivir fuera de Málaga tiene una importancia relativa».

Diario Sur de 2 de julio de 2024, entrevista de Matías Stuber a Alicia Izquierdo, concejala de Nuevas Tecnologías del Ayuntamiento de Málaga, "Izquierdo admitió que en el tema de la vivienda la ciudad padece «un cuello de botella». Es decir, un desequilibrio entre la oferta y la demanda. Aunque precisó que «si tienes una vivienda en propiedad nadie te expulsa de Málaga». Preguntada por la preocupación creciente entre los malagueños, que temen que los empleados del sector tecnológico, muchos que vienen de fuera, acaben desplazando a la población local, Izquierdo pidió un cambio de mentalidad y que se empiece a ver el área metropolitana como un lugar de residencia. «El hecho de irte a vivir a Álora, Alhaurín o Cártama no me parece grave», aseguró. «Necesitamos los centros de las ciudades para las empresas y las oficinas», añadió y resaltó que la tónica de vivir en el área metropolitana es lo habitual en otras capitales como Londres, Madrid o Miami.

¹³ Diario Sur de 8 de diciembre de 2024, artículo de Nuria Triguero sobre los supuestos celos de parte de la población ante la llegada de trabajadores vinculados a empresas tecnológicas: "Una lluvia fina sobre la economía malagueña que generará más productividad, mejores salarios, más renta per cápita. ¿Que también contribuirá a que suban los precios de todo, incluida la vivienda? Pues sí; en economía no hay nada gratis".

¹⁴ Málaga Hoy de 29 de noviembre de 2024. Vecinos del Centro inician acciones legales contra las viviendas turísticas.



De progresar estas acciones administrativas y legales, al Ayuntamiento, y también a la Junta de Andalucía se le podrían plantear situaciones hasta hoy en día desconocidas, pero de las que podemos tener un cierto reflejo por lo que está sucediendo en Barcelona con la reacción a la prohibición de todas las viviendas turísticas para 2028. En el caso catalán, lo actuales propietarios y gestores de VUT, que en su momento obtuvieron las licencias para comercializar sus viviendas, solicitarían a las administraciones publicas una compensación patrimonial de 1.000 millones de euros.¹⁵

Finalmente, como otra novedad notable en materia de vivienda turística, el Ministerio de Vivienda anunció en octubre¹⁶ la puesta en marcha a partir del 1 de enero de 2025 de un registro unificado de las VUT, que necesitarán un código para comercializarse en las plataformas. Este código lo facilitarían los registros de la propiedad, siempre que la vivienda cumpliera con el planeamiento urbanístico de cada ciudad. Para ello, se encuentra en tramitación un proyecto de Real Decreto, “cuyo objetivo es crear y regular la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el desarrollo del procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, en aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración”.

Ciertamente, y no ha aparecido más información desde esa nota de prensa, parece complicado que un registro único controle en toda España la compatibilidad urbanística de cada vivienda turística, y que además se realice a través de los registros de la propiedad, que tendrán que incorporar en su caso profesionales especializados en urbanismo para llevar a cabo esta tarea ingente.

Efectivamente, con todas estas cuestiones, se abren nuevos escenarios jurídicos, no ya solo si es posible restaurar la legalidad urbanística, o si es posible solicitar compensaciones económicas, sino si las licencias turísticas tienen un periodo de caducidad o no. Y en su caso como se podría gestionar administrativamente.

La incomodidad social por esta situación también ha llegado al Foro de Alcaldes metropolitanos de Málaga, que defiende la necesidad de regular los pisos turísticos y afirma que *“distorsionan los precios y reducen el mercado de alquiler”*.¹⁷ Cuando el Banco de España (2024) también aboga por la regulación y señala al mismo tiempo la relación directa entre VUT e incremento del precio de la vivienda, parece que solo el Colegio de Economistas se siente como el guardián de la ortodoxia para defender el mercado, *“que es capaz de regularse, quizá no a corto plazo, pero sí a largo”*.¹⁸

Vale la pena, en este sentido, rescatar este pequeño párrafo sarcástico de John Maynard Keynes sobre el mercado: *“los hombres prácticos, que se creen exentos por completo de cualquier influencia intelectual, son generalmente esclavos de algún economista difunto.*

¹⁵ El País de 19 de septiembre de 2024. Los dueños de pisos turísticos de Barcelona reclaman 1.000 millones de euros por su cierre.

¹⁶ MIVAU, [nota de prensa](#) de 15 de octubre de 2024.

