

N-AI-Modificación Normativa PGOU nº 28_PL7-26 (rj)



Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Admvo. Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Modificación Normativa PGOU 2011 nº 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 - PL7/2026

Solicitante: De Oficio.

Situación: Municipio de Málaga

Junta de Distrito: Todas

Asunto: Notificación acuerdo de aprobación inicial.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 16 de julio de 2026, se ha adoptado el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 02.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-2011 Nº 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 VOTACIÓN DE ENMIENDAS.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 16 de julio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

1/90

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 15 de julio de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

"PU AI Mod PGOU Limitación hospedaje PL 7-2026

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Modificación nº 28 del PGOU_PL 7/2026

Solicitante: De oficio

Situación: Municipio de Málaga

Junta Municipal del Distrito: Todas

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente con carácter extraordinario y urgente en la sesión que se celebre por la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de fecha 16 de julio de 2026 con el objeto de

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	1/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



aprobación inicial de la Modificación de la Normativa del PGOU-2011 nº 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

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL CON CARÁCTER EXTRAORDINARIO Y URGENTE.

Resulta que, con fecha 14 de julio de 2026, se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación inicial de Modificación de la normativa del PGOU-2011 nº 28 en relación a la limitación del uso de hospedaje como alternativo del uso residencial y regular el cambio de uso de local en planta baja a vivienda.**

Objeto

2/90

El objeto de la presente Modificación es completar un paquete de medidas adoptadas por el Excmo. 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. De esta forma se han realizado las siguientes actuaciones al día de la fecha:



-Instrucción del Gerente de Urbanismo 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico, de fecha 7 de junio de 2024, con motivo de la entrada en vigor del Decreto 31/2024, de 29 de enero, que modifica diversas disposiciones en materia de vivienda de uso turístico, establecimiento de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Acuerdo del Pleno de 29 de mayo de 2025, por el que se aprobó definitivamente una “Modificación de la normativa del PGOU. Disposición Adicional 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”, promovido de oficio, conforme el documento técnico fechado marzo 2025 (BOP nº 50 de 6 de agosto de 2025 y BOP nº 153 de 11 de agosto de 2025) –expediente PL 51/2024-.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	2/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



-Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de agosto de 2025 (BOP nº 160 de 22 de agosto de 2025) –expediente PL 43/2025-, por el que se dispuso, entre otros extremos:

“PRIMERO.- Disponer que en el municipio de Málaga concurren razones imperiosas de interés general para considerar que el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga licencia o se haya presentado la declaración responsable correspondiente.

SEGUNDO.- Consecuentemente con lo anterior y habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto-ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de vivienda, disponer el inicio del procedimiento de elaboración de una Modificación de Elementos de la normativa del PGOU, pormenorizada nº 26, con el fin de regular el uso residencial y el uso turístico en toda su extensión y complejidad, conforme a la actual situación social y económica de la ciudad.

TERCERO.- Declarar expresamente que durante el plazo de tres años, a contar desde la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, o hasta tanto se apruebe la presente Modificación de Elementos del PGOU si se produce antes, el uso residencial de una parcela no habilita por sí mismo la posibilidad de destinarla a vivienda de alojamiento turístico, quedando suspendidas en todo el término municipal las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, en los términos previsto en el citado artículo 6 del Decreto-ley 1/2025.

3/90



...”

En este contexto y habida cuenta de que, por una parte, la elaboración de la documentación correspondiente a la Modificación de Elementos de la normativa del PGOU pormenorizada nº 26 (expediente PL 43/2025) antes citada, exige una profunda tarea de estudio para establecer una regulación completa y adecuada que dé respuesta a los intereses generales del municipio de Málaga, y por otra, el hecho de ciertas normas del vigente Plan General podrían ser ya modificadas sin esperar a esa innovación más extensa y ambiciosa, de forma que se establezcan los mecanismos jurídicos que pongan límite a la proliferación de establecimientos turísticos en detrimento del uso residencial y se regule adecuadamente la posibilidad de transformar los locales comerciales en uso residencial, la presente Modificación de Elementos de la normativa del PGOU nº 28 tiene por objeto, tal y como se indica en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 9 de junio de 2026, el siguiente:

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==		
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Estado	Firmado
Observaciones		Página	3/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



“1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Con el fin de mitigar el impacto negativo de la presión turística actual sobre el uso residencial, evitar la sustitución de inmuebles enteros destinados a vivienda por otros destinados íntegramente a servicios de hospedaje, facilitar el acceso a vivienda para los residentes permanentes, así como regular los cambios de uso de las plantas bajas en edificios plurifamiliares, se propone la presente Modificación de la Normativa del Plan General.

La modificación del articulado propuesta se focaliza en eliminar de las ordenanzas residenciales la posibilidad de implantar el uso de hospedaje como alternativo, es decir el que lo sustituye en su totalidad, o como compatible, es decir el que lo implanta hasta un máximo del 50% en caso de que se cumplan las condiciones previstas en el artículo 6.4.2 del Plan General. Esta medida tendría carácter temporal mientras se revisa de modo integral el uso de hospedaje y su relación con el uso residencial en su conjunto. Cuestión que está siendo analizada en el contexto del expediente actualmente en trámite PL2025/43.

Como primer objetivo se ajusta por tanto la normativa para limitar la implementación de los alojamientos turísticos como alternativos o compatibles del Uso Residencial según los análisis de datos realizados que se exponen y analizan de modo detallado en el punto 3.1 de la Memoria, Justificación y Procedencia de las Modificaciones Propuestas.

Como segundo objeto se introducen una serie de condiciones específicas a modo de regulación para acometer el cambio de uso de un local a vivienda, lo que suele corresponder con un cambio de Uso Comercial a Residencial para implantar una vivienda en la planta baja de un edificio residencial plurifamiliar. La intención es, por un lado, limitar esos cambios de uso en vías estructurantes y plazas, al menos hasta tanto se hayan valorado y analizado convenientemente los ámbitos de la ciudad donde estos podrían ser viables, y por otro, el establecer las condiciones necesarias para poder realizar dicho cambio de uso y obtener con ello unas viviendas con garantías de habitabilidad.

4/90

Estos objetivos se concretan en las siguientes modificaciones de la normativa del Plan General Vigente:

- Objetivo I. Se propone limitar la implantación del Uso de Hospedaje como alternativo o compatible del Uso Residencial** mediante la modificación de los artículos específicos de cada Ordenanza: 12.4.7, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6 y la creación de un nuevo art.º, 12.4.7 bis y una nueva Disposición Adicional 4ª que



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	4/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



aseguren la aplicación de estas determinaciones en los planeamientos de desarrollo del Plan General.

Objetivo II. **Se propone limitar los cambios de uso de local en planta baja a vivienda,** en concreto de los locales, normalmente con uso comercial de planta baja de inmuebles plurifamiliares, a viviendas (uso residencial) en planta baja, mediante la modificación de los artículos específicos de cada Ordenanza: 12.4.7, 12.4.7bis, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6.,12.2.27 y 12.2.37 y la creación de un nuevo art.º 12.4.7 bis y una nueva Disposición Adicional 4ª que aseguren la aplicación de estas determinaciones en los planeamientos de desarrollo del Plan General.

Dado que esta Modificación del Plan General supone un cambio en la normativa del Plan General, y en concreto a algunos artículos particulares de los títulos correspondientes a las Ordenanzas, el ámbito de aplicación de la modificación propuesta se extiende a la totalidad del municipio de Málaga.”

Antecedentes

1º.- Con fecha **20 de enero de 2026**, mediante Providencia del Gerente de Urbanismo, se dispone que por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, se incoe un expediente con la finalidad de modificar la normativa urbanística del vigente Plan General, a fin de limitar la compatibilidad del uso de hospedaje con el uso residencial, salvo en el caso de uso hotelero; y se valore, además, la conveniencia y/o necesidad de establecer una limitación similar para el cambio de uso de comercial a vivienda.

5/90



2º.- A la vista de la citada Providencia se incoa el presente expediente y, como trámite previo, se emiten sendos informes por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión el **20 de enero de 2026**, en los que se propone solicitar información previa de las Administraciones sectoriales en materia de salud y medio ambiente, para que se pronuncien sobre la necesidad o no, de someter la Modificación al procedimiento de evaluación de impacto en la salud y al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, respectivamente.

3º.- Consecuentemente con lo anterior, el **8 de abril de 2026**, se ha recibido en esta Gerencia oficio del Delegado Territorial de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía, en el que se indica que, la presente Modificación, no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	5/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4º.- Por su parte, el Jefe de Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, con fecha **12 de abril de 2026**, ha indicado que la presente innovación del PGOU-2011, no se incardina en ningunos de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental –vigente al momento de la evacuación del citado informe– y tampoco existe un precepto legal que obligue a someter el expediente a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo.

5º.- Finalmente, elaborada la documentación técnica correspondiente, con fecha **9 de junio de 2026** se emite informe técnico por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que propone la aprobación inicial de la presente innovación.

6º.- Con fecha **10 de junio de 2026** se emite informe del Servicio Jurídico-administrativo de Planeamiento con propuesta de aprobación del Proyecto de Modificación de la Normativa del PGOU.

7º.- Remitido el expediente a Secretaría General del Pleno a los efectos de lo establecido en los arts. 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el art. 3.c) y d) 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, con fecha **19 de junio de 2026** se emite informe favorable –parcial– del citado órgano, señalando una serie de observaciones y recomendaciones, a los efectos de su incorporación al expediente administrativo.

6/90

8º.- Con fecha **24 de junio de 2026** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística dando cumplimiento a las observaciones contenidas en el informe de Secretaría General, con propuesta de aprobación inicial del instrumento de innovación.

9º.- Con fecha **1 de julio de 2026**, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda la aprobación del Proyecto de Modificación de la Normativa del PGOU que nos ocupa 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.



10º.- De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, se procedió a la apertura de un plazo de cinco días para la presentación de Enmiendas. Haciéndose constar en Diligencia de fecha **10 de julio de 2026** de la Secretaría de la Comisión del Pleno, que durante el plazo establecido al efecto (del 3 de julio al 9 de julio de 2026), se han presentado Enmiendas por el Grupo Municipal Socialista, el Grupo Municipal Vox y por el Grupo Municipal Con Málaga.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	6/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



11º.- Con fecha **14 de julio de 2026** se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento con propuesta de resolución de las Enmiendas presentadas y aprobación inicial del instrumento que nos ocupa.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) el 23 de diciembre de 2021; así como la entrada en vigor, el 22 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGL), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011).

7/90

2º.- En relación a la potestad planificadora y el interés general:

El artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana señala, que las **políticas públicas** relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes; en virtud del **principio de desarrollo sostenible**, esas políticas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente. Además, los poderes públicos tienen la obligación de **promover las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos en esta materia sean reales y efectivos**, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. A mayor abundamiento, **el suelo vinculado al uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al**



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==		
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Estado	Firmado
Observaciones		Página	7/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

La Modificación del PGOU que nos ocupa se plantea en ejercicio de la **potestad planificadora** que corresponde a las Comunidades Autónomas y a las Corporaciones Locales y que se configura, como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional, pero al servicio del interés general; ello supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración Local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social (entre otras, las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2016 (RJ 2016\3298), de 9 de marzo de 2011 (RJ 2011\1297), de 14 de febrero de 2007 (RJ 2007\ 4214) y de 28 de diciembre de 2005 (RJ 2006\4282)). Por otra parte, debemos de poner de manifiesto, que es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo¹.- que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Conforme al régimen de innovación de los instrumentos de planeamiento establecido en el artículo 86.1 de la LISTA y en el artículo 119 a) del Reglamento General, **la nueva ordenación** (que persigue evitar la sustitución de inmuebles enteros destinados a vivienda por otros destinados íntegramente a servicios de hospedaje, facilitar el acceso a vivienda para los residentes permanentes, así como regular los cambios de uso de las plantas bajas en edificios plurifamiliares) **deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y fines de la actividad urbanística**, y así se ha acreditado en el documento técnico que se somete a aprobación y en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística obrante en el expediente, de fecha 9 de junio de 2026.

8/90



En definitiva, con esta Modificación, el municipio, en el ejercicio de su potestad de planeamiento y del ius variandi, pretende una mejor gestión de los intereses municipales con el objeto de dar cumplimiento a los principios que deben inspirar el desarrollo urbanístico y, así, contribuir a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, ejerciendo sus competencias propias en los términos previstos en el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 abril de Bases de Régimen Local y en el art. art. 9 de Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía y, todo ello, en el marco establecido por los

¹ 1.- Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	8/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



artículos 137 y 140 Constitución Española que reconocen la autonomía municipal para la «gestión de sus intereses». Sobre este particular, la Jurisprudencia es clara y extensa, así podemos citar la Sentencia STS 1550/2020 de 19 de noviembre² (rec 5958/2019) que **analiza la competencia municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento, para regular los usos que nos ocupan**, argumentando lo siguiente:

“Con las citadas referencias, lo que destacamos es la presencia, y exigencia, de un urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, y que, a tal fin utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Y, para tal fin, se encuentran legitimadas -y obligadas- las Administraciones públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo; una de las actuaciones esenciales -y actuales- de las citadas Administraciones es evitar la desertización de los pueblos y ciudades, vaciadas de habitantes como consecuencia de no haber llevado a cabo, a tiempo, necesarias actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares. (...) Todo ello nos conduce a confirmar la posibilidad - y la necesidad- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local.”

