



Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D

Ayuntamiento de Manilva (Málaga)

Expte.: 11.737/2024

ORDENANZA REGULADORA DEL USO URBANÍSTICO DE VIVIENDA TURÍSTICA y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ciudad de Manilva ha tenido históricamente una vocación turística y de ciudad abierta que ha configurado, en gran medida, el espacio urbano y arquitectónico del que hoy disfrutan los y las manilveñas y aquellas personas que nos visitan. Las amplias y majestuosas playas, sus dunas y acantilados, un paisaje de horizontes continentales, los espacios forestales mediterráneos son enclaves naturales que junto a los cauces de los arroyos y del río Manilva componen la fisonomía singular del municipio, que recibe las primeras aguas del Atlántico en su fluido constante hacia el Mar de Alborán. Los distintos yacimientos arqueológicos prestan testimonio de la relevancia cultural y económica de nuestra tierra, y un sin fin de lugares significativos y representativos de la imagen de la ciudad, forman parte indisoluble de nuestro acervo cultural, del imaginario colectivo y de la imagen de la ciudad; y todos ellos poseen un indudable valor turístico, pero también atesoran la historia de la sociedad manilveña a lo largo del tiempo, de su pasado y su presente, y ha de ser preservado para el futuro de las generaciones venideras.

Los ciclos económicos someten al territorio a momentos de tensión e incluso de explotación excesiva, y son los Ayuntamientos los que en definitiva han de definir un modelo de ciudad que haga posible una vida cotidiana digna, que facilite el desarrollo de las capacidades del ser humano en un ecosistema protegido y conservado.

La Costa del Sol es un destino turístico mundial que se ha mantenido de manera constante desde los años sesenta con periodos de diversa intensidad, y Manilva asumió el dictado económico de este sector como dejó muestra el equipo redactor del Plan General de Ordenación de Manilva de 1973 cuando confesaba que *“Manilva se encuentra en una fase muy incipiente de desarrollo turístico. Por nuestro gusto y preferencias hubiéramos intentado frenar ese desarrollo procurando salvaguardar en el futuro los valores naturales, aislamiento, paisaje y concepto tranquilo de la vida que aún subsisten ahí sin contaminación. Pero nuestra obligación no es esa, sino la contraria. Es planear para el futuro, de forma que el nivel económico se eleve y por ende el cultural, que cambie todo, que se promocióne el Municipio, que salga de debajo de las piedras dinero para poder hacer unas maravillosas carreteras por las que puedan llegar muchos turistas, que haya mucha más gente que pueda disfrutar de las vistas y del clima ideal de la zona. Es en definitiva, aceptar el estropicio que su desarrollo incipiente está ya produciendo en su aspecto espontáneo y natural, aunque dirigiéndolo para que constituya una promoción que beneficie a todos”*.



El desarrollismo urbanístico terminó consagrándose en el PGOU de Manilva de 1994, comprometiendo el crecimiento urbano a usos turísticos, desvinculados en muchos casos de un sistema de gestión y ejecución del planeamiento que facilitará la necesaria integración de las distintas zonas del planeamiento mediante un tejido de infraestructuras y dotaciones públicas imprescindibles, lo que ha sido fuente de problemas y desequilibrios constantes de un modelo que a duras penas se pudo redefinir a través de la adaptación parcial del instrumento de planificación general a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este escenario el incremento de la actividad turística en los últimos años ha provocado la localización en edificios residenciales de un uso turístico no previsto, como consecuencia fundamentalmente de la escasa oferta de equipamientos hoteleros en la ciudad, el incremento exorbitante de los flujos de visitantes, la irrupción de nuevos operadores en el sector inmobiliario, y la utilización de plataformas de captación e intermediación en la reserva de estos alojamientos turísticos.

Según los datos facilitados por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, a fecha de 18 de septiembre de 2024, en el municipio de Manilva hay inscritas 2.394 viviendas de uso turístico, lo que supone un total de 5.590 unidades de alojamiento con un n.º de plazas totales de 12.686. Este fenómeno ha supuesto que en algunas zonas del término municipal el 47,2 % de las viviendas existentes se destinen a alojamiento turístico, situándose la media en un 34,35 %.