¹⁷ Málaga Hoy. Artículo de Jorge Pedrosa de 11 de octubre de 2024.

¹⁸ Diario Sur. Artículo de Nuria Triguero de 26 de septiembre de 2024.



Los maniáticos de la autoridad, que oyen voces en el aire, destilan su frenesí inspirados en algún mal escritor académico de algunos años atrás”.

En todo caso, parece razonable pensar que la normativa urbanística de 2011 se realizó precisamente para proteger el ámbito residencial frente a la actividad terciaria y comercial. Y por ello como se señaló anteriormente, el PEPRI Centro de 1990 tenía como uno de sus objetivos principales el aumento de la población en el ámbito central de la ciudad.

En la última década se ha realizado múltiples estudios sobre las repercusiones adversas del exceso de presión turística, y en los últimos años, por no señalar meses, se han vuelto a constatar la expulsión de vecinos que antes vivían en sus barrios originales, y que el aumento de precios vinculado al crecimiento exponencial de las viviendas turísticas les ha obligado a abandonarlos.

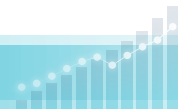
Como se ha señalado el Banco de España ha medido estos efectos en algunas ciudades como Málaga, y la propia Universidad ha establecido a través de un estudio el porcentaje de subida del precio de la vivienda debido a la interacción de las VUT. En concreto el 31% del aumento del precio del alquiler en Málaga tendría relación con la proliferación masiva de VUT (Navarro, 2024).

Por tanto, hay multitud de estudios y documentos que con la Directiva o sin la Directiva de Servicios podrían ser pruebas contundentes para motivar el interés general por regular la presión turística.

Fotografía 15: Cruce entre el Paseo de los Curas y el Muelle Uno.



Fuente: PMC.



5. Conclusiones

Un conocido y excelente urbanista contaba que en un acalorado debate sobre la forma urbana y el espacio público y su vinculación con la estética y la belleza, el oponente de Rafael Moneo, ya acorralado contra las cuerdas recurrió al tópico de “bueno, contra las opiniones no hay nada escrito”. A lo que el reconocido arquitecto le replico, “sí hay mucho escrito sobre ello, pero lo que pasa es que tú no los has leído”

La situación de Málaga es un buen ejemplo de un crecimiento desaforado de la presión turística sobre el territorio y las consecuencias adversas que ha tenido sobre la población, con procesos de gentrificación y expulsión de la antigua población residente, no solo en el centro histórico de la ciudad, sino en cada vez más ámbitos urbanos. Ruidos y molestias en la convivencia diaria con vecinos muy temporales que lógicamente tienen otros hábitos de vida al estar de vacaciones, así como una pérdida de identidad y de referencia de la ciudad convertida es un símil de parque temático.

La presión turística no es una única responsabilidad de las viviendas turísticas, sino del conjunto de la oferta turística, de alojamientos o de hostelería. Posiblemente como han declarado en ocasiones los responsables de asociaciones de VUT, ellos son los primeros interesados en una profesionalización del sector y de su regulación.

El turismo ha sido una actividad económica muy importante para Málaga, al igual que vital para la Costa del Sol, y así seguirá siéndolo, pero es necesario acotar el exceso de mercantilización. No todo vale para justificar intereses particulares en perjuicio del interés general.

Los datos de la presión turística en Málaga son los más elevados de las grandes ciudades españolas. Como hemos visto tiene los mayores niveles de viviendas turísticas por habitante en comparación con Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao, Sevilla o Palma de Mallorca. Ello ha reducido notablemente el stock de vivienda en alquiler siendo el menor de las ciudades citadas.

Al mismo tiempo, y como consecuencia de la escasez de vivienda en alquiler y el gran número de viviendas turísticas los precios han subido al mayor nivel de toda España, siendo los niveles de renta familiar disponibles mucho más bajos que las ciudades señaladas. Ello tiene como consecuencia que la parte de renta que una persona o una familia tiene que aportar para la vivienda supere en 2024 el 56%. Como es sencillo de observar los problemas de la gran presión turística, no solo de viviendas turísticas, ha causado efectos adversos en Málaga muy superiores a los del resto de las grandes ciudades españolas.

El proceso de gentrificación originado en la comercialización de viviendas en activos turísticos puede tener una segunda fase en la gentrificación más clásica de origen tecnológico, donde los trabajadores de estas actividades económicas con mayores niveles de renta desplazan a la antigua población residencial. El proceso en su conjunto es visible en los desplazamientos residenciales a municipios del ámbito metropolitano de Málaga.