Por otro lado, y más concretamente en cuanto a la incidencia de la presente Modificación en la **normativa que regula el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio**, conviene recordar, tal y como lo hace la reciente Sentencia 125/2026 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 14 de abril de 2026 (JUR\2026\87703) en su fundamento de derecho sexto que:

9/90



“...el Tribunal Supremo se ha pronunciado en numerosas sentencias acerca de la medida en que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden regular las condiciones de acceso y ejercicio de las actividades de servicio contempladas en 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 en la [Ley 17/2009, de 23 de noviembre](#), sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la [Ley 20/2013, de garantía de la unidad de mercado](#).

² La STS citada aborda el recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC), contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao por el que se llevó a cabo la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	9/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En lo que ahora interesa, el Tribunal Supremo ha abordado en diversas ocasiones (STS 3ª, Sección 5ª, de 24 de junio de 2025 -recurso de casación número 2700/2023-, entre otras), desde la perspectiva de la libre prestación de servicios, las limitaciones y restricciones impuestas en los planes urbanísticos a las viviendas de uso turístico, declarando el TS, fundándose en la doctrina del TJUE, que los instrumentos de planeamiento pueden regular las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad de vivienda turística y limitar su ejercicio en un concreto ámbito territorial, siendo las limitaciones y restricciones impuestas por el planificador ajustadas a la Directiva de Servicios si responden a los principios de proporcionalidad y necesidad ínsitos en las "imperiosas razones de interés general" definidas en esa [Directiva 2006/123/CE](#) del Parlamento Europeo y del Consejo. **La protección del denominado por la Directiva de Servicios 'entorno urbano', así como del derecho a la vivienda digna y adecuada en los términos requeridos por la Constitución española, constituyen, según señala la jurisprudencia del TS, imperiosas razones de interés general acordes con la Directiva."**

En la memoria del documento de la Modificación se han justificado, con datos objetivos y contrastados, las imperiosas razones de interés general que justifican tanto la propuesta de modificación del Plan General, como la adopción de la medida cautelar de suspensión que se propone; porque la finalidad de la presente Modificación es, entre otras, la de regular urbanísticamente la implantación de las distintas tipologías turísticas, pero sin causar detrimento del suelo calificado con uso residencial.

En resumen, consideramos indudable que los Ayuntamientos, a través de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana y de la regulación pormenorizada y detallada de los usos del suelo, pueden introducir restricciones urbanísticas en las actividades, siempre claro está, **de manera motivada, no arbitraria, y proporcional al objetivo o fin que pretende conseguir** y, todo ello, sin invadir competencias sectoriales que corresponden a otras Administraciones. Debiendo agregarse que la legitimidad de la regulación que se lleve a cabo en las normas urbanísticas, limitativa de la implantación de usos, debe traer causa del hecho de no imponer una restricción absoluta de un determinado uso, sino sólo limitar su implantación por razones que han de quedar debidamente motivadas en el expediente, regulando asimismo las localizaciones en que sí ha de permitirse, aspecto este que ya se encuentra regulado en el vigente Plan General.

10/90

3º.- En relación al contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:

La oportunidad y justificación de la innovación propuesta, así como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas en los siguientes informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	10/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A) Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 9 de junio de 2026 que ha dado lugar a la aprobación del Proyecto de Modificación por la Junta de Gobierno Local de 1 de julio de 2026, y que en este sentido indica:

“1.7 NORMATIVA PROPUESTA

Mod I. Se limita la implantación del Uso de Hospedaje como alternativo o compatible del Uso Residencial mediante la modificación de los artículos específicos de cada Ordenanza: 12.4.7, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6. y la creación de un nuevo art.º, 12.4.7bis y una nueva Disposición Adicional 4ª que aseguren la aplicación de estas determinaciones en los planeamientos de desarrollo del Plan General.

SITUACIÓN ACTUAL NORMATIVA PGOU

Según el artículo 6.4.2.1 del PGOU de Málaga 2011, se considera “uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos.” Dicho uso terciario incluye como usos pormenorizados terciarios distintos al de oficinas, los denominados Servicios Terciarios:

- Hospedaje.
- Recreativo.
- Hostelería
- Comercio
- Gran Superficie Minorista

11/90

El uso de hospedaje se define en el PGOU 2011 (apartado 1 del artículo 6.4.2 Hospedaje), como aquel servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc. definición en la que encajan perfectamente las denominadas Viviendas de Uso Turístico reguladas en el Decreto 31/2024 y los albergues y hostels de toda clase regulados en la normativa turística.

Por lo que respecta a la implantación de dicho uso y su compatibilidad con los restantes usos pormenorizados, el Plan establece dos condiciones:

Con carácter general, el apartado 2 del artículo 6.4.2 PGOU 2011, establece que “una actividad de este grupo [hospedaje] podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio”.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	11/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



De forma particular el PGOU regula la compatibilidad del uso de hospedaje según la ordenanza de aplicación al inmueble o solar en el que se ubique:

- En la Zona de la Ciudad Histórica, según el apartado 6 del artículo 12.4.7, el uso hotelero (al que se asimila el uso de hospedaje según el artículo 6.1.7) se declara expresamente compatible y alternativo respecto al uso residencial para la subzona C-1 Centro Histórico, si cumple las condiciones del artículo 6.4.2 del PGOU vigente.
- En las siguientes Zonas, los servicios terciarios (con la excepción de las instalaciones de hostelería con actividad musical) cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, se consideran compatibles y alternativos del uso pormenorizado residencial:
 - Manzana Cerrada (artículo 12.5.4)
 - Ordenación Abierta (artículo 12.6.5)
 - Ciudad Jardín (artículo 12.7.4)
 - Unifamiliar Aislada (artículo 12.8.5)
 - Unifamiliar Adosada (artículo 12.9.6)
 - Colonia Tradicional Popular (artículo 12.10.6)
- En las Zonas de Uso Productivo, el uso de hospedaje u hotelero no se considera alternativo ni compatible. La calificación pormenorizada como Hotelera de una parcela calificada por el PGOU como Productiva, deberá tramitarse como modificación del Plan. En dicha Modificación deberá analizarse la oportunidad y consecuencias de su implantación en función de su situación en la ciudad, del servicio que presta a la misma y a la zona de que se trate, de su accesibilidad y de la centralidad que genere por su ubicación (apartado 11 del artículo 12.11.3).
- En la Zona Comercial, el uso de Servicios Terciarios se considera compatible pero no alternativo (artículo 12.12.1).
Dado que en esta zona el uso pormenorizado es el comercial no será exigible acceso ni servicios independientes.

12/90



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DEL PGOU VIGENTE

Considerando la situación actual, se propone la modificación de los artículos que se relacionan a continuación con el fin de restringir la implantación del uso de hospedaje como uso compatible o alternativo. En adelante, dicho uso únicamente podrá autorizarse de forma específica y planificada, previa justificación de su

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	12/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



interés general y mediante la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento que habilite el cambio de uso, ya sea a través de un Estudio de Ordenación o de una Modificación del Plan General.

Dicha disposición como se ha indicado anteriormente tiene carácter temporal y estará vigente hasta tanto se apruebe la modificación normativa del Plan General ya iniciada que tiene por objeto la regulación de los usos turísticos y residenciales en la ciudad de Málaga en toda su actual complejidad.

Se proponen por tanto las siguientes modificaciones del articulado del Plan General y sus planeamientos de desarrollo:

Los artículos:

- Apartado 6 del Art 12.4.7 (Zona de Ciudad Histórica- subzona C-1).
- Apartado a) Art. 4.1. del PERI C-2 Perchel Alto (Zona de Ciudad Histórica- subzona C-2).
- Apartado b) del Art 13º del PERI Trinidad Perchel (Zona de Ciudad Histórica- subzona C-3).
- Apartado f) del Art 13º del PERI Perchel Sur (Zona de Ciudad Histórica- subzona C-4).

que son todos los correspondientes a la Ordenanza Ciudad Histórica, quedan redactados según lo recogido en el punto 5.1 Normativa Urbanística Propuesta de la Memoria y según los ajustes que se detallan en el apartado 3.2 de la misma en el que se realiza una comparativa entre la normativa actual y la propuesta. Para facilitar su consulta y su comprensión, para la regulación de las Subzonas C2, C3 y C4 se incorpora al PGOU mediante la creación de un nuevo artículo del PGOU, el **12.4.7bis**, que regulará los Nuevos Usos de las mencionadas Subzonas.

Con respecto a las demás ordenanzas de uso Residencial, los artículos:

Artículo 12.5.4 (Manzana Cerrada); artículo 12.6.5 (Ordenación Abierta); artículo 12.7.4 (Ciudad Jardín); artículo 12.8.5 (Unifamiliar Aislada); artículo 12.9.6 (Unifamiliar Adosada) y artículo 12.10.6 (Colonia Tradicional Popular) también quedan redactados según lo recogido en el punto 5.1 Normativa Urbanística Propuesta de la Memoria y según los ajustes que se detallan también en el apartado 3.2 de la misma que realiza una comparativa entre la normativa actual y la propuesta.

Se añade la creación de una Disposición Adicional 4ª que asegure la aplicación de estas determinaciones en los ámbitos sujetos a planeamientos de desarrollo del Plan General.

13/90



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==		
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Estado	Firmado
Observaciones		Página	13/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Mod II. Limitación de los cambios de uso de local en planta baja a vivienda, mediante la modificación de los artículos específicos de cada Ordenanza: 12.4.7, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6., 12.2.27 y 12.2.37 y la creación de un nuevo art.º, 12.4.7bis y una nueva Disposición Adicional 4ª que aseguren la aplicación de estas determinaciones en los planeamientos de desarrollo del Plan General.

Se modifican los artículos anteriormente mencionados al objeto de incorporar una serie de condiciones para la realización de los cambios de uso de local (uso Terciario, uso Empresarial de oficinas, etc....) a vivienda (uso Residencial).

Se modifican e incorporan por tanto determinaciones al articulado de la ordenanza Ciudad Histórica – subzona C1 a través del artículo 12.4.7. (Regulación de Nuevos Usos de la ordenanza Ciudad Histórica) incluyendo cada uno de los planeamientos de desarrollo que regulan las demás subzonas de esa Ordenanza Ciudad Histórica en un nuevo artículo 12.4.7 bis. Para el resto de ordenanzas se incorporan las condiciones mediante la modificación de los artículos 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6.

Se ajusta también el apartado 5 del artículo 12.2.27 regulador de la planta baja y en concreto de la entreplanta o altillos cuyas nuevas determinaciones aplicarán a todas las ordenanzas.

De modo complementario se modifica **el apartado 1 del artículo 12.2.37** para aclarar las condiciones de iluminación y ventilación que deben cumplir las viviendas y sus estancias, con la intención de asegurar unas viviendas con unas características de habitabilidad adecuadas.

14/90

Según lo expuesto anteriormente la regulación de las Subzonas C2, C3 y C4 de la Ordenanza Ciudad Histórica se incorpora en el nuevo artículo del PGOU, el 12.4.7bis, que regulará los Nuevos Usos de las mencionadas Subzonas.

En la nueva Disposición Adicional 4ª que se crea para asegurar la aplicación de la nueva regulación del hospedaje se añade a su vez la obligación de aplicar las modificaciones propuestas relativas a los cambios de uso en las plantas bajas a los ámbitos sujetos a planeamientos de desarrollo planeamientos de desarrollo del Plan General.”



B) Informe complementario del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 24 de junio de 2026 que da respuesta a las observaciones de la Secretaría General del Pleno de 19 de junio de 2026, con el siguiente tenor literal:

“INFORME COMPLEMENTARIO

Con fecha 19/06/2026 se emite Nota de Conformidad FAVORABLE con OBSERVACIONES, por parte de la Secretaría General del Ayuntamiento de Málaga a la propuesta de Modificación de la Normativa del Plan General que nos ocupa.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	14/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Como respuesta a las observaciones realizadas se emite el presente informe complementario y se ajusta la documentación técnica en los aspectos definidos en el punto 1.4 de este informe.