De esta situación se deriva una saturación de los servicios públicos (asistencia sanitaria, policía, aparcamientos, tráfico, etc.) y deterioro de la convivencia, al cohabitar en muchos casos dos tipos diferentes de residentes, aquellos que residen habitualmente en la comunidad y los que hacen un uso vacacional de alguno de los elementos comunes, con los consabidos problemas de horarios, ruidos, diferente modo de utilización del espacio comunitario. A todo ello, hay que unir un encarecimiento de los precios y la ausencia de una oferta de vivienda para uso habitacional normal, produciéndose un fenómeno de gentrificación en los núcleos tradicionales del término municipal, a lo que hay que sumar los efectos no deseados de competencia desleal con la hostelería tradicional, y la elusión de control administrativo y tributario de la explotación de uso vacacional de un inmueble.

La residencia turística está orientada en el planeamiento de Manilva hacia la vivienda vacacional de larga duración o a la segunda residencia, pero no a un uso más acorde con la prestación de servicios hoteleros.

El Ayuntamiento de Manilva considera prioritario diseñar una estrategia integral para optimizar los servicios públicos y atenuar los efectos negativos que la explotación de vivienda de uso turístico está produciendo en la localidad, para lo que es imprescindible abordar la adaptación de la regulación municipal a la normativa turística en atención a las competencias atribuida en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en conexión con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, así como la regulación contenida en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, con las modificaciones introducidas por el Decreto 31/2024, de 29 de enero.

Para el legislador autonómico son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir las correspondientes exigencias



sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, o introducir otro tipo de limitaciones sectoriales diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica.

En relación con la ordenación urbanística, el PGOU de Manilva ha de actualizar la regulación del uso turístico e incluso establecer límites para las zonas o áreas saturadas. Todo ello, garantizando la libre competencia y prestación de actividades económicas, posibilitando la efectiva conciliación de la lícita actividad económica del alquiler vacacional de corta duración con la organización del régimen de interno de la ciudad, haciendo viable la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, motivado por la preocupación que ha suscitado el rápido crecimiento de esta actividad económica de la que la propia UE se ha hecho eco en su Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, para atender razones imperiosas de interés general referidas a la protección de los derechos reconocidos en el artículo 47 CE.

Esta Ordenanza se alinea con los siguientes objetivos específicos del Plan de Acción Manilva #2030: (1) Uso sostenible de la tierra y recursos: UTR-ob-01 “Proteger el suelo de una expansión urbana innecesaria e insostenible”; UTR_ob_04 “Recuperar y potenciar los usos del suelo vinculados a la protección y mantenimiento del entorno natural, cultural y paisajístico”; UTR_OB_19 “Diversificar el tipo de turismo ofrecido. Ofrecer un turismo no estacional (altos índices de ocupación todo el año)”. (2) Acceso a Vivienda de Calidad: AVC_ob_01 “Adaptar el parque de vivienda a las necesidades cambiantes de la población”; AVC_ob_04 “Garantizar una vivienda digna”; AVC_ob_07 “Actualizar y regularizar la situación de ocupaciones ilegales”. (3) Instrumentos y gobernanza: IYG_ob_01 “Dar respuesta rápida y flexible a las demandas cambiantes de la población”.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

El objeto de la presente Ordenanza es la determinación, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva, adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda turística en la ciudad y alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico.

El servicio de alojamiento turístico ofrecido por este tipo de actividad se asimila al uso hotelero previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Manilva vigente.

En los edificios con uso residencial se aplicarán directamente las determinaciones de la presente Ordenanza para poder desarrollar el servicio de alojamiento turístico.

En el resto de edificaciones no se autoriza el uso de viviendas turísticas ni el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico en las posibles viviendas existentes en las mismas.

Artículo 2.- Naturaleza y marco legal de la Ordenanza.



1.- Esta Ordenanza constituye regulación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico como complemento de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva.

2.- La presente Ordenanza se aprueba por el Ayuntamiento de Manilva en virtud de la facultad prevista en los artículos 84 y 84 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo establecido por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior y la Ley 7/2009, de 22 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

3. La tramitación y aprobación de la presente Ordenanza se efectúa conforme al procedimiento establecido en el artículo 73 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 49 de la ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

4.- Las referencias de la Ordenanza a las disposiciones reguladoras de las diferentes actividades se han de interpretar y entender referidas a la normativa sectorial, estatal, autonómica o municipal, reguladora en cada momento de la actividad concreta que constituye su objeto.

Artículo 3.- Ámbito material de aplicación de la Ordenanza

1. Se incluye dentro del ámbito material de aplicación de la Ordenanza el uso urbanístico de vivienda turística y el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

2.- Se excluye del ámbito material de esta Ordenanza el uso turístico de la totalidad de los inmuebles sitos en suelo rústico, que se regirán por la normativa autonómica sobre alojamientos turísticos en el medio rural, así como la normativa urbanística y sectorial que les resulte de aplicación.