La responsabilidad de la administración local, que siendo pionera en obtener información sobre los rápidos procesos de presión turística que se empezaron a configurar en 2015, es evidente, al negarse durante muchos años no solo a regular estos usos y actividades, sino a aplicar su propio planeamiento urbanístico. Nadie va a compensar a los ciudadanos que tuvieron que abandonar sus barrios por las consecuencias de unas determinadas políticas urbanas, lo que nos debe recordar que éstas no son inocuas, sino que dependiendo de cómo se apliquen tienen unos resultados u otros.

En ese sentido las manifestaciones celebradas contra la masificación turística y la falta de vivienda asequible muestra una percepción de negligencia por parte del conjunto de las administraciones públicas de las que desconfían una gran parte de la población, elemento común en las últimas encuestas realizadas.¹⁹ Como sabemos por las lecciones históricas la desafección política puede conllevar la deriva a posiciones populistas y extremas de confrontación social. Como señala el premio Nobel Paul Krugman en apenas veinticinco años se ha pasado de una sensación de optimismo generalizado en la esperanza de una mejor calidad de vida a una era de resentimiento.²⁰

La recuperación del acuerdo social en Málaga debe ser el objetivo principal para restablecer el equilibrio urbano perdido, primando los intereses generales de la ciudad frente a los intereses particulares. El turismo es una actividad económica fundamental para Málaga, pero su extrema dependencia, que debería ser reequilibrada con actividades industriales, no puede suponer una alteración radical de las condiciones de vida de sus habitantes convertidos en ciudadanos de segunda categoría, que además de tener los salarios más bajos de España, tengan que cambiar su residencia a las ciudades metropolitanas

Impulsar y aprobar un planeamiento urbanístico o estratégico para luego no cumplirlo, o incluso hacer lo contrario puede tener consecuencias graves para la ciudad como ha ocurrido en el caso de Málaga. Las ocurrencias y caprichos de carácter espontáneo como metodología de trabajo no pueden substituir a los procesos elaborados y consensuados con la participación ciudadana, ya que se constituyen en una regresión democrática.

Recuperar el equilibrio urbano va indisolublemente unido a restablecer la legalidad urbanística conculcada, ha reencontrar la mirada con los objetivos incumplidos del PEPR Centro, del propio PGOU y de la Agenda Urbana.

Bibliografía

Arana García, Estanislao (2018): La intervención local en las viviendas de usos turístico a través de zonificación urbanística: requisitos y consecuencias. Reala. Nº 10.

Avila Rodríguez, Carmen María (2024): Régimen jurídico-administrativo de las viviendas de uso turístico. Aranzadi. Madrid.

¹⁹ El País de 9 de diciembre de 2024. *Barómetro* de 40 DB.

²⁰ El País de 11 de diciembre de 2024. "Paul Krugman se despidió como columnista de 'The New York Times' después de 25 años. El Premio Nobel de Economía deja el rotativo en vísperas de la llegada de Donald Trump a la Casa Blanca, con un texto titulado 'Mi última columna: encontrar esperanza en una era de resentimiento'"



Banco de España (2024): El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. Documentos Ocasionales nº 2432.

Barreiro Cavestany, Fernando (2013): Evaluación de los impactos del proceso de recuperación y regeneración urbana integral del centro histórico de Málaga 1994-2013. OMAU. Ayuntamiento de Málaga.

Cañada, Ernests, Murray, Ivan, dit Chirot, Clement Marie (2023): El malestar en al turistificación. Pensamiento crítico para una transformación del turismo. Icaria. Barcelona.

Comisión Europea (1999): Estrategia Territorial Europea. Hacia un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio de la UE.

Comisión Europea (2004): Hacia una estrategia temática sobre el medio ambiente urbano.

Debord, Guy (1967): La sociedad del espectáculo. Pretexto. Valencia. Edición de 2005.

DOCE (1998): Programa URB-AL, coordinación de la red nº 6 Medio ambiente urbano. Convocatoria de propuestas nºIB/AP/358.

Espacio Común COOP (2024): Informe impacto vivienda turística. Gerencia Municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Málaga.

Florida, Richard (2008): Las ciudades creativas. Paidós. Madrid.

Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga (2024): [Instrucción sobre aplicación normativa urbanística de viviendas turísticas](#). Ayuntamiento de Málaga.

Gregorio, Sonia; Kocewicz, Roberto: (2007): Iniciativa comunitaria Urban 1994-1999. Análisis comparativo de tres casos españoles de programas europeos de rehabilitación urbana.