1.1. TEXTO ARTICULADO PROPUESTO

La Nota de Conformidad emitida por la Secretaría solicita la incorporación a la parte dispositiva de los Acuerdos el texto de los artículos modificados. Lo expresa en los siguientes términos:

Como primera observación se hace necesario incorporar a la parte dispositiva de los acuerdos el texto de los artículos del PGOU-2011 que son objeto de la modificación proyectada, en los términos que se recogen en el documento técnico redactado de oficio fechado en mayo de 2026 que se incorpora al expediente administrativo, a fin de que en el momento del procedimiento de la aprobación inicial quede reflejado en su parte dispositiva de forma evidente en la modificación de elementos que inicia su tramitación.

Al objeto de facilitar su inclusión en los mencionados Acuerdos se transcriben a continuación los artículos para cada una de las modificaciones de normativa propuestas:

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:

15/90

"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



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	15/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 1ª 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:

16/90

“Sólo 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 3º y 4º 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 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	16/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 2 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.

17/90



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

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	17/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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 2 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

18/90



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	18/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 apartado 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:

“Sólo 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:

19/90

- 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 2 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.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	19/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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.

20/90

Mod II.6 Se incorpora una nueva Disposición Adicional 4ª 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.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	20/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

1.2. JUSTIFICACION DEL TRAMITE AMBIENTAL Y DE IMPACTO EN LA SALUD

En cuanto al **trámite ambiental**, la Nota de Conformidad hace referencia a la nueva ley medioambiental si bien reconoce que dicha ley no era de aplicación cuando se emitieron los correspondientes informes ni en el momento de emitir la mencionada nota de conformidad, que lo expresa en los siguientes términos:

Una segunda observación, se ciñe a la ausencia de referencias a la nueva Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, en el apartado tercero de los requisitos materiales o formales en relación al resto de administraciones públicas que han de intervenir por razón de la materia que se recogen en el informe emitido por el Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga de fecha 10 de junio de 2026 sobre el citado expediente, si bien es cierto que a la fecha de este Informe con observaciones, aún no ha entrado en vigor la referida Ley para la Gestión Ambiental de Andalucía, prevista para el 20 de junio de 2026.

Indicar al respecto que dicha Ley ha entrado en vigor el 20/06/2026 por lo que todas las gestiones realizadas relativas a este trámite medioambiental de Evaluación Ambiental Estratégica se realizaron bajo el amparo de la Ley GICA (Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental), si bien se añade esta indicación también al apartado 1.5 de la Memoria del documento que incluye entre otros aspectos lo siguiente:

21/90

(...) con fecha 03/03/2026 se solicita desde esta Gerencia confirmación a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía sobre la no necesidad de someter la mencionada innovación del Plan General a Evaluación Ambiental Estratégica, por no encontrarse el supuesto de hecho comprendido en ninguno de los apartados del artículo 40º de la Ley GICA.

Respuesta:

Con fecha 12/04/2026 se emite Comunicación por parte de dicha Delegación Territorial en la que se confirma que efectivamente la modificación normativa propuesta no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la ley 7/2007, esto es, ni existe ningún precepto legal que le obligue a someterse a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo, por lo que no resultaría posible fundamentar un acuerdo de admisión a trámite del mismo en caso de que el



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	21/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ayuntamiento de Málaga solicitase la tramitación de evaluación ambiental estratégica del antes referido instrumento de planeamiento urbanístico.

A lo que añadimos a petición de la Secretaría General:

Añadir a este respecto que con fecha 20/06/2006 ha entrado en vigor la nueva ley medioambiental, la Ley 2/2006, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, sin embargo, tal y como se ha podido comprobar a lo largo de este apartado, todas las gestiones realizadas, relativas a este trámite medioambiental de Evaluación Ambiental Estratégica, se realizaron bajo el amparo de la Ley GICA (Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

1.3. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

En relación con la Suspensión de Licencias, Autorizaciones la Nota de Conformidad considera que no se debe tomar la fecha de la Junta de Gobierno Local como determinante para establecer los diferentes alcances a las solicitudes de licencias o autorizaciones, a pesar de no cuestionar la jurisprudencia incluida en la documentación técnica y jurídica al respecto.

En base a ello se modifica tanto el Anexo 1: Suspensión de Licencias y Autorizaciones como el Resumen Ejecutivo que también hace alusión a la Suspensión en cumplimiento del artículo 85-1º del RGLISTA.

Añadir que también se aclara que la Suspensión de Licencias será de aplicación a su vez a las correspondientes Declaraciones Responsables vinculadas con cualquiera de los artículos que este expediente modifica.

Finalmente, y con respecto a lo indicado en la Nota de Conformidad relativa a la justificación del Interés General, que se expone en los siguientes términos:

De otra parte, observar desde la perspectiva de la incidencia de la presente Modificación en la normativa que regula el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la importancia jurídica de que la Memoria del documento de la Modificación precise, justifique y quede acreditado suficiente y adecuadamente las razones imperiosas de interés general que avalen, tanto la propuesta de modificación de la normativa del Plan General, como la adopción de la medida cautelar de suspensión que se propone, de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio:

Debemos reiterar que las razones imperiosas del interés general se enumeran detalladamente en el punto 3.3 de la Memoria, en el apartado específicamente redactado al efecto, así como en los apartados relativos a la Suspensión de Licencias en los que se justifica a su vez la necesidad de la suspensión y la proporcionalidad de la medida. En los mismos se puede comprobar que efectivamente la presente Modificación tiene una repercusión directa sobre la protección del medio ambiente y del entorno urbano, que tiene a su vez una estrecha relación con el equilibrio de los usos, así como algunos derechos

22/90



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	22/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



vinculados con éste como el derecho a unos niveles de ruido adecuados o el derecho a la vivienda digna, adecuada y asequible, recogido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que se presenta como un desarrollo del artículo 47º de la Constitución Española, o en el artículo 5º de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía que aspira a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad para la ciudadanía.

1.4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA CUYA APROBACIÓN SE PROPONE

Tras realizar los correspondientes ajustes a la documentación técnica como respuesta a la Nota de Conformidad emitida por la Secretaría General, la documentación para Aprobación de Proyecto y posterior aprobación inicial pasa a fecharse como Junio 2026, y se compone de los siguientes apartados y documentos:

A. MEMORIA

0. FICHA DE LA DOCUMENTACION DEL PGOU QUE SE MODIFICA

1. MEMORIA de INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
2. MEMORIA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
4. MEMORIA ECONÓMICA

B. NORMATIVA

C. RESUMEN EJECUTIVO

D. ANEXOS

ANEXO 1: *Ámbito de Suspensión de Licencias y Autorizaciones.*

ANEXO 2: *Documentación relativa al trámite de consulta previa de la Evaluación de Impacto en la Salud.*

ANEXO 3 *Informe emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Sostenibilidad y Medioambiente de la Junta de Andalucía a la consulta acerca de la necesidad de sujeción o no a procedimiento evaluación ambiental estratégica.*

Indicar al respecto que esta documentación es idéntica a la remitida a la mencionada Secretaría General habiéndose únicamente incorporado a la misma la alusión a la nueva ley medioambiental y ajustado la Suspensión de Licencias según lo expuesto en las observaciones de la Nota de Conformidad.

Aclarar que la documentación técnica se remite firmada también según lo solicitado por la misma.

Este contenido documental se considera suficiente para la naturaleza, alcance y determinaciones de la Modificación que se propone.

23/90



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==		
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Estado	Firmado
Observaciones		Página	23/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Finalmente, y con respecto a la recomendación de asegurar la correcta coordinación entre esta Modificación y la PL2025/43 relativa a regulación del Uso Turístico y el Residencial de modo integral y en toda su extensión y complejidad, indicar que se asegurará dicha concordancia y coordinación puesto que se encuentra actualmente en proceso de análisis y redacción por este departamento.

1. PROPUESTA

En base a lo expuesto en este informe y según lo detallado en la documentación técnica que conforma la presente Modificación del Plan General detallada en el punto 1.4 y fechada como Junio 2026 se propone:

PRIMERO: Que el órgano municipal competente acuerde en virtud de lo expuesto en el presente informe, que **concurren razones imperiosas de interés general debidamente justificadas y proporcionadas** que motivan el inicio de la tramitación y la posterior Aprobación Inicial de una Modificación de la Normativa del PGOU, pormenorizada nº 28, con el fin de limitar el uso de hospedaje como alternativo del uso residencial y el cambio de uso de local en planta baja a Vivienda. Se modifican para ello los Artículos 12.4.7, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6, 12.2.27 y 12.2.37 del PGOU Vigente y se crea un nuevo artículo 12.4.7.bis y una nueva Disposición Adicional 4ª que aseguren la aplicación de estas determinaciones en los planeamientos de desarrollo del Plan General.

24/90

SEGUNDO: De modo paralelo y como consecuencia de los resultados obtenidos en el análisis de la intensidad turística del municipio, se propone **declarar expresamente que, desde la publicación en el BOP del Acuerdo de Aprobación Inicial, y durante el plazo de tres años** o hasta tanto se apruebe la presente Modificación de Elementos del PGOU si se produce antes, **se suspendan, según el régimen de suspensión previsto en el Anexo 1 de esta Modificación del PGOU, todas aquellas licencias, autorizaciones y declaraciones responsables que no cumplan las determinaciones que propone esta Modificación del Plan General.** “

C) Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 14 de julio de 2026 que da respuesta a las Enmiendas presentadas por los Grupos Municipales, conforme el siguiente tenor literal:

“ ENMIENDAS PRESENTADAS A LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE MODIFICACION

Con fecha 10/07/2026 se reciben las siguientes enmiendas:

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	24/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. 2025/07/10 _ Escrito presentado por el **Grupo Municipal VOX**
2. 2025/07/10 _ Escrito presentado por el **Grupo Municipal Con Málaga**
3. 2025/07/10 _ Escrito presentado por el **Grupo Municipal Socialista**

Se pasa a analizar cada uno de los escritos de enmiendas presentados:

1. ENMIENDAS PRESENTADAS POR EL GRUPO MUNICIPAL VOX

El escrito presentado recoge una UNICA enmienda a la totalidad del texto propuesto en base a unos criterios justificativos.

El Grupo Municipal VOX manifiesta que no puede apoyar la moratoria para nuevos hoteles y apartamentos turísticos al considerar que se trata de **"una medida improvisada, carente de una estrategia alternativa"** que no resolverá el principal problema de Málaga: **"la falta de vivienda asequible"**.

La enmienda sostiene que la crisis de la vivienda responde a múltiples factores, como la escasez de suelo, la insuficiente construcción de vivienda, la burocracia urbanística, la presión demográfica y la falta de planificación a largo plazo, por lo que considera un **"diagnóstico erróneo"** atribuir el problema exclusivamente al turismo. Asimismo, afirma que la moratoria **"no construye una sola vivienda, no incrementa la oferta residencial"** ni incorpora medidas que aumenten la disponibilidad de vivienda para los residentes.

25/90

VOX advierte de que la medida puede **"paralizar inversiones, generar inseguridad jurídica y trasladar incertidumbre a empresarios, emprendedores e inversores"**, además de perjudicar la competitividad de Málaga para atraer inversión y actividad económica. También sostiene que **"no existe evidencia de que la moratoria vaya a provocar una bajada significativa de los precios de la vivienda"**, ya que las inversiones inmobiliarias operan a largo plazo y la demanda seguirá existiendo.

Por último, el grupo considera que, en lugar de bloquear actividad económica, debe sustituirse la moratoria por **"una estrategia integral"** que incremente la oferta de vivienda, reduzca la burocracia, genere nuevo suelo disponible y favorezca la diversificación económica de Málaga.

- Como respuesta a esta parte expositiva podemos indicar que el documento cuya aprobación se propone no recoge en ninguno de sus puntos que la crisis de la vivienda responda a un solo factor y que ese factor sea el turismo, pues es evidente que la vivienda depende de múltiples factores. Desde esta gerencia de urbanismo sin embargo se han acometido y se están acometiendo diversas



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	25/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



acciones que forman parte de una estrategia global que, dentro de nuestras competencias acomete las actuaciones que se consideran más adecuadas para blindar el uso residencial y recuperar el equilibrio entre usos. En este sentido, las actuaciones tramitadas han sido paulatinas, sucesivas, coordinadas y meditadas y responden a informes técnicos externos y análisis internos relativos a la presión turística sobre el residencial. A ello se suma la tramitación que se está acometiendo de numerosos sectores de la ciudad para su puesta en carga e incremento del número de viviendas a disposición de la ciudadanía. Si bien esta moratoria no construye más viviendas, sí evita la actual sustitución de edificios enteros de uso residencial para la implementación de usos turísticos por lo que consecuentemente sí aumenta la disponibilidad de vivienda para los residentes. En relación con la inseguridad jurídica, la paralización de inversiones y la incertidumbre a los empresarios debemos indicar que todos los pasos acometidos administrativamente han ido a favor de la transparencia y la difusión de las acciones municipales. No en vano la presente moratoria ha sido difundida en prensa y trasladada por el equipo de gobierno desde el mes de marzo lo que ha permitido evitar que inversiones que estuviesen en desarrollo quedasen paralizadas, en un intento de buscar el equilibrio entre el trabajo que hay detrás de toda inversión, las contrataciones de profesionales para acometerlas y la necesaria reflexión y redefinición de la relación entre el uso residencial y el turístico en el municipio. Por otro lado, los cambios se han realizado tramitando los instrumentos de planeamiento necesarios jurídicamente para garantizar la máxima participación en los procesos y la mayor seguridad jurídica, a pesar del tiempo que ha sido necesario para cada uno de ellos.