3.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a las viviendas radicadas en el término municipal de Manilva tanto en **suelo urbano como en suelo urbanizable** del PGOU de Manilva.

Artículo 4.- Concepto de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. Requisitos técnicos.

4.1. Concepto.-

El alquiler de habitaciones para uso turístico constituye un uso urbanístico distinto al de vivienda que implica la cesión parcial de la vivienda habitual. Dicho uso turístico se podrá desarrollar en una o varias habitaciones o estancias de una vivienda habitual, la cual constituye la residencia efectiva de la persona física titular, que se ofrecen o comercializan por motivos turísticos, siendo cedida temporalmente a terceros a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad; debiendo cumplir las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y los requisitos exigidos en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, según las modificaciones introducidas por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.



4.2. Requisitos técnicos.-

4. 2.1.- La vivienda habitual

La vivienda habitual cumplirá con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación. Las viviendas que cuenten con primera ocupación o asimilable con anterioridad a la entrada en vigor del CTE se regirán por el régimen transitorio de dicha norma para poder desarrollar la actividad de uso turístico.

El espacio donde se proyecte o desarrolle el uso turístico deberá quedar bien diferenciado del destinado a vivienda habitual.

La vivienda debe constituir el domicilio habitual y permanente de la persona titular de la actividad, el cual deberá estar debidamente empadronado/a en la misma. La zona de vivienda será utilizada única y exclusivamente por quien promueve el uso turístico de parte de ella.

4.2.2. Habitaciones , estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico:

La superficie útil de los espacios destinados al uso turístico no superarán ni la mitad de la superficie de la vivienda ni 125,00 m² útiles.

La zona destinada a tal uso deberá disponer como mínimo de un dormitorio y un baño que reunirán las condiciones de habitabilidad determinadas en el CTE, sin perjuicio de poder disponer de otras estancias las cuales reunirán los requisitos de habitabilidad fijados en la citada norma.

Artículo 5.- Concepto de uso urbanístico de vivienda turística .

El uso de vivienda turística constituye un uso urbanístico distinto al de vivienda que consiste en el destino de un inmueble ubicado en un edificio residencial, a la actividad de hospedaje de personas mediante su cesión temporal a terceros, a cambio de una contraprestación económica.

Artículo 6.- Condiciones del inmueble.

El inmueble, tanto si se destina a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico como a vivienda turística, deberá mantener las condiciones de accesibilidad, de protección respecto al riesgo de incendios, de protección acústica y cualesquiera otras condiciones propias del uso residencial que le sean exigibles, además de los requisitos y servicios comunes dispuesto en el artículo 6 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos, conforme a la redacción establecida en el Decreto 31/2024, de 29 de enero.

Artículo 7.- Presunción de uso turístico.

Se presumirá la existencia de un uso urbanístico de vivienda turística o de alquiler de habitaciones en una vivienda habitual para uso turístico cuando las mismas se oferten o comercialicen por cualquier canal de oferta turística o cuando se realice declaración



o comunicación de inicio de actividad turística o económica en cualquiera otra Administración distinta de la municipal.

Artículo 8.- Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos.

1.- Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos:

- a) Texto articulado.
- b) Planos.

2.- Tanto el texto articulado como el plano tienen carácter normativo.

3. Las posibles contradicciones entre ambos documentos se resolverán otorgando prevalencia a las determinaciones escritas.

Artículo 9.- Sistematización del uso urbanístico.

Las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva regula las Normas referente a los usos en el Capítulo III del Tomo I, entre las que se encuentra el uso pormenorizado hotelero, como uso global de equipamiento.

Mediante una modificación de planeamiento se podrá asimilar e integrar en el uso pormenorizado hotelero la vivienda turística y el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico, como un servicio de alojamiento turístico, según la Ley 13/2011, de 23 de diciembre de Turismo de Andalucía, o bien declarar la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el uso residencial.

A través de esta Ordenanza se regula las condiciones para la implantación y autorización de dicha actividad en inmuebles del término municipal de Manilva, conforme a lo dispuesto en el artículo 73.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 10.- Sujeción a la normativa turística y a la correspondiente normativa sectorial.

1.- El uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico, objeto de regulación a través de esta Ordenanza, se entiende sin perjuicio de las obligaciones establecidas para el ejercicio de actividad de alojamiento turístico establecida en la normativa sectorial correspondiente, en especial, lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20' de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero.

