

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MÁLAGA

Área de Urbanismo

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Anuncio

ACUERDO DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO PLENO, DE FECHA 16 DE JULIO DE 2026, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-2011 NÚMERO 28 “PARA LIMITAR EL USO DE HOSPEDAJE COMO ALTERNATIVO DEL USO RESIDENCIAL Y REGULAR EL CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA” EXPEDIENTE NÚMERO PL 7/2026).

Ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras se tramita el expediente relativo a la aprobación inicial de modificación de la normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (PGOU-2011) número 28 “para limitar el uso de hospedaje como alternativo del uso residencial y regular el cambio de uso de local en planta baja a vivienda (PL 7/2026) cuyo ámbito se circunscribe al ámbito normativo del PGOU-2011.

El objeto de la modificación de PGOU es completar un paquete de medidas adoptadas por el excelentísimo Ayuntamiento de Málaga con la finalidad de regular adecuadamente los usos turísticos de hospedaje para que, estos, no incidan negativamente y en detrimento del uso residencial.

Por el excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 16 de julio de 2026, se adoptaron los siguientes acuerdos con relación al presente expediente:

«Primero. Desestimar las enmiendas presentadas por los grupos municipales PSOE, Vox y Con Málaga, de conformidad con los fundamentos contenidos el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, de fecha 14 de julio de 2026, y en el presente informe propuesta.

Segundo. Aprobar inicialmente la modificación de la normativa del PGOU-2011 número 28 “Para limitar el uso de hospedaje como alternativo del uso residencial y regular el cambio de uso de local en planta baja a vivienda” en el sentido que sigue:

MOD. I.1. Se modifica el apartado 6 del artículo 12.4.7 (zona de Ciudad Histórica- subzona C-1), que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 12.4.7. *Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica-subzona C-1*

6. USO DE HOSPEDAJE

Los usos de hospedaje en cualquiera de las tipologías de alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros en cualquiera de sus grupos o categorías, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, etc.) se consideran incompatibles en esta zona”.

MOD. I.2. Se crea un nuevo artículo del PGOU vigente denominado 12.4.7.bis que incluye las determinaciones de las subzonas C-2, C-3 y C-4 de la Ordenanza Ciudad Histórica y que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 12.4.7BIS. *Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica-subzonas C-2, C-3, C4*

Se modifica el artículo 4.1.a) PERI C-2 Perchel Alto (zona de Ciudad Histórica-subzona C-2):

a) USOS COMPATIBLES

Hotelero, servicios y comercial: Se admiten los usos: comercial y servicios o terciario. Los usos de hospedaje en cualquiera de las tipologías de alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros en cualquiera de sus grupos o categorías, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, etc.) se consideran incompatibles en esta zona”.

Se modifica el artículo 13.b) PERI Trinidad Perchel (zona de Ciudad Histórica-subzona C-3):

b) USOS COMPATIBLES

Industrial en 1.ª categoría (solo en planta baja), terciario, equipamiento comunitario, aparcamiento, parques y jardines públicos.

“Los usos de hospedaje en cualquiera de las tipologías de alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros en cualquiera de sus grupos o categorías, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, etc..) se consideran incompatibles en esta zona”.

Se modifica el artículo 13. f) del PERI Perchel sur (zona de Ciudad Histórica-subzona C-4):

f) USOS COMPATIBLES

“Los usos de hospedaje en cualquiera de las tipologías de alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros en cualquiera de sus grupos o categorías, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, etc...) se consideran incompatibles en esta zona”.

MOD. I.3. Los artículos 12.5.4 (manzana cerrada); 12.6.5 (ordenación abierta); artículo 12.7.4 (Ciudad Jardín); 12.8.5 (unifamiliar aislada); 12.9.6 (unifamiliar adosada) y 12.10.6 (colonia tradicional popular) quedan redactados de la siguiente forma:

“Solo se admiten los usos siguientes:

1. *Uso pormenorizado*: Residencial.

2. *Usos compatibles*

Empresarial, servicios terciarios (excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas normas y usos de hospedaje según la normativa turística), cumpliendo las condiciones de los capítulos 3.º y 4.º del título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, uso productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. *Usos alternativos*

Empresarial, servicios terciarios (excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de estas normas y usos de hospedaje según la normativa turística), cumpliendo las condiciones de los capítulos 3.º y 4.º del título VI del PGOU. equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

Dentro del uso de hospedaje se incluyen según la normativa turística:

- Los establecimientos hoteleros en cualquiera de sus grupos, categorías o especialidades como son hoteles, pensiones, albergues/hosteles, hoteles-apartamento u hostales.
- Los restantes tipos de alojamientos turísticos (VUT, apartamentos turísticos, así como las casas rurales o campings donde corresponda).

Por lo que ninguno de ellos podrá implantarse ni como alternativo ni como compatible en esta zona de uso pormenorizado residencial”.

MOD. II.1. Al apartado 1 del artículo 12.4.7 (“Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica”), se le incorpora la siguiente determinación:

“Artículo 12.4.7. *Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica-subzona C-1*

1. (...)