26/90

Tras la parte expositiva el documento presentado propone en concreto una serie de acuerdos que se listan y analizan a continuación, dándose respuesta tras cada uno de ellos:

SE PROPONEN EN CONCRETO LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

PRIMERO. - Instar al Ayuntamiento de Málaga a elaborar un Plan Integral de Vivienda que contemple medidas dirigidas al incremento de la oferta residencial mediante la agilización de licencias urbanísticas, la movilización de suelo disponible y la colaboración público-privada para la construcción de vivienda asequible.

- Si bien ni este departamento ni esta Gerencia de Urbanismo tienen las competencias municipales en vivienda, podemos indicar que en el municipio de



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	26/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Málaga existe el Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027 que fue aprobado en Sesión Ordinaria del Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, celebrada el día 8/08/2023. Dicho plan se encuentra actualmente en revisión para acometer el siguiente periodo temporal.

SEGUNDO. - Instar al Ayuntamiento de Málaga a presentar un plan de diversificación económica que reduzca progresivamente la dependencia de la ciudad respecto del sector turístico, potenciando sectores estratégicos como la innovación, la industria tecnológica, la logística, la economía digital y la actividad empresarial de alto valor añadido.

- Esta propuesta no forma parte de las competencias de este departamento ni se integra en el objeto específico de esta Modificación del Plan General.

TERCERO. - Instar al Ayuntamiento de Málaga a impulsar medidas de descentralización de la actividad turística, cultural y de ocio hacia los barrios y distritos de la ciudad, evitando la excesiva concentración de actividad en determinadas zonas del municipio.

- Si bien esta propuesta constituyó la base central del objetivo de la Modificación del PGOU n°23 promovida en el año 2024 por el ayuntamiento (PL2024/51), y aprobada definitivamente el 29/05/2025 Se ha comprobado que esta medida por si sola no aporta solución directa al equilibrio de usos turísticos versus residenciales, por lo que debe ir acompañado de medidas complementarias que son las que conforman la estrategia municipal en la que se integra esta Modificación del Plan General. Ello no es óbice para aceptar que este concepto de descentralización se tiene y se tendrá en consideración en todas las medidas que se acometan para materializar el equilibrio entre el uso residencial y el turístico.

27/90

CUARTO. - Instar al Ayuntamiento de Málaga a realizar un estudio económico y urbanístico independiente sobre el impacto real de las viviendas turísticas, apartamentos turísticos, hoteles, escasez de suelo, presión demográfica y otros factores en la evolución del precio de la vivienda en Málaga, antes de adoptar nuevas medidas restrictivas.

- La gerencia de urbanismo ya ha contratado dos informes independientes relativos al impacto de las viviendas turísticas. El primero de ellos se contrató en junio de 2024 a la empresa sevillana Espacio Común y el segundo de ellos en abril 2025 a la



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	27/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



empresa Informa DB. Los datos y análisis obtenidos han permitido ir configurando y perfilando la estrategia en base a la evolución del impacto sobre la vivienda en Málaga.

QUINTO. - Instar al Ayuntamiento de Málaga a abandonar las medidas de bloqueo económico adoptadas ante la falta de una estrategia clara para afrontar la crisis de vivienda, impulsando en su lugar actuaciones que permitan aumentar la oferta residencial sin perjudicar la inversión, el empleo ni el desarrollo económico de la ciudad.

- Con respecto a esta propuesta indicar que la suspensión temporal de licencias no se entiende como una medida de bloqueo sino como una medida para blindar y preservar el suelo residencial para los residentes formando parte de una estrategia global que se detalla en la Memoria Informativa del documento, así como en el informe técnico elaborado al efecto. Por otro lado la creación de vivienda también lleva aparejada inversión, empleo y desarrollo económico para la ciudad.

En base a lo expuesto no se estiman las Enmiendas presentadas en base a las motivaciones anteriormente expuestas.

2. ENMIENDAS PRESENTADAS POR EL GRUPO MUNICIPAL CON MALAGA.

El Grupo Con Málaga presenta un documento extenso en el que realiza por un lado una enmienda a la totalidad y por otro 29 enmiendas parciales al expediente. El documento parte de la premisa de que Málaga atraviesa una grave crisis de acceso a la vivienda caracterizada por el incremento del precio del alquiler y de la compra de viviendas, la reducción del parque residencial disponible y el crecimiento de los alojamientos turísticos, factores que están provocando la expulsión de residentes de numerosos barrios de la ciudad. Considera que las medidas planteadas son insuficientes porque no modifican de forma estructural el modelo urbanístico ni utilizan todas las herramientas legales disponibles para proteger el uso residencial.

28/90

Enmienda a la totalidad

El Grupo Municipal solicita la devolución del proyecto a la Junta de Gobierno Local para elaborar un nuevo texto que garantice de manera efectiva la protección del uso residencial y el derecho a la vivienda digna y asequible.

Desarrolla a continuación doce argumentos principales que se resumen en:



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	28/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- una moratoria mínima de cinco años;
- la extensión de la protección a todas las modalidades de hospedaje;
- la prevalencia expresa del uso residencial;
- la prohibición de sustituir edificios residenciales por alojamientos turísticos;
- limitaciones también en suelo terciario y equipamientos;
- mecanismos de inspección y seguimiento;
- un inventario municipal de alojamientos turísticos;
- evaluaciones anuales;
- medidas para evitar el fraude y el efecto llamada;
- una regulación integral del fenómeno turístico.

1º. Incumplimiento del acuerdo del Pleno

El documento recuerda que el Pleno del Ayuntamiento aprobó por unanimidad solicitar una **moratoria de cinco años** para la implantación de nuevos alojamientos turísticos. Sin embargo, la modificación presentada indica que “carece de motivación y justificación suficiente desde la perspectiva del interés general” y reduce ese plazo a tres años sin aportar informes técnicos, económicos o jurídicos que justifiquen esa reducción, lo que considera un incumplimiento del acuerdo político adoptado por el órgano de máxima representación municipal.

29/90

- Como respuesta a dicho apartado debemos explicar que se trata de dos conceptos diferenciados: por un lado el objeto del expediente lo que pretende es modificar el articulado del plan general para evitar implantar nuevos alojamientos turísticos de modo automático en suelo residencial. Dicha propuesta no dura tres años, sino que modifica el Plan General de modo permanente cuando alcance la Aprobación Definitiva en pleno. Por otro lado está la suspensión de licencias que es una potestad que otorga la ley urbanística para aplicar durante un máximo de tres años la normativa que se pretende aprobar, de modo que se evite que durante el proceso de aprobación del expediente se produzcan actos que vayan en contra del cambio normativo deseado. Es decir, lo que permite la Ley es que, desde que se aprueba inicialmente un cambio normativo hasta que alcanza la publicación de la aprobación definitiva no se aproveche para realizar peticiones de licencia o cualquier otro acto administrativo, de implementación de usos o de construcción, que vayan en contra del cambio normativo, entendiendo que la aprobación definitiva se debe alcanzar como máximo en tres años. Una vez que esa nueva normativa se aprueba la vigencia de lo propuesto no dura ni tres ni cinco años sino



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	29/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



que se mantiene de modo permanente hasta que no se realice un nuevo Plan General o un nuevo cambio normativo.

2º. Persistencia del crecimiento turístico

Según la enmienda, el proyecto únicamente limita determinadas modalidades de hospedaje en suelo residencial, pero mantiene abiertas otras posibilidades de expansión:

- no regula de forma integral el uso hotelero;
- permite el crecimiento del hospedaje en suelo terciario;
- posibilita el uso turístico en determinados equipamientos;
- deja la regulación completa para una futura modificación.
- regula de modo fragmentado lo que impide afrontar el problema en toda su dimensión

A su juicio esto permitirá que continúe reduciéndose el parque de viviendas mientras aumenta la capacidad turística de la ciudad.

- Dicha afirmación no es cierta ni se corresponde con la realidad normativa que se propone por las siguientes razones: el texto normativo propuesto afecta a todos los usos turísticos, de todos los tipos de alojamientos turísticos previstos en la Ley de Turismo de Andalucía y extiende la imposibilidad de implantar dichos usos a todas las ordenanzas residenciales que incluye el Plan General y a todos los planeamientos de desarrollo derivados del mismo. Por ello, todo el uso hotelero en cualquiera de sus vertientes queda afectado por esta nueva normativa.
- Con respecto al crecimiento del uso de hospedaje en suelos terciarios indicar que no existen parcelas calificadas como Terciario sino como Comercial siendo además muy pocas las parcelas calificadas con este uso. Por otro lado indicar que las viviendas no tienen cabida en este tipo de suelos por lo que no se estarían restando viviendas del mercado de la vivienda.
- Los equipamientos no permiten viviendas libres pues su destino es precisamente el de equipamientos, y dentro de estos el más cercano al uso alojativo es el de Alojamientos Temporales que tienen una función social distinta al de la vivienda y cubren otras necesidades más específicas, o a las Residencias de Estudiantes que también cubren otras necesidades de la juventud y de la sociedad. Estas residencias ubicadas en suelos de equipamiento no pueden realizar servicios

30/90



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	30/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



turísticos en verano. Los suelos de equipamientos están destinados a usos educativos, deportivos, asistenciales, sociales religiosos, etc...

- La regulación completa debe ser objeto de un expediente independiente como acertadamente indica el escrito lo que no impide que se realicen prohibiciones previas al objeto de salvaguardar los espacios residenciales existentes entre tanto se realizan los necesarios estudios y análisis para redactar y elaborar la normativa integral que prevé el expediente PL 43/2025.

3º. Falta de prevalencia del uso residencial

El documento sostiene que el PGOU debería establecer expresamente que el **uso residencial tiene prioridad** frente al turístico cuando ambos entren en conflicto, en aplicación del artículo 47º de la Constitución Española, que reconoce el derecho a una vivienda digna. Considera que el texto municipal mantiene el hospedaje como un uso compatible sin incorporar una protección general del parque residencial.

- Esta afirmación tampoco se corresponde con la realidad dado que la Modificación del Plan General lo que pretende es precisamente que las parcelas residenciales no puedan ser sustituidas ni total ni parcialmente por usos turísticos. El articulado propuesto extiende la imposibilidad de restar usos residenciales a todas las ordenanzas como se ha indicado en el punto anterior por lo tanto el uso residencial tiene con esta normativa que se propone absoluta prevalencia sobre el uso turístico.

31/90

4º. Regulación insuficiente ante la emergencia habitacional

La enmienda afirma que Málaga es uno de los mercados inmobiliarios más tensionados del país y que la modificación no incorpora medidas suficientemente eficaces para impedir:

- la transformación de edificios completos en alojamientos turísticos;
- la concentración de establecimientos turísticos;
- la pérdida progresiva de viviendas;
- la sustitución del tejido residencial por actividades vinculadas al turismo.

- Tal y como indica a lo largo de todo el documento que se propone para su aprobación la pretensión es precisamente evitar los cuatro aspectos que lista este



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	31/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

punto 4º. Con la nueva normativa se impide precisamente los cuatro aspectos señalados relativos a la implantación del uso turístico.

5º. Carácter provisional de la reforma

El propio expediente reconoce que la modificación constituye una solución temporal mientras se elabora una regulación más amplia. El Grupo Municipal Con Málaga considera que aprobar una norma concebida desde el principio como provisional genera inseguridad jurídica y retrasa la adopción de soluciones definitivas.

- Una regulación global que establezca el equilibrio de usos turísticos con respecto al residencial y atendiendo a las distintas zonas y problemáticas de cada una de las partes de la ciudad, que regule los cambios de uso de local a viviendas por zonas y calles, que establezca la regulación del flexliving y del coliving, que revise la normativa de las residencias de estudiantes y que tenga en consideración la nueva Ley de Turismo requiere de unos tiempos que no son compatibles con seguir permitiendo la alternancia del uso de hospedaje con el residencial, por lo que desde esta administración se considera que debía acometerse esta modificación de modo previo e inmediato.
- Por otro lado la inseguridad jurídica no se ha dado puesto que todo ha seguido los cauces legales para los instrumentos de planeamiento, optando por el instrumento de mayor rango que prevé la ley, las modificaciones del Plan General, que cuentan con espacios amplios de participación, difusión y transparencia.
- Finalmente cabe indicar que esta medida forma parte de una estrategia global tal y como se ha indicado en puntos anteriores.