2.- Asimismo, los inmuebles destinados a tales fines deberán cumplir, además de la normativa turística referenciada en el apartado anterior, los requisitos que, en su caso, resulten de aplicación en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, seguridad, medio ambiente, sanidad, consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por cualquier otra normativa sectorial que resulte de aplicación.

CAPÍTULO SEGUNDO



RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO URBANÍSTICO DE VIVIENDA TURÍSTICA Y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO

Artículo 11.- Criterios generales.

- 1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.10 del Capítulo III Tomo I de la Normativa del del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva, en atención a su propia naturaleza y carácter, las edificaciones con uso residencial se destinarán de forma predominante al uso urbanístico residencial de vivienda.
- 2.- El uso urbanístico de vivienda turística y el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico sólo resultarán posible en inmuebles que tengan, previamente, reconocido un uso de vivienda y que cumplan con las determinaciones de esta Ordenanza.
- 3.- El inmueble que se destine a alguno de los fines previstos en esta Ordenanza deberá mantener en todo momento las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, según la normativa que resulte de aplicación en función de la situación legal que se halle en cada caso.
- 4.- El inmueble, asimismo, deberá mantener las condiciones de accesibilidad, de protección respecto al riesgo de incendios, de protección acústica y cualesquiera otras condiciones propias del uso residencial que le sean exigibles.
- 5.- No podrá desarrollarse el uso de viviendas turísticas ni el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico en viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

CAPÍTULO TERCERO

ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD

Artículo 12.- Zonificación general de la ciudad.

En atención a la diferente intensidad de la oferta de viviendas turísticas existente en diversas áreas de la ciudad según el estudio previo realizado, que figura como anexos I y II de esta Ordenanza, a los efectos de la regulación de la actividad de alojamiento turístico en viviendas situadas en el suelo urbano y urbanizable del PGOU de Manilva se dividirá en tres zonas:

- a) Zonas A (zonas saturadas).
- b) Zonas B (zona de alta demanda).
- c) Zonas C (zonas con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico)

Artículo 13.- Zonas A (zonas saturadas).

- 1.- En las zonas A o zonas saturadas, especificadas en los planos de esta Ordenanza, quedan prohibidas totalmente implantaciones del uso urbanístico de vivienda turística, así como el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.



2.- Los inmuebles que antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza cuenten con autorización o hayan registrado solicitud de autorización o asimilable en la que se haya emitido informe urbanístico favorable conforme a la normativa aplicable en el momento no se verán afectadas por la declaración de zona saturada.

Artículo 14.- Zonas B (zonas de alta demanda).

1.- En las zonas B o zonas de alta demanda, especificadas en los planos de esta Ordenanza, se permitirá la ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística con arreglo a los siguientes criterios generales:

a) En planta baja de viviendas plurifamiliares no se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística.

b) En la primera planta alta, o asimilable, de viviendas plurifamiliares se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística con acceso común al de las viviendas cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales del edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio y deberá cumplir así mismo, las condiciones de implantación del uso residencial establecido en el Plan General de Ordenación Urbana.

c) En las plantas altas ubicadas por encima de las anteriores se permitirá una vivienda turística con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio.

2.- Siempre y cuando no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales con acceso común al de las viviendas, se permitirá una única vivienda turística con acceso común al de las viviendas sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 5 plantas (B+4).

3.- En viviendas unifamiliares sólo se autoriza el uso turístico siempre que la superficie útil destinada a tal fin no sea inferior a 125 m².

Artículo 15.- Zonas C (zonas con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico).

En estas zonas C, con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico, especificadas en el plano de esta Ordenanza, excepcionalmente, con carácter adicional a lo previsto en el apartado primero del artículo anterior, se podrán permitir sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística dos viviendas turísticas en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 5 plantas (B+4).

Tales permisividades tendrán efecto siempre que en los anteriores supuestos no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 350 metros cuadrados útiles de usos no residenciales, incluidos los de vivienda turística, con acceso común, ni el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales excluidos los de vivienda



turística, con acceso común al de las viviendas.

En viviendas unifamiliares se autoriza el uso turístico siempre que la superficie útil destinada a tal fin no sea inferior a la mitad de la superficie de la vivienda.

Artículo 16.- Cómputo de superficies.

1.- A los efectos del cómputo de las superficies mencionadas en los artículos anteriores se tomará en consideración la totalidad de las superficies destinadas a usos diferentes del uso de vivienda existentes en una misma edificación, con independencia de que estén vinculados formal y jurídicamente a una o más actividades económicas y/o empresariales, así como de que estén emplazados en una o más plantas de edificación.