“CAMBIOS DE USO DE LOCALES EN PLANTA BAJA

Los cambios de uso de locales en planta baja a uso residencial o vivienda deberán cumplir los siguientes requisitos además de los previstos en el articulado del uso residencial:

- No se podrán realizar los cambios de uso ni en vías de primer orden ni de segundo orden en ninguna de sus dos categorías, ni con fachada o acceso a plazas. La jerarquía viaria se define específicamente en el [plano P.2.7.1 del PGOU vigente](#).
- El local deberá contar con un fondo inferior a dos veces el ancho de la fachada al objeto de permitir la correcta iluminación de la futura vivienda.
- La futura vivienda no podrá ser colindante con el uso de trastero dentro de la misma parcela registral.

PLANTAS BAJAS PARTIDAS, ALTILLOS O ENTREPLANTAS

- Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - En todos los casos su altura libre mínima será de 2,30 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.
 - En caso de utilizarse para vivienda deberá contar con una superficie mínima de 8,75 m.
 - Deberá formar unidad registral con el local, o vivienda en su caso, ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
 - Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.
 - No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
 - Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.

MOD. II.2. Se crea un nuevo artículo del PGOU vigente denominado 12.4.7.bis que incluye las determinaciones de las subzonas C-2, C-3 y C-4 de la Ordenanza Ciudad Histórica y que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 12.4.7BIS. *Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica-subzonas C-2, C-3, C4*

Al apartado a) del artículo 4.1. del PERI C-2 Perchel Alto (zona Ciudad Histórica-subzona C-2), al apartado b) del artículo 13 del PERI Trinidad Perchel (zona Ciudad Histórica-subzona C-3) y al apartado f) del artículo 13 del PERI Perchel sur (zona Ciudad Histórica-subzona C-4), se les incorpora la siguiente determinación:

“Artículo 12.4.7. *Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica-subzona C-1*

2. (...)

“CAMBIOS DE USO DE LOCALES EN PLANTA BAJA

Los cambios de uso de locales en planta baja a uso residencial o vivienda deberán cumplir los siguientes requisitos además de los previstos en el articulado del uso residencial:

- No se podrán realizar los cambios de uso ni en vías de primer orden ni de segundo orden en ninguna de sus dos categorías, ni con fachada o acceso a plazas. La jerarquía viaria se define específicamente en el [plano P.2.7.1 del PGOU vigente](#).
- El local deberá contar con un fondo inferior a dos veces el ancho de la fachada al objeto de permitir la correcta iluminación de la futura vivienda.
- La futura vivienda no podrá ser colindante con el uso de trastero dentro de la misma parcela registral.

PLANTAS BAJAS PARTIDAS, ALTILLOS O ENTREPLANTAS

- Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - En todos los casos su altura libre mínima será de 2,30 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.
 - En caso de utilizarse para vivienda deberá contar con una superficie mínima de 8,75 metros.
 - Deberá formar unidad registral con el local, o vivienda en su caso, ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
 - Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.
 - No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
 - Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.

MOD. II.3. Los apartados 1 de los artículos 12.5.4 (manzana cerrada); 12.6.5 (ordenación abierta); 12.7.4 (ciudad jardín); el artículo 12.8.5 (unifamiliar aislada); 12.9.6 (unifamiliar adosada) y 12.10.6 (colonia tradicional popular), quedan redactados de la siguiente forma:

“Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial.

Los cambios de uso de locales en planta baja a uso residencial o vivienda deberán cumplir los siguientes requisitos además de los previstos en el articulado del uso residencial:

- No se podrán realizar los cambios de uso ni en vías de primer orden ni de segundo orden en ninguna de sus dos categorías, ni con fachada o acceso a plazas. La jerarquía viaria se define específicamente en el [plano P.2.7.1 del PGOU vigente](#).
- El local deberá contar con un fondo inferior a dos veces el ancho de la fachada al objeto de permitir la correcta iluminación de la futura vivienda.
- La futura vivienda no podrá ser colindante con el uso de trastero dentro de la misma parcela registral.

MOD. II.4. El apartado 5 del artículo 12.2.27. Planta baja queda redactado de la siguiente forma:

5. Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 5.1. En todos los casos su altura libre mínima será de 2,30 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.
- 5.2. En caso de utilizarse para vivienda deberá contar con una superficie mínima de 8,75 m.
- 5.3. Deberá formar unidad registral con el local, o vivienda en su caso, ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
- 5.4. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.
- 5.5. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- 5.6. Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.