32/90



6º. Falta de estudios de impacto

También se critica que el expediente no incluya un análisis detallado sobre:

- la pérdida acumulada de viviendas;
- el impacto por barrios y distritos;
- la sustitución de edificios completos;
- la incidencia del turismo en el precio de la vivienda;
- las consecuencias sobre el comercio de proximidad y la estructura social de los barrios.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	32/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Según el documento, sin estos estudios resulta difícil justificar que las medidas propuestas sean las más adecuadas.

- A este respecto recordamos lo indicado en respuesta a las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Vox, que la gerencia de urbanismo ya ha contratado dos informes independientes relativos al impacto de las viviendas turísticas. El primero de ellos se contrató en junio de 2024 a la empresa sevillana Espacio Común y el segundo de ellos en abril 2025 a la empresa Informa DB. Los datos y análisis obtenidos han permitido ir configurando y perfilando la estrategia en base a la evolución del impacto sobre la vivienda en Málaga.
- Estos se complementan con los análisis internos de licencias para usos de hospedaje y cambios de uso presentados.

7º. Regulación insuficiente del cambio de uso de locales

Aunque comparte la necesidad de impedir procesos indiscriminados de transformación de locales comerciales en viviendas sin embargo el Grupo Municipal considera que la regulación debe ser más exigente para evitar la desaparición del comercio de proximidad, garantizar unas condiciones adecuadas de habitabilidad y prevenir operaciones especulativas.

33/90

- Responder que esta es nuestra intención y así lo prevé la memoria justificativa del documento por lo que se continuará en esa línea en la modificación global que se está redactando, sin embargo, está debe ir acompañada de estudios específicos y análisis pormenorizados de las zonas comerciales y del pequeño comercio de cada una de las barriadas.

8º. Escaso aprovechamiento de la legislación urbanística

El documento sostiene que la normativa estatal y autonómica permite a los ayuntamientos establecer mayores restricciones para proteger el derecho a la vivienda, por lo que considera que el Ayuntamiento de Málaga dispone de margen suficiente para aprobar una regulación mucho más ambiciosa.

- Según se viene indicando esta modificación forma parte de una serie de medidas que van sumando en el contexto de una estrategia global contra la crisis de la vivienda que se acomete no solo desde esta gerencia de urbanismo sino también desde otras áreas municipales, por ello los pasos acometidos sumados a los que se



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	33/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

van a acometer, generan una regulación que se completa desde cada una de las aristas de la problemática.

9º. Persistencia de vías de expansión turística

Se propone extender las limitaciones al suelo terciario y a los equipamientos públicos y privados para impedir que la presión turística simplemente se desplace desde el suelo residencial hacia otros ámbitos urbanísticos. Como ejemplos se citan operaciones previstas en edificios emblemáticos de la ciudad.

- Como respuesta a este punto nos remitimos a lo indicado en el punto 2º anterior.
- Añadir que las operaciones previstas en edificios emblemáticos de la ciudad requieren de un expediente específico de cambio de uso a través de un instrumento de planeamiento denominado Estudio de Ordenación que implica justificar el interés general, realizar el correspondiente trámite de Evaluación Ambiental, exponer las mejoras que supone para la ciudadanía y materializar la Mejora Urbana en el entorno de la actuación.

10º. Necesidad de evitar el "efecto llamada"

La enmienda plantea establecer un régimen transitorio que impida que la presentación masiva de solicitudes de licencia antes de la entrada en vigor de la norma permita eludir las nuevas restricciones.

34/90

- En respuesta a esta petición indicar que la suspensión de licencias es una medida potestativa que prevé la ley urbanística. En este caso la voluntad municipal ha sido la de hacer uso de esta herramienta para impedir la petición de licencias, cambios de uso, autorizaciones o declaraciones responsables sin embargo, en aras de la proporcionalidad y de evitar la paralización de inversiones que ya tenían a trabajadores contratados para dichas actuaciones, proyectos presentados y yendo siempre a favor como se ha expuesto anteriormente de una mayor seguridad jurídica y transparencia, se ha optado por aplicar dicha suspensión a partir del momento en que la aprobación de pleno se hace pública según la normativa vigente, que es a través de la correspondiente publicación en el BOP de la aprobación inicial. Cabe recordar también que la Ley urbanística, en concreto el artículo 103º del Reglamento General de la LISTA establece que "Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados (...)".



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	34/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



11º. Cláusulas antifraude

Se propone impedir que las limitaciones puedan sortearse mediante divisiones horizontales, segregaciones, parcelaciones u otras operaciones jurídicas destinadas a facilitar nuevos alojamientos turísticos.

- Se comparte en este punto la voluntad de la medida sin embargo resulta de difícil aplicación. En este sentido la implantación automática en suelos residenciales quedará anulada con la presente modificación normativa por lo que no se podrán solicitar las autorizaciones para la implantación de los usos de hospedaje en la Consejería de Turismo. Cualquier otra operación jurídica que sirva para sortear los efectos deseados por esta normativa que pudieran surgir en su caso serán contrarrestados con todos los mecanismos que permita la legislación aplicable.

12º. Refuerzo de la inspección

Finalmente, se considera imprescindible reforzar la inspección urbanística mediante un programa específico que supervise los establecimientos turísticos, controle los cambios de uso autorizados y elabore informes anuales sobre la evolución del parque residencial y la eficacia de la regulación.

35/90

- Si bien este aspecto no está vinculado con la modificación en trámite se dará traslado al servicio correspondiente de la Gerencia para su valoración si bien las competencias generales en Turismo corresponden a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en turismo y los entes locales deben velar porque se cumplan las condiciones de implantación de los usos.



Enmiendas parciales (29)

Tras la enmienda a la totalidad, el documento desarrolla 29 modificaciones concretas del texto municipal que se listan a continuación:

Enmienda 1ª. Protección reforzada del uso residencial

De modificación de la Exposición de Motivos

Texto propuesto

Añadir un nuevo párrafo:

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	35/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

“La presente modificación constituye una primera fase de la adaptación del PGOU al nuevo marco jurídico derivado de la LISTA y del Reglamento General de la LISTA, sin perjuicio de la ulterior aprobación de las innovaciones urbanísticas necesarias para consolidar de forma permanente la prevalencia del uso residencial frente a aquellos usos que comprometan el derecho constitucional a la vivienda.”

La modificación normativa propuesta podría entenderse ajustada al texto cuya incorporación se sugiere si bien dado que se trata más bien de una voluntad que excede de un documento técnico y está más vinculado a una voluntad política se entiende que no debe añadirse a la Memoria del documento.

Corresponde: Desestimar por no poder incorporarse a un documento técnico.

Enmienda 2ª. Regulación definitiva del uso hospedaje

De modificación

Nueva redacción de la Disposición Adicional Cuarta

Añadir un nuevo apartado.

Texto propuesto:

36/90

“Con una antelación mínima de doce meses al vencimiento del periodo de suspensión previsto en el artículo 6 del Decreto-ley 1/2025, el Ayuntamiento iniciará necesariamente la tramitación de la innovación urbanística del PGOU que establezca la regulación definitiva del uso de hospedaje en el municipio.”



La modificación normativa solicitada no solo está previsto iniciarla doce meses previo al vencimiento del periodo de suspensión, sino que ya ha sido iniciada con el número de expediente de este departamento PL 2025/43 habiendo sido aprobado el Proyecto de la Modificación en Junta de Gobierno Local del pasado 14/08/2025 momento en el que se Acuerda la PROPUESTA RELATIVA AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA DEL PGOU Nº 26, CON EL FIN DE REGULAR EL USO RESIDENCIAL Y EL USO TURÍSTICO (EXPEDIENTE Nº PL 43/2025). Efectivamente tal y como indica el escrito se aprobaría por tanto una regulación definitiva o estructural.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	36/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La respuesta a esta enmienda también se complementa con lo expuesto en el punto 1º anterior.

Corresponde: Desestimar dado que la propuesta ya ha sido acometida.

Enmienda 3ª. Periodo máximo de suspensión y aplicación de la normativa propuesta

De adición

Nueva Disposición Transitoria

Texto propuesto:

“Finalizado el periodo máximo de suspensión previsto en el Decreto-ley 1/2025, las determinaciones contenidas en la presente modificación conservarán plenamente su eficacia en tanto no sean sustituidas por la regulación definitiva del uso de hospedaje aprobada mediante innovación del PGOU”

Tal y como se viene explicando y se indica expresamente en el punto 1º de la enmienda a la totalidad, previo a la finalización de la suspensión se debería darse la aprobación definitiva de la normativa propuesta y por tanto su aplicación de modo permanente.

37/90

Corresponde: Desestimar pues la temporalidad de aplicación y vigencia de normativas y suspensiones viene expresamente recogida en la legislación vigente.



Enmienda 4ª. Periodo máximo para acometer la Modificación PL 2025/43

De adición

Nueva Disposición Adicional

“En el plazo máximo de dieciocho meses el Ayuntamiento elaborará la Modificación Integral del PGOU relativa a la implantación del uso de hospedaje prevista en el expediente PL 43/2025”

Si bien se comparte el objetivo de esta enmienda no resulta muy adecuado incorporar unos plazos máximos obligatorios en los que se debe acometer una

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	37/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



nueva modificación normativa en el texto de otra modificación normativa. Salvo otra opinión mejor fundada se entiende que sería más propio de un acuerdo de pleno.

Corresponde: Desestimar la enmienda por no ser el objeto de la Modificación del PGOU que nos ocupa.

Enmienda 5ª. Prevalencia del uso residencial

De modificación

Añadir un nuevo principio general.

Texto

“El uso residencial tendrá carácter preferente en todas las ordenanzas residenciales del PGOU y cualquier compatibilidad con usos de hospedaje deberá interpretarse de forma restrictiva atendiendo a la protección del derecho a la vivienda.”

Este es efectivamente el objeto y el resultado que se pretende con la modificación propuesta. La respuesta a esta enmienda se ve complementada con lo expuesto en el punto 3º de la enmienda a la totalidad.

38/90

Corresponde: Desestimar la enmienda dado que lo que propone es precisamente lo que pretende el articulado previsto en esta Modificación del PGOU que nos ocupa. Se valorará su incorporación de cara a la Aprobación Definitiva del documento.



Enmienda 6ª. Informe de Impacto residencial

De adición

Nueva Disposición Adicional

“Antes del transcurso del segundo año desde la entrada en vigor de esta modificación, el Ayuntamiento elaborará un informe de evaluación de impacto residencial que determinará la necesidad de aprobar nuevas limitaciones urbanísticas”

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	38/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Esta propuesta se entiende viable si bien no debería formar parte del texto normativo sino, de nuevo, de un acuerdo o compromiso municipal que excede las competencias de este informe y de este departamento. Cabe recordar según lo expuesto anteriormente que para la elaboración de las futuras medidas regulatorias se deberá contar, como se ha hecho hasta ahora, con informes de análisis y seguimiento realizados al efecto.

Corresponde: Desestimar la enmienda pues no se puede vincular a la normativa propuesta.

Enmienda 7ª. Límite temporal

De modificación

Modificar todas las referencias a:

“durante tres años”

por

“durante el periodo máximo previsto en la legislación vigente, sin perjuicio de las innovaciones urbanísticas posteriores que resulten necesarias para garantizar de forma permanente la protección del uso residencial.”

39/90

Se entiende respondida esta enmienda en los puntos anteriores y, en concreto, en el punto 1º de la enmienda a la totalidad.



Corresponde: Desestimar la enmienda pues el límite temporal de la suspensión lo establece la normativa de aplicación si bien se valorará de cara a la aprobación definitiva la modificación de la redacción.

Enmienda 8ª. Periodo máximo para acometer la Modificación PL 2025/43

De adición

Nueva Disposición Adicional

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	39/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



“La Gerencia Municipal de Urbanismo iniciará los trabajos preparatorios de la innovación definitiva antes de que haya transcurrido el cincuenta por ciento del periodo de suspensión”

Ver enmienda 4ª

Corresponde: Desestimar la enmienda. Repite y se contradice con la enmienda 4ª.

Enmienda 9ª. Nueva modificación adaptada.

De adición

Nueva Disposición Adicional

“En caso de mantenerse las circunstancias objetivas que justificaron la suspensión, el Ayuntamiento promoverá inmediatamente la aprobación de una nueva innovación urbanística que adapte las determinaciones del PGOU a la evolución del mercado residencial”

Se explica en los puntos anteriores de este informe.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Repite objetivos enmiendas anteriores.

Enmienda 10ª. Solicitud JA ampliación suspensión de licencias protección derecho a la vivienda.