2.- A esos efectos no se computará la superficie útil destinada en una vivienda habitual a alquiler de habitaciones para uso turístico, pero la suma de dichas superficies no podrá superar los 125 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio.

3.- No se computará la superficie de los trasteros, garajes y locales comerciales situados en el edificio cuando las viviendas turísticas tengan acceso común al resto de viviendas.

Artículo 17.- Modificación de las zonas.

1.- La modificación de las zonas cuyo ámbito figura reflejado en el plano incorporado como anexo de esta Ordenanza deberá seguir los trámites ordinarios de aprobación o modificación de una Ordenanza y deberá ir precedida de una memoria justificativa de los motivos que avalen la propuesta de modificación.

2.- Tal modificación entrará en vigor, una vez sea aprobada definitivamente por el Pleno y sea publicado el texto íntegro del acuerdo así como los planos en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 del citado texto legal, permaneciendo en vigor hasta su nueva modificación o derogación expresa.

CAPÍTULO CUARTO

IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO DEL USO URBANÍSTICO DE VIVIENDA TURÍSTICA Y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO

Artículo 18.- Licencia urbanística

1.- Se deberá obtener previa licencia municipal por cada inmueble que se destine a vivienda para uso turístico o a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

2.- En la modalidad de alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico quien promueva la actividad de alojamiento turístico deberá tener como residencia efectiva ésta, en la que deberá constar empadronado/a.

3. En ambos casos, si se proyectaran obras en el inmueble, con carácter previo a la



autorización del uso turístico deberá obtenerse la oportuna licencia de obras.

4. Las licencias urbanísticas deberán tramitarse en la sede electrónica del Ayuntamiento de Manilva o directamente en el registro municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la solicitud deberá especificarse de manera clara y precisa:

a) Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, o denominación social en el caso de persona jurídica, Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto, debiendo aportarse nota simple registral.

b) Modalidad de alojamiento turístico.

c) Número máximo de ocupantes.

Un ocupante deberá disponer de un mínimo de 25 m² de superficie útil construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro.

Por cada ocupante adicional se deberá disponer de 14 m² de superficie útil construida de uso principal.

Artículo 19.- Prelación en la concesión de licencias de obras y de uso.

1.- Cuando se solicite licencia de obras para reformar una vivienda que se proyecte destinar a uso turístico ésta tendrá preferencia sobre posteriores licencias de obras solicitadas para tal fin y sobre las licencias de uso **registradas** con posterioridad a la misma.

2.- La incompatibilidad con otra solicitud de licencia de obra presentada conllevará adoptar acuerdo de suspensión de la tramitación de la licencia presentada con posterioridad continuándose con la tramitación de la petición presentada en primer lugar y, en el supuesto de concederse esta última, se adoptará resolución denegatoria de la solicitud presentada posteriormente.

En caso de denegarse la solicitud de licencia de obras presentada en primer lugar, y una vez alcance firmeza tal resolución denegatoria, se alzarán la suspensión de la segunda solicitud de licencia continuando su tramitación hasta su resolución.

3.- La consulta previa respecto de la posibilidad de obtener una licencia de obras o de uso para vivienda turística tendrá únicamente carácter informativo y no vinculante para el Ayuntamiento, siendo determinante, en aras a la prelación en la concesión de licencias, sólo el orden de entrada de las mismas en el registro municipal.

Artículo 20- Coordinación con otras Administraciones y Tasa municipal

1.- Se informará a la Administración Turística, a la Oficina Catastral y a la propiedad del inmueble de las licencias de uso de vivienda turística otorgadas por el Ayuntamiento, para cualquiera de las modalidades de alojamiento reguladas por esta Ordenanza, que cuenten con informe urbanístico favorable a los efectos oportunos.



2.- La licencia de uso para cualquiera de las modalidades de alojamiento reguladas por esta Ordenanza dará lugar al devengo de la tasa que por el Ayuntamiento, mediante Ordenanza Fiscal, se establezca.

CAPÍTULO QUINTO

DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Artículo 21. Uso urbanístico clandestino y/o actividad no autorizada.

1. A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de un uso urbanístico clandestino y/o de actividad no autorizada cuantas actuaciones sujetas a la misma se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos habilitantes requeridos en la presente Ordenanza o al margen o en contravención de los mismos.