Keynes, J.M (1936): Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero. Fondo de Cultura Económica. 1995.

Marín Cots, Pedro (2005): Viva la Calle, las actuaciones de revitalización del centro histórico de Málaga desde 1994 a 2005: Estrategias y mecanismo de recuperación en el centro histórico, pág. 24. Ayuntamiento de Málaga.

Marín Cots, Pedro (2014): La ciudad antigua como referente turístico y su capacidad de carga. [Capítulo](#) de la Agenda Urbana de Málaga. Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU). Ayuntamiento de Málaga.

Marín Cots, Pedro (2015): Viva la Calle: de Pozos Dulces a Nosquera, 2003-2015. OMAU. Ayuntamiento de Málaga.



Marín Cots, Pedro; Guevara Plaza, Antonio; Navarro Jurado, Enrique (2017): Renovación urbana y masificación turística en la ciudad antigua: pérdida de población y conflictos sociales. Ciudad y Territorio nº 197.

Marín Cots, Pedro (2019): Renovación urbana y turismo en la ciudad antigua. Efectos adversos en la morfología urbana, el espacio público y en la población. Ediciones Genal. Málaga.

Marín Cots, Pedro; Navarro Jurado, Enrique; Soto Moya, Maria del Mar; Moniche Bermejo, Laura (2020): [Aproximación al turismo en Málaga](#). OMAU. Ayuntamiento de Málaga.

Marín Cots, Pedro (2023): De la ciudad desnuda pero acogedora a la ciudad inquietante y excluyente. Ciudad Sostenible nº 49.

Marín Cots, Pedro (2024): [Mercantilización extrema y derecho a la ciudad](#). IEUS. Pág. 11.

Moreno Linde, Manuel (2022): El derecho a la ciudad: un intento de síntesis desde el derecho administrativo. Revista vasca de Administración Pública nº 122.

Moreno Peralta, Salvador (2019): Centro Histórico de Málaga: Modelo de regeneración o claudicación urbana. Club liberal 1812. Málaga.

Navarro Jurado, Enrique; Armario Pérez, Pablo; Santos Izquierdo, Fátima; Blanco Vílchez, Mario (2024): Informe sobre la relación entre las viviendas de usos turísticos y sus efectos en el mercado de viviendas de alquiler en el destino Málaga. Instituto Andaluz de Investigación e Innovación en Turismo (IATUR). Universidad de Málaga.

Observatorio de Medio Ambiente Urbano, OMAU (2010): Viva la Calle, las actuaciones de recuperación integral del centro histórico de Málaga desde 1994 a 2010. Ayuntamiento de Málaga.

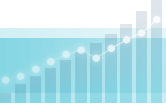
Observatorio de Medio Ambiente Urbano, OMAU (2019): Análisis de los usos en planta baja en el ámbito del PEPRI Centro de Málaga. Estudio 7. OMAU. Ayuntamiento de Málaga.

Observatorio de Medio Ambiente Urbano, OMAU (2021): Viva la Calle, 25 años, reflexiones y opiniones sobre la renovación del centro histórico de Málaga. OMAU. Ayuntamiento de Málaga.

Observatorio del Alquiler (2024): [Alquiler turístico en España](#). Fundación Alquiler Seguro. Universidad Rey Juan Carlos. Sociedad de Tasación.

Rein Lorenzale, Miriam (2013): Intervenciones urbanísticas y transformaciones físicas en el ámbito del PEPRI Centro 1994-2013. OMAU. Ayuntamiento de Málaga.

Román Márquez, Alejandro (2022): viviendas de uso turístico, legislación económica y calidad de la oferta alojativa: una propuesta integradora. Universidad de Sevilla.



Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU): (2019): Análisis de los usos en planta baja en el ámbito del PEPRI Centro de Málaga. Ayuntamiento de Málaga.

Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU): (2023): [Agenda Urbana, Indicadores 2022](#). 420 páginas. Ayuntamiento de Málaga.

Sánchez Gonzales, Diego; Domínguez Moreno, Luis Angel (2014): Identidad y espacio público. Gedisa. Barcelona.

Smith, Neil (1996): Gentrification and the revanchist city. The New Urban Fondier. London.

Sorkin, Michael (1992): Variaciones sobre un parque temático. La nueva ciudad americana y el fin del espacio público. Gustavo Gili 2024. Barcelona.

Tinsa (2024): [Informe 3º Trimestre 2024](#). Imie Mercados Locales.

Tribunal Supremo, Sentencia de 19 de noviembre de 2020 sobre el PGOU de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico. [INAP](#).