40/90

De adición

Nueva Disposición Final

Texto Propuesto:

“El Ayuntamiento de Málaga instará a la Junta de Andalucía a promover las reformas legislativas necesarias para ampliar el plazo máximo de suspensión cuando concurren razones imperiosas de interés general vinculadas a la protección del derecho a la vivienda”

Excede los límites, el objeto y las competencias de este expediente de Modificación del Plan General.

Corresponde: Desestimar la enmienda.

Enmienda 11ª. Ampliar modificación a las parcelas de uso terciario.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	40/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

De modificación**Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.****Texto propuesto:****Añadir un nuevo apartado con la siguiente redacción:**

“Las limitaciones establecidas en la presente modificación serán igualmente de aplicación a las parcelas y edificios calificados con uso terciario cuando su implantación suponga la sustitución de edificaciones de uso residencial preexistentes, la desaparición efectiva de viviendas o la implantación de establecimientos de hospedaje en edificios de uso mixto en los que el uso predominante sea el residencial.”

Esta propuesta ha sido analizada y justificada en los puntos 2º, 3º y 9º de la Enmienda a la totalidad. La enmienda excede del objetivo que es mantener el parque residencial y evitar la pérdida de suelos destinados a vivienda. El extender la normativa a los usos terciarios tendría otra repercusión y otros efectos urbanos no analizados en este expediente.

Corresponde: Desestimar la enmienda puesto que excede el objeto de esta Modificación del PGOU.

41/90

Enmienda 12ª. Evitar sustitución de edificios residenciales.**De adición****Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.****Texto propuesto:****Añadir un nuevo apartado.**

“No podrá autorizarse la implantación de establecimientos de hospedaje cuando la actuación urbanística comporte la sustitución total o parcial de edificios destinados originariamente al uso residencial, cualquiera que sea la modalidad de establecimiento turístico prevista en la normativa sectorial.”



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	41/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tal y como se viene exponiendo lo propuesto a través de esta enmienda es precisamente lo previsto por esta Modificación y para ello se ha redactado un articulado al efecto.

Corresponde: Desestimar la enmienda puesto que lo propuesto se corresponde con lo previsto en esta Modificación del PGOU habiéndose incorporado en el articulado del PGOU en lugar de mediante una Disposición Adicional Cuarta.

Enmienda 13ª. Uso residencial preferente.

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.

Texto propuesto:

Añadir un nuevo apartado.

“El uso residencial tendrá carácter preferente en todas las ordenanzas urbanísticas de carácter residencial, prevaleciendo frente al uso de hospedaje cuando ambos resulten incompatibles respecto de la consecución del interés general vinculado al acceso a la vivienda.”

42/90

Repite la enmienda 5ª

Corresponde: Desestimar la enmienda según lo expuesto en la enmienda 5ª.

Enmienda 14ª. Condiciones para cambio de uso de local a vivienda.

De modificación

Precepto afectado: Artículos reguladores del cambio de uso de local a vivienda.

Texto propuesto:

Añadir el siguiente requisito:

“Únicamente podrá autorizarse el cambio de uso cuando quede acreditado mediante informe técnico municipal que el local carece de



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	42/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

uso comercial efectivo y continuado durante, al menos, los dos años anteriores a la solicitud.”

Si bien se puede compartir el objetivo de la enmienda resulta insuficiente la redacción propuesta dado que habría que incluir y especificar qué se entiende y cómo se justifica la falta de uso comercial efectivo y continuado. La propuesta se analizará con detalle sin embargo de cara a la definitiva o bien en el contexto de la modificación normativa de mayor amplitud (PL 20205/43)

Corresponde: Desestimar la enmienda pues genera inseguridad jurídica, necesita una modificación de mayor detalle y amplitud.

Enmienda 15ª. Condiciones para cambio de uso de local a vivienda.

De adición

Precepto afectado: Artículos reguladores del cambio de uso.

Texto propuesto:

“Será preceptivo informe municipal sobre el impacto del cambio de uso en la estructura comercial del barrio y en la dotación de locales destinados a actividades económicas.”

43/90

Nos remitimos a lo expuesto en la enmienda 14ª si bien esta resulta muy discrecional su aplicación.

Corresponde: Desestimar la enmienda pues genera inseguridad jurídica, necesita una modificación de mayor detalle y amplitud.



Enmienda 16ª. Locales en ejes comerciales estratégicos

De adición

Precepto afectado: Artículos reguladores del cambio de uso.

Texto propuesto:

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	43/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

“No podrán autorizarse cambios de uso en locales situados en ejes comerciales estratégicos o ámbitos urbanos expresamente delimitados por el Ayuntamiento de Málaga para la preservación del comercio de proximidad.”

Con el texto propuesto se evita la implantación en ejes principales de la ciudad, definidos en el PGOU como vías de primer orden y de segundo en sus dos categorías. Tampoco se permite en plazas. La propuesta pretende ir más allá lo cual se entiende a favor de los objetivos propuestos por esta modificación sin embargo necesita de un análisis pormenorizado y estudios específicos según lo indicado anteriormente. Se traslada a la modificación global PL2025/43 ya que a día de hoy no están delimitados esos ámbitos urbanos.

Corresponde: Desestimar la enmienda pues necesita una modificación de mayor detalle y amplitud.

Enmienda 17ª. Nuevas viviendas en locales solo para uso residencial permanente.

De adición

Precepto afectado: Artículos reguladores del cambio de uso.

44/90

Texto propuesto:

“Las viviendas resultantes de un cambio de uso deberán destinarse necesariamente a residencia habitual y permanente, quedando prohibida su utilización como viviendas de uso turístico, apartamentos turísticos o cualquier otra modalidad de hospedaje durante un plazo mínimo de diez años desde la obtención de la licencia de ocupación.”



La propuesta va a favor de blindar la vivienda y el uso residencial para el residente y debería cumplirse con el texto que se propone, sin embargo, de cara a la aprobación definitiva se estudiará con detenimiento su incorporación al objeto de evitar operaciones artificiosas para eludir la norma. Surgen dudas con respecto a la viabilidad jurídica de establecer una vinculación temporal de 10 años.

Corresponde: Desestimar la enmienda si bien se valorará de cara a la aprobación definitiva.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	44/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Enmienda 18ª. Informe Anual.

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta

Texto propuesto:

“El Ayuntamiento de Málaga elaborará anualmente un informe sobre la evolución del parque residencial, la implantación de usos de hospedaje y la incidencia de la presente modificación sobre el acceso a la vivienda, que será elevado al Pleno para su conocimiento.”

La propuesta excede del objeto de este expediente tal y como se ha expuesto en puntos anteriores.

Corresponde: Desestimar la enmienda pues excede el objeto de esta Modificación del PGOU.

Enmienda 19ª. Periodo máximo para acometer la Modificación PL 2025/43

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.

45/90

Texto propuesto:

“En el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente modificación, el Ayuntamiento iniciará la tramitación de la innovación urbanística integral prevista en el expediente PL 43/2025, incorporando una regulación completa del uso de hospedaje en el municipio.”

Ver enmiendas 4ª y 8ª

Corresponde: Desestimar la enmienda. Repite y se contradice con las enmiendas 4ª y 8ª.

Enmienda 20ª. Otras modificaciones normativas.

De adición

Precepto afectado: Disposición Final.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	45/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Texto propuesto:

Añadir una nueva disposición con la siguiente redacción:

“El Ayuntamiento de Málaga impulsará las modificaciones normativas que resulten necesarias para garantizar de forma permanente la prevalencia del uso residencial frente a los usos de hospedaje cuando concurren circunstancias de emergencia habitacional o de especial tensión del mercado residencial.”

Ver enmiendas anteriores y excede del objeto y del carácter técnico de esta Modificación del PGOU. Sería más propio de un Acuerdo de Pleno o compromiso municipal correspondiente.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Repite objetivos enmiendas anteriores.

Enmienda 21ª. Otras modificaciones normativas.

De modificación

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta (o, en su caso, el nuevo artículo 12.4.7 bis, si técnicamente resulta más adecuado en la tramitación).

46/90

Texto propuesto

Añadir un nuevo apartado con la siguiente redacción:

“Las limitaciones establecidas en la presente Modificación de Elementos serán igualmente de aplicación a los suelos calificados por el Plan General como equipamientos públicos o privados, cualquiera que sea su titularidad, cuando la implantación del uso de hospedaje resulte incompatible con la finalidad dotacional o suponga la pérdida, sustitución o desnaturalización del uso de equipamiento previsto por el planeamiento urbanístico.”

Ver enmiendas anteriores y puntos 2º y 8º de la enmienda a la totalidad. Las implantaciones de usos de hospedaje en parcelas de equipamiento implican cambios de uso mediante instrumentos específicos.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Repite objetivos enmiendas anteriores.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	46/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Enmienda 22ª. Programa Extraordinario de Inspección

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.

Texto propuesto

Añadir un nuevo apartado.

“La Gerencia Municipal de Urbanismo aprobará, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente modificación, un Programa Extraordinario de Inspección Urbanística destinado a verificar el cumplimiento efectivo de las limitaciones establecidas para los usos de hospedaje y para los cambios de uso de local a vivienda.”

Ver punto 12º de la enmienda a la totalidad. Excede competencias de este Departamento y es ajeno al objeto de esta Mod PGOU.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Excede del objeto de esta Modificación del PGOU.

Enmienda 23ª. Programa Extraordinario de Inspección 2

47/90

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.

Texto propuesto

Añadir un nuevo apartado:

“El Programa Extraordinario de Inspección Urbanística comprenderá, al menos:

a) La inspección periódica de los establecimientos de hospedaje implantados al amparo de licencias urbanísticas o declaraciones responsables.

b) La comprobación del mantenimiento de las condiciones urbanísticas que motivaron su autorización.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	47/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



c) La inspección específica de las viviendas resultantes de cambios de uso desde local comercial, con el fin de verificar que continúan destinadas al uso residencial autorizado y no han sido transformadas en establecimientos turísticos.

d) La elaboración de un informe anual de inspección que será remitido al Pleno del Ayuntamiento."

Ver punto 12º de la enmienda a la totalidad. Excede competencias de este Departamento y es ajeno al objeto de esta Mod PGOU.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Excede del objeto de esta Modificación del PGOU.

Enmienda 24ª. Inventario Municipal de Alojamientos Turísticos e Informe de Evaluación.

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta (nueva).

Texto propuesto:

48/90

Añadir un nuevo apartado con la siguiente redacción:

"El Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, creará y mantendrá actualizado un Inventario Municipal de Alojamientos Turísticos y Transformaciones de Uso, con la finalidad de realizar el seguimiento permanente de la implantación de los usos de hospedaje y de los cambios de uso de local a vivienda autorizados al amparo de la presente Modificación de Elementos.

Dicho Inventario tendrá naturaleza administrativa y contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Relación de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables presentadas para la implantación de establecimientos de hospedaje.

b) Relación de las autorizaciones de cambio de uso de local a vivienda otorgadas por el Ayuntamiento.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	48/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

c) Identificación de los edificios destinados íntegramente al uso de hospedaje y de aquellos inmuebles en los que dicho uso resulte predominante.

d) Relación de los expedientes de disciplina urbanística, restauración de la legalidad y procedimientos sancionadores incoados por incumplimiento de la normativa urbanística aplicable a los usos regulados en la presente Modificación.

e) Relación de las actuaciones inspectoras realizadas y de los resultados obtenidos.

La información contenida en el Inventario servirá de base para la elaboración de un informe anual de evaluación sobre la incidencia de los usos de hospedaje en el parque residencial del municipio, que será elevado al Pleno de la Corporación y publicado en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento, con pleno respeto a la normativa sobre protección de datos de carácter personal."

Es ajeno al objeto de esta Mod PGOU.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Excede del objeto de esta Modificación del PGOU.

49/90

Enmienda 25ª. Efectos de la Suspensión.

De adición

Precepto afectado: Disposición Transitoria.

Texto propuesto:

"Las determinaciones contenidas en la presente Modificación serán igualmente aplicables a todos los procedimientos de licencia urbanística y declaraciones responsables que, a la fecha de su entrada en vigor, no hubieran adquirido firmeza administrativa ni hubieran generado derechos urbanísticos consolidados conforme a la legislación vigente."

Nos remitimos a lo explicado en el punto 10º de la Enmienda a la totalidad. Se trata de una potestad municipal que ha valorado los efectos jurídicos y derechos adquiridos en base a la legislación vigente. Se ha optado por garantizar la seguridad jurídica eso sí imponiendo que la documentación sustancial esté presentada no siendo suficiente con cualquier documento. La documentación



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	49/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

sustancial es un término regulado jurídicamente en la ordenanza municipal de licencias (OMLU).

Corresponde: Desestimar la enmienda.