MOD. II.5. Se modifica a su vez el apartado 1 del artículo 12.2.37. Iluminación y ventilación vinculado con los cambios de uso:

Artículo 12.2.37. *Iluminación y ventilación*

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende

por iluminación y ventilación directa del exterior la que se produce desde las fachadas, es decir los planos verticales del edificio, no permitiéndose la ventilación exclusiva a través de planos inclinados o cubiertas para ninguna planta incluidos los bajocubiertas, a excepción de las estancias de los áticos. Los huecos contarán en todo caso con un espacio libre frente a ellos de al menos dos metros de anchura, salvo que se cumpla la superficie mínima de ventilación/iluminación por otros huecos. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

MOD. II.6. Se incorpora una nueva disposición adicional 4.^a para asegurar la aplicación de la nueva regulación del hospedaje así como las modificaciones propuestas relativas a los cambios de uso en las plantas bajas a todos los ámbitos sujetos a los planeamientos de desarrollo del Plan General:

Disposición adicional

CUARTA

1. Para todos los planeamientos de desarrollo y los planes de sectorización que incluyan las ordenanzas residenciales de este PGOU 2011 vigente o de los anteriores (PGOU 1997 y 1983), es decir las ordenanzas Ciudad Histórica, Manzana Cerrada, Ordenación Abierta, Ciudad Jardín, Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada o Colonia Tradicional Popular (CH, MC, OA, CJ, UAS, UAD, y CTP) les serán de aplicación las determinaciones previstas en los artículos 12.4.7, 12.4.7 bis, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6, en relación con la compatibilidad y alternancia del uso de hospedaje.
2. Serán también de aplicación a esos mismos instrumentos de planeamiento las determinaciones relativas a las condiciones para los cambios de uso que se regulan en los artículos 12.4.7, 12.4.7 bis, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6 así como al apartado 5 del artículo 12.2.27 y al apartado 1 del artículo 12.2.37.

Todo ello de acuerdo con el documento técnico redactado de oficio fechado en junio 2026, y con lo dispuesto en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, de 9 de junio de 2026, e informe complementario, de fecha 24 de junio de 2026. De conformidad con los artículos 75.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y artículos 102 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Tercero. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la LISTA y artículo 103 del Reglamento General, acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas –incluidas declaraciones responsables– que sean contrarias al régimen urbanístico previsto en el presente instrumento de innovación.

La suspensión producirá sus efectos a partir del día siguiente a la publicación del acuerdo en el *BOP* y por un plazo de tres años; ello sin perjuicio de su extinción, en todo caso, al momento de la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

Cuarto. Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, y en el tablón de anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 78.1 la LISTA y artículo 102 reglamento, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes, en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en paseo Antonio Machado, número 12.

Quinto. Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 78.4 LISTA y 107 del reglamento, se solicitará a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda, informe previo preceptivo en materia urbanística, que deberá requerirse conforme el apartado 2.b) del artículo 75 LISTA y artículo 107 del Reglamento General, debiendo emitirse en el plazo de tres meses y con carácter vinculante.

Sexto. Significar que en la sustanciación del presente procedimiento deberá garantizarse la coordinación y coherencia con la “Modificación de elementos pormenorizada de la normativa del PGOU número 26, con el fin de regular el uso residencial y el uso turístico” (expediente número PL43/2025).

Séptimo. Dar cuenta del presente acuerdo:

- Al Grupo Municipal Con Málaga.
- Al Grupo Municipal Vox
- Al Grupo Municipal PSOE.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.
- A la Consejería competente en materia de Turismo.”

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose:

1.º Que se someten las actuaciones al trámite de información pública, haciéndose constar que el expediente se encuentra a disposición del público en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la citada Gerencia, sita en paseo de Antonio Machado, número 12, 29002 Málaga, de lunes a viernes, en horario de 9:30 a 13:30 horas; y las alegaciones que deseen formular podrán presentarse en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, durante el plazo de veinte días hábiles que empezará a contar a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio y finalizará el día que termine el plazo de la última publicación que se efectúe.

Igualmente se informa que pueden consultar la documentación técnica aprobada inicialmente en dicho expediente a través de la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, en el siguiente enlace:

<https://urbanismo.malaga.eu/anuncios-de-planeamiento/planificacion/modificacion-de-elementos/detalle-del-anuncio/APROBACION-INICIAL-DE-LA-MODIFICACION-DE-LA-NORMATIVA-DEL-PGOU-2011-N-28-PARA-LIMITAR-EL-USO-DE-HOSPEDAJE-COMO-ALTERNATIVO-DEL-USO-RESIDENCIAL-Y-REGULAR-EL-CAMBIO-DE-USO-DE-LOCAL-EN-PLANTA-BAJA-A-VIVIENDA.-DEBATE-Y-VOTACION-DE-ENMIENDAS.-PL-7-2026/>

2.º Que quedan suspendidas toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas –incluidas las declaraciones responsables– que sean contrarias al régimen urbanístico previsto en el presente instrumento de innovación, a partir del día siguiente a la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, del anuncio del acuerdo plenario, de 16 de julio de 2026. El plazo de dicha suspensión será de tres años sin perjuicio de su extinción antes de la finalización del mismo, si la aprobación definitiva de la modificación, su publicación y entrada en vigor se produce antes de finalizar dicho plazo.

En Málaga, a 20 de julio de 2026.

El Alcalde-Presidente, P. D., la Vicepresidenta del Consejo Rector de la GMU, firmado:
Carmen Casero Navarro.

2878/2026