2. Conocida la existencia o realización de un uso urbanístico de vivienda turística clandestino y/o de una actividad no autorizada el Ayuntamiento podrá aplicar el régimen de legalización de las actuaciones clandestinas previsto en el artículo 151 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía e incoar expediente sancionador por la comisión de infracción urbanística de acuerdo con las determinaciones del régimen sancionador establecido en la citada Ley, así como por la comisión de la infracción prevista en el artículo 135 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental e incoar al promotor/a de la actividad expediente sancionador de acuerdo con las determinaciones previstas en la sección 2ª del capítulo III del Título VIII LGICA.

3. En todo lo no previsto en materia sancionadora en la normativa referenciada será de aplicación la normativa general sancionadora vigente en el momento.

Disposición Adicional Única.- Censo de Viviendas Turísticas

1.- Con el objetivo de facilitar un mejor seguimiento de la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en las diferentes zonas de la ciudad, un conocimiento exacto de su distribución en los edificios residenciales y en las diferentes zonas de la ciudad, la recta aplicación de esta Ordenanza y el cumplimiento de la obligación de transparencia, por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda se creará un Censo de Viviendas Turísticas en soporte electrónico y debidamente actualizado.

En dicho Censo figurarán todos los datos relativos a las licencias otorgadas, las altas, bajas y modificaciones, el emplazamiento de las viviendas y los demás datos que considere oportunos la GEUMA para alcanzar los objetivos antes citados.

2.- Cualquier iniciativa para la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en la ciudad requerirá la constatación en el Censo de Viviendas Turísticas de su adecuación a la capacidad de crecimiento según la zona y el edificio residencial.

3.- Al objeto de garantizar la publicidad y transparencia, los datos del Censo de Viviendas Turísticas se difundirán por medio electrónico a través de la web corporativa municipal.



4.- El órgano de gestión del Censo de Viviendas Turísticas será la GEUMA, a quien se dotará de los correspondientes medios materiales y personales a fin de atender la debida actualización de los datos del mismo.

5.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, no se incluirán en el Censo de Viviendas Turísticas los datos de carácter personal de las personas titulares de las viviendas o de las personas titulares de la actividad de alojamiento turístico.

Disposición Transitoria Única.- Tramitación de solicitudes de licencia de obras en las que se proyecten desarrollar la actividad de viviendas para uso turístico o alquiler de habitaciones en vivienda habitual para usos turístico.

Las solicitudes de licencias de obras en las que se proyecten desarrollar la actividad de vivienda para uso turístico o alquiler de habitaciones en vivienda habitual par uso turístico registradas antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza se resolverán de acuerdo a la normativa aplicable en el momento de su presentación en el Ayuntamiento.

Disposición Final - Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor, una vez sea aprobada definitivamente por el Pleno y sea publicado íntegramente su texto articulado y planos en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 del citado texto legal, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO I

Plano de Zonificación por densidad de viviendas turísticas en el Término Municipal de Manilva.

Disponible en el siguiente enlace web:

<https://manilva.sedelectronica.es/doc/A9NAYZRCE6RJHHFLHYZQ5XJW6>

Verificable en la siguiente dirección web:

<https://manilva.sedelectronica.es/document-validation>

Usando el Código Seguro de Verificación (CSV): A9NAYZRCE6RJHHFLHYZQ5XJW6

ANEXO II

Análisis estadístico-geográfico viviendas turísticas.

Disponible en el siguiente enlace web:

<https://manilva.sedelectronica.es/doc/5EHHQ3SFF4PJYAXW25SRSQR3H>

Verificable en la siguiente dirección web:

<https://manilva.sedelectronica.es/document-validation>

Usando el Código Seguro de Verificación (CSV): 5EHHQ3SFF4PJYAXW25SRSQR3H

Conjunto de planos 'a' - Descripción de los ámbitos.



Disponible en el siguiente enlace web:

<https://manilva.sedelectronica.es/doc/7KPRXSTALXFQXD96HWW5TKF3D>

Verificable en la siguiente dirección web:

<https://manilva.sedelectronica.es/document-validation>

Usando el Código Seguro de Verificación (CSV): 7KPRXSTALXFQXD96HWW5TKF3D

Conjunto de Planos 'b' - Incidencia de viviendas turísticas por ámbitos.

Disponible en el siguiente enlace web:

<https://manilva.sedelectronica.es/doc/AWEK2Y4PLL754TN9HFMQCY4M5>

Verificable en la siguiente dirección web:

<https://manilva.sedelectronica.es/document-validation>

Usando el Código Seguro de Verificación (CSV): AWEK2Y4PLL754TN9HFMQCY4M5