Enmienda 26ª. Edificios enteros de residencial paso a hospedaje.

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.

Texto que se propone

Se añade un nuevo apartado 3 a la Disposición Adicional Cuarta, con la siguiente redacción:

“3. En ningún caso podrá autorizarse la implantación de hospedaje cuando la actuación urbanística comporte la ocupación exclusiva de edificios completos destinados originariamente al uso residencial, cualquiera que sea la modalidad de alojamiento turístico prevista en la normativa sectorial.”

Se explica en los puntos anteriores de este informe.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Repite y contradice enmiendas anteriores.

50/90

Enmienda 27ª. Actuaciones de parcelación, segregación o división horizontal.

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.

Texto que se propone

Se añade un nuevo apartado 4 a la Disposición Adicional Cuarta, con la siguiente redacción:

“4. No podrán autorizarse actuaciones de parcelación, segregación, división horizontal, división funcional o cualquier otra operación jurídica o urbanística cuya finalidad directa o indirecta sea posibilitar, facilitar o incrementar la implantación del uso de hospedaje en inmuebles destinados originariamente al uso residencial, eludiendo las limitaciones establecidas por la presente Modificación.”



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	50/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Nos remitimos a lo indicado en el punto 11º de la enmienda a la totalidad. De cara a la aprobación definitiva o a la Modificación PL2025/43 se analizará la viabilidad jurídica de incorporar alguna salvaguarda al respecto.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Excede objetivo de esta Modificación del PGOU.

Enmienda 28ª. Operaciones jurídicas para eludir la aplicación de la normativa.

De adición

Precepto afectado: Disposición Adicional Cuarta.

Texto que se propone

Se añade un nuevo apartado 5 a la Disposición Adicional Cuarta, con la siguiente redacción:

“5. No podrán autorizarse actuaciones urbanísticas, cambios de uso, modificaciones jurídicas o cualquier otro acto administrativo cuya finalidad directa o indirecta sea eludir, mediante operaciones sucesivas o artificiosas, las limitaciones al uso de hospedaje establecidas en la presente Modificación de Elementos.”

51/90

Nos remitimos a lo indicado en el punto 11º de la enmienda a la totalidad. De cara a la aprobación definitiva o a la Modificación PL2025/43 se analizará la viabilidad jurídica de incorporar alguna salvaguarda al respecto.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Excede objetivo de esta Modificación del PGOU.



Enmienda 29ª. Operaciones jurídicas para eludir la aplicación de la normativa 2.

De modificación

Precepto afectado: Disposición Transitoria Única (o, en su defecto, incorporación de una nueva Disposición Transitoria).

Texto que se propone

Sustituir la regulación transitoria por la siguiente redacción:

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	51/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

“Las determinaciones contenidas en la presente Modificación de Elementos serán de aplicación a todas las solicitudes de licencia urbanística y declaraciones responsables relativas a los usos regulados por la misma que no hayan sido objeto de resolución administrativa expresa y firme con anterioridad a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

No podrá exceptuarse de la aplicación de la presente Modificación ninguna solicitud por el mero hecho de haber sido presentada con anterioridad a dicha publicación, salvo que el interesado hubiera consolidado derechos urbanísticos conforme a la legislación urbanística vigente.

A estos efectos, no constituirá título suficiente para excluir la aplicación de la presente Modificación la mera presentación de solicitudes, proyectos o documentación técnica pendiente de subsanación, informe o resolución, ni podrá utilizarse como criterio la suficiencia o carácter sustancial de la documentación aportada, al carecer dicho concepto de definición normativa y resultar incompatible con los principios de seguridad jurídica, igualdad y objetividad en la actuación administrativa.”

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores al respecto.

Corresponde: Desestimar la enmienda. Ya resuelto en enmiendas anteriores.

52/90

3. ENMIENDAS PRESENTADAS POR EL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA

El Grupo Municipal Socialista comparte el objetivo general de la modificación propuesta y considera acertado avanzar en la protección del uso residencial como elementos esencial para garantizar el derecho a la vivienda. Entienden que el alcance resulta insuficiente por lo que aportan siete propuestas de mejora:



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	52/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. Protección del Patrimonio Municipal del Suelo

Propuesta: Incorporar una nueva Disposición Adicional, a modo de instrucción, con la siguiente redacción:

Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) calificados para uso residencial, u otros usos que puedan derivar mediante procedimiento urbanístico en residencial, deberán destinarse prioritariamente a actuaciones de promoción de vivienda protegida, vivienda pública en alquiler o cualquier otra modalidad destinada a incrementar el parque residencial permanente del municipio, no pudiendo destinarse a usos de hospedaje ni enajenarse o concederse con dicha finalidad.

Respuesta: La propuesta formulada por el Grupo Municipal Socialista excede del objeto de la presente dado que desde una Modificación que regula los usos se estaría afectando a la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

Corresponde: Desestimar la enmienda pues excede el objeto de esta Modificación del PGOU

2. Alcance de la suspensión cautelar

Propuesta de aplicación de la nueva normativa:

53/90

Modificar el acuerdo de aprobación inicial para establecer expresamente que la suspensión prevista en el artículo 78.2 de la LISTA y en el artículo 103 de su Reglamento General comprenderá igualmente las solicitudes de licencia urbanística, declaraciones responsables, autorizaciones y restantes títulos habilitantes que, habiendo sido presentados con anterioridad a la aprobación inicial, no hubieran sido resueltos mediante acto administrativo firme, siempre que resulten incompatibles con la ordenación propuesta.

Respuesta: Nos remitimos a lo respondido a las enmiendas presentadas por el Grupos Municipal Con Málaga, en concreto al punto 10º de la enmienda a la totalidad. Se trata de una medida potestativa habiéndose optado por la mayor seguridad jurídica.

Corresponde: Desestimar la enmienda.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	53/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. Revisión del apartado de Hospedaje del PGOU

Propuesta: Incorporar dos nuevos puntos en el apartado de hospedaje del PGOU.

6.4.2. Hospedaje

4. El uso de hospedaje no podrá implantarse mediante cambio de uso desde otros usos urbanísticos cuando ello suponga la pérdida de usos necesarios para el equilibrio funcional de la ciudad o resulte incompatible con los objetivos de preservación del parque residencial permanente que fundamentan la presente innovación.

5. Tendrán igualmente la consideración urbanística de uso de hospedaje aquellas modalidades de alojamiento que, cualquiera que sea su denominación jurídica, administrativa o comercial, impliquen la ocupación temporal, rotacional o de corta estancia mediante contraprestación económica y supongan funcionalmente una actividad de alojamiento distinta del uso residencial permanente.

Respuesta: El texto propuesto en el apartado 4 si bien va alineado con los objetivos de esta Mod PGOU resulta jurídicamente indeterminado pues habría que definir qué se entiende por usos necesarios para el equilibrio funcional de la ciudad (..) Con respecto al apartado 5 las modalidades de alojamiento a las que podemos y debemos remitirnos son las recogidas en la Ley de Turismo, cualquier otra modalidad que pudiera existir fuera de la ley no puede ser contemplada a día de hoy por la normativa municipal.

54/90

Corresponde: Desestimar la enmienda por jurídicamente indeterminada y planteada fuera de la actual legislación autonómica.

4. Aumentó de la inspección y cumplimiento del PGOU vigente.

Propuesta de enmienda para incluir como nueva disposición adicional a la normativa urbanística.



El Ayuntamiento impulsará la revisión de las implantaciones existentes del uso de hospedaje al objeto de verificar su adecuación a las determinaciones urbanísticas del Plan General vigentes en el momento de su implantación, especialmente en relación con las condiciones de acceso independiente, compatibilidad de usos y demás requisitos exigidos por la normativa urbanística, iniciando, cuando proceda, los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y comunicando a la Administración competente aquellas situaciones que pudieran afectar a la vigencia de las correspondientes habilitaciones turísticas."

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	54/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Respuesta: Tal y como también se ha indicado anteriormente la labor de inspección excede las competencias de este departamento y también el objeto de la presente modificación PGOU.

Corresponde: Desestimar la enmienda por exceder el objeto de la presente Mod PGOU.

5. Seguimiento anual de la eficacia de la modificación

Propuesta: Incorporar una nueva disposición adicional.

La Gerencia Municipal de Urbanismo elaborará anualmente un informe que será elevado al Pleno del Ayuntamiento sobre la aplicación de esta modificación, incluyendo, al menos:

- Evolución del número de establecimientos de hospedaje;
- Evolución del parque residencial;
- Licencias y declaraciones responsables suspendidas, concedidas y denegadas;
- Procedimientos de disciplina urbanística iniciados;
- Viviendas recuperadas para uso residencial;
- Evolución de los cambios de uso de locales a vivienda.

Respuesta: Nos remitimos a lo respondido en las enmiendas 6ª y 24º del Grupo Municipal Con Málaga.

55/90

Corresponde: Desestimar la enmienda por exceder el objeto de la presente Mod PGOU.

6. Consolidación permanente de la protección del uso residencial

Propuesta de aplicación de la nueva normativa para convertirla en instrumento:

Suprimir de la Memoria y de cuantos documentos integran el expediente todas las referencias al carácter temporal de la limitación del uso de hospedaje como uso alternativo o compatible del residencial, consolidando dicha regulación con carácter permanente dentro de la normativa del PGOU. Estableciendo la prohibición como instrumento normativo ante la situación estructural que vive la ciudad.

Respuesta: Nos remitimos a lo respondido en las enmiendas anteriores como por ejemplo la 25º del Grupo Municipal Con Málaga.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	55/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Corresponde: Desestimar la enmienda dado que se prevé la aplicación de la normativa propuesta con la aprobación definitiva de la misma y dado además que dicha temporalidad no se recoge en el texto normativo.

7. Permanencia mínima del uso residencial en cambios de uso de local a vivienda

Propuesta: Incorporar un nuevo apartado en la normativa reguladora del cambio de uso de local en planta baja a vivienda, con la siguiente redacción:

Las viviendas resultantes de un cambio de uso de local en planta baja a residencial quedarán vinculadas al uso de vivienda habitual o de alquiler residencial permanente durante un plazo mínimo de diez años desde la obtención de la licencia urbanística o la presentación de la declaración responsable que habilite el cambio de uso. Durante dicho

Respuesta: Nos remitimos a lo respondido en las enmiendas anteriores como por ejemplo la 17º del Grupo Municipal Con Málaga.

Corresponde Desestimar la enmienda si bien se valorará de cara a la aprobación definitiva.

2. PROPUESTA

56/90

En base a lo expuesto en este informe corresponde la Aprobación inicial de la documentación técnica que conforma la presente Modificación del Plan General detallada en los anteriores informes emitidos por este Servicio y fechada como Junio 2026."

4º.- En relación a la medida cautelar de suspensión:



El Acuerdo de suspensión de aprobación de licencias urbanísticas, es una medida cautelar, complementaria al acuerdo de aprobación inicial, que tiene como finalidad garantizar la efectividad de la ordenación urbanística futura, impidiendo que durante su elaboración se puedan consolidar, en ejecución de dichas licencias, usos de suelo incompatibles con el planeamiento futuro o que, aun siendo compatibles, dificulten la realización efectiva de la nueva, habiéndose pronunciado la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo que se pretende es "evitar la frustración que supondría aprobarse una normativa inferior en contra de una de rango superior durante la gestación de ésta contradictoria con aquélla."

De conformidad con el artículo 78.2 de la LISTA, durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	56/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



aprobación inicial “podrá” acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha medida.

En desarrollo de esta norma indica el artículo 103 del Reglamento General lo siguiente:

“Artículo 103 Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias

1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

57/90

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso sólo se devolverán los tributos satisfechos.”

Así, conforme la normativa urbanística vigente, la adopción del acuerdo de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias –también aplicable a las actuaciones sujetas a declaración responsable conforme el art. 138 de la LISTA–, **es una potestad de carácter facultativo para la Administración municipal, que corresponde adoptar, en su caso, en el momento de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento (art. 78.2 LISTA 103 RG LISTA).**



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	57/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



No se trata, por tanto, de una consecuencia legal automática e indisponible derivada del acuerdo de aprobación inicial, tal y como sucedía bajo la normativa urbanística precedente. En efecto, tanto el artículo 27.2 de la LOUA como los artículos 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, configuraban la suspensión como un efecto asociado a la aprobación inicial del planeamiento, determinando además, por ministerio de la ley, su alcance y efectos.

Por el contrario, en el régimen actualmente vigente la suspensión constituye una medida de carácter facultativo cuya adopción y delimitación corresponde adoptar motivadamente a la Administración actuante.

En este contexto, y a los efectos de determinar el alcance subjetivo de la medida suspensiva, cobra especial relevancia la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que, **con una finalidad de salvaguarda de los derechos e intereses legítimos de los particulares** afectados por la innovación del planeamiento, ha venido distinguiendo tres supuestos en función del momento en que se presenta la solicitud de aprobación, licencia o autorización. Concretándose que el acuerdo de suspensión afectaría a su vez a las licencias solicitadas dentro de los tres meses que preceden a la publicación del acuerdo, toda vez que se trata de procedimientos que se encuentran dentro del plazo que tiene la Administración para resolver. (STS de 15-4-1988, de 19-12-1989, o de 16-5-1990)

De acuerdo con esta jurisprudencia se pueden distinguir tres supuestos en función del momento en el que se solicita la aprobación, licencia o autorización o declaración responsable, a efectos de determinar cómo afecta dicha suspensión:

58/90

1º.- Solicitud de aprobaciones, licencias o autorizaciones y declaraciones responsables realizadas **después** de la publicación del acuerdo de aprobación inicial y suspensión afectadas por la suspensión:

-Debe suspenderse, a su vez, el procedimiento administrativo correspondiente y no hay derecho a indemnización en ningún caso.

2º.- Solicitud de aprobaciones, licencias o autorizaciones y declaraciones responsables que aún no han sido resueltas por la Administración, pero que se encuentran **dentro del plazo legal para resolver** (tres meses) cuando se publique el acuerdo:

-Debe suspenderse, a su vez, el procedimiento administrativo **con derecho a indemnización**.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	58/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3º.- Solicitud de aprobaciones, licencias o autorizaciones que aún no han sido resueltas por la Administración en el momento de la publicación del acuerdo y, además, se ha superado el plazo legal para resolver (tres meses):

-El criterio jurisprudencial es que hay que aplicar la normativa vigente al tiempo en el que la Administración debió resolver. No puede verse perjudicado el particular por un retraso en la tramitación de su expediente no imputable a él.

Se trata en todo caso, de una interpretación jurisprudencial que tiene una finalidad tuitiva de los interesados, de forma que no resulten perjudicados por la medida cautelar adoptada en aquellos supuestos en los que la Administración no resolvió sobre sus solicitudes, en el plazo legalmente establecido para ello.

Ahora bien, atendiendo al carácter facultativo que la LISTA y su Reglamento General atribuyen a la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias, la adopción de esta medida exige, en todo caso, un pronunciamiento expreso de la Administración municipal, en el que se delimite con precisión, tanto el ámbito territorial, como el contenido material afectados por la suspensión.

Asimismo, dicha decisión debe venir precedida de una adecuada valoración de su necesidad, idoneidad y proporcionalidad, incluyendo la determinación de su alcance subjetivo. A tal efecto, han de ponderarse los derechos e intereses legítimos de quienes hubieran presentado solicitudes de aprobación, autorización, licencia o declaraciones responsables **con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión** que se adopte tras la aprobación inicial de la innovación, tomando para ello en consideración los criterios fijados por la doctrina jurisprudencial anteriormente expuesta, configurados como garantías de protección de los particulares frente a los efectos derivados de la alteración del marco normativo aplicable.

59/90



En el ejercicio de esta potestad, la Administración debe respetar dichas garantías jurisprudenciales mínimas, pero también puede atender a otros principios generales del ordenamiento jurídico concurrentes en esta materia, en la medida en que justifiquen una protección más intensa de los derechos e intereses legítimos de los particulares afectados.

Entre tales principios cabe destacar el de seguridad jurídica, en sus manifestaciones de claridad, previsibilidad y transparencia de la actuación normativa y administrativa; el de confianza legítima, en relación con aquellos interesados que hubieran realizado inversiones, asumido costes o promovido actuaciones al amparo de la ordenación urbanística vigente al tiempo de formular sus solicitudes; y el principio de eficiencia en la gestión de los recursos públicos, evitando, en la medida de lo posible, la generación de responsabilidades patrimoniales, indemnizaciones o devoluciones derivadas de solicitudes presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de la

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	59/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



suspensión, de conformidad con lo previsto en el artículo 103.4 del Reglamento General de la LISTA.

En atención a las consideraciones expuestas, y tras la necesaria ponderación de los intereses públicos y privados concurrentes, este Ayuntamiento ha determinado que **la suspensión produzca efectos exclusivamente desde la fecha de publicación del correspondiente acuerdo.**

Quedando así excluidas del ámbito de la suspensión, las solicitudes de aprobación, autorización o licencias –aún cuando no hubiese transcurrido el plazo legal para resolver–, así como las declaraciones responsables, presentadas con anterioridad a la publicación del acuerdo, siempre y cuando la documentación aportada se haya presentado acompañada de la documentación sustancial exigida por la normativa de aplicación.

A los efectos de la presente suspensión, se entenderán comprendidas dentro del concepto de «solicitudes de aprobación» las solicitudes de aprobación de estudios de detalle, estudios de ordenación, planes especiales y modificaciones del Plan General que contemplen la implantación del uso de hospedaje en parcelas residenciales, siempre que dicha finalidad resulte expresamente reflejada en la documentación presentada junto con la correspondiente solicitud.

Los expedientes tramitados a partir de dichas solicitudes quedarán sometidos al régimen jurídico descrito en los apartados anteriores. En consecuencia, cuando la solicitud de aprobación del correspondiente instrumento de ordenación no resulte afectada por la suspensión, tampoco quedarán afectadas por ésta, las posibles declaraciones responsables o solicitudes de licencias urbanísticas que resulten necesarias para la ejecución de sus determinaciones, aun cuando tales licencias sean instadas con posterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión, en cuanto constituyen actos de ejecución directa de una iniciativa urbanística previamente excluida de su ámbito de aplicación.

60/90



Significando, en conclusión, que alcance de la suspensión adoptada en el presente instrumento se ajusta al principio de proporcionalidad, ya que se considera el más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado (art. 5 c) Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio) y modifica el alcance previsto en el informe del Servicio Jurídico-administrativo de Planeamiento de **10 de junio de 2026**, de conformidad con las determinaciones contenidas en el informe técnico de fecha **24 de junio de 2026** así como a las consideraciones expuestas por la Secretaría General del Pleno de fecha 19 de junio de 2026.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	60/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5º.- En relación al cumplimiento de las observaciones de la Secretaría General del Pleno

Tal y como queda acreditado en el informe técnico de fecha 24 de junio de 2026, antes transcrito (Epígrafe 3 apartado B) del presente informe), en la sustanciación del presente expediente se han cumplimentado las observaciones indicadas por la Secretaría General del Pleno. Todo ello en los términos que siguen:

- En relación a la observación primera, se ha incluido en la parte dispositiva del acuerdo de aprobación de Proyecto, el texto de los artículos del PGOU-2011 que son objeto de la modificación proyectada. Así mismo, en el presente informe se propone su inclusión en el acuerdo de aprobación inicial a adoptar por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

- En relación a la observación segunda, se han incluido las referencias a la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, que ha entrado en vigor con fecha 20 de junio de 2026.

- En relación a la observación tercera, se ha subsanado el error tipográfico advertido.

- Así mismo se ha dado cumplimiento a la observación cuarta, modificando el alcance de la medida cautelar de suspensión propuesta, que se vincula al momento de publicación del acuerdo plenario de aprobación inicial. Con ello se da cumplimiento a los reparos planteados, garantizando al mismo tiempo los derechos e intereses de las personas afectadas por la suspensión.

61/90

- Así mismo, en relación a las determinaciones de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, queda acreditado en el informe técnico de 24 de junio de 2026, que el objeto que nos ocupa se encuentra incardinado en los supuestos comprendidos en el art. 3.11, justificativos de la existencia de "razones imperiosas de interés general" en su dimensión de protección del medio ambiente y del entorno urbano.

- Por último, la recomendación relativa a la necesidad de coordinación y coherencia de las determinaciones contenidas en el presente instrumento con la "Modificación de Elementos pormenorizada de la normativa del PGOU nº 26, con el fin de regular el uso residencial y el uso turístico" (expediente nº pl 43/2025), ha sido incorporada al texto dispositivo del acuerdo de Junta de Gobierno Local a los efectos de garantizar su cumplimiento. En el presente informe se propone su incorporación al acuerdo de aprobación inicial.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	61/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6º.- En relación a las Enmiendas presentadas.

En relación con las enmiendas presentadas por los Grupos Municipales PSOE, Vox y Con Málaga, debemos remitirnos al análisis técnico contenido en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **14 de julio de 2026**, antes transcrito ((Epígrafe 3 apartado C) del presente informe) que sirve de fundamento y motivación a la presente propuesta en los términos previstos en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Sin perjuicio de lo anterior, procede incorporar las siguientes consideraciones complementarias, que vienen a reforzar y confirmar la propuesta formulada por los Servicios Técnicos Municipales.

A) Enmiendas presentadas por Grupo Municipal PSOE :

El análisis contenido en la presente enmienda coincide, en lo sustancial, con el diagnóstico técnico que fundamenta el presente instrumento, sin cuestionar sus presupuestos ni la finalidad perseguida por la propuesta de Innovación. No obstante, plantea una ampliación de sus efectos y alcance, incorporando determinadas consideraciones adicionales respecto de las medidas previstas:

1.- En relación con la propuesta de limitar el destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo calificados con uso residencial para su dedicación prioritaria a actuaciones de promoción de vivienda protegida o análogas, debe señalarse que dicha previsión –que excede en todo caso el objeto del presente instrumento– se encuentra recogida en el artículo 5.2.1. párrafo 2.1 del PGOU de 2011. Dicho precepto establece como destino principal de estos bienes la construcción de viviendas protegidas, admitiendo únicamente, con carácter excepcional y en los términos previstos en el propio artículo, otros destinos compatibles con la normativa aplicable.

62/90

Esta regulación se ajusta, además, a las determinaciones contenidas en el artículo 129 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como en el artículo 52.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En consecuencia, la propuesta formulada carece de objeto, al encontrarse ya incorporada al régimen urbanístico vigente.

2.- En relación con el alcance de la suspensión cautelar planteada por el Grupo Municipal, debe señalarse que la medida adoptada por esta Administración Municipal, en ejercicio de la potestad reconocida en el artículo 78.2 de la LISTA y 103 del



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	62/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Reglamento General de la LISTA ha quedado debidamente justificada en el Epígrafe 4.º, «En relación con la medida cautelar de suspensión». En consecuencia, no procede estimar la presente enmienda, por cuanto introduce una restricción adicional a los derechos de los interesados sin aportar una ponderación alternativa que desvirtúe o sustituya la efectuada por los servicios municipales respecto de la proporcionalidad y adecuación de la medida adoptada.

3.- En relación con la limitación de la implantación del uso de hospedaje mediante cambio de uso, debe señalarse que no procede estimar la enmienda, por cuanto la regulación propuesta adolece de un grado de indeterminación incompatible con las exigencias derivadas de los principios de seguridad jurídica, certeza normativa y coherencia del ordenamiento. Así se pone de manifiesto en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **14 de julio de 2026**, concluyéndose que la redacción propuesta no reúne el grado de precisión exigible para su incorporación al instrumento de planeamiento urbanístico.

4.- En relación con las medidas dirigidas a intensificar la actividad inspectora, debe señalarse que se trata de una propuesta que excede del contenido propio de este instrumento de planeamiento, cuyo objeto se ajusta a las determinaciones contenidas en el art. 66 de la LISTA en relación con el art. 86 de la misma Ley, con el desarrollo contenido en el art. 84 y ss. del Reglamento General.

La propuesta se incardina en el ejercicio de las potestades de inspección, sanción y restablecimiento de la legalidad urbanística, reguladas en el Título VII de la LISTA desarrollado en el art. 342 y ss del Reglamento General. Señalando que en concreto, corresponde a los municipios la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Inspección Urbanística, cuya documentación y procedimiento deberá ajustarse a lo dispuesto en el art. 343 RG.

63/90

En consecuencia, cualquier propuesta dirigida a impulsar, reforzar o intensificar dicha actividad deberá promoverse y tramitarse en su caso, mediante los instrumentos previstos en el ordenamiento jurídico para tal finalidad.



5.- En relación con la propuesta de realizar un seguimiento anual de la eficacia de la presente Modificación del PGOU, debe señalarse que se trata de una previsión de carácter programático que no forma parte del objeto ni del contenido propio del presente instrumento de planeamiento. En todo caso, la eventual implantación de mecanismos de seguimiento o evaluación deberá promoverse y articularse a través de los órganos y procedimientos competenciales que resulten procedentes.

6.- En relación con las enmiendas sexta y séptima, relativas a la consolidación y permanencia del uso residencial, debe señalarse que la aprobación definitiva y la entrada en vigor de la presente Modificación del PGOU determinarán la aplicación de

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	63/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



sus determinaciones con carácter indefinido, y no temporal, como plantea el Grupo Municipal. Ello deriva de lo dispuesto en el artículo 85 de la LISTA y de la propia naturaleza reglamentaria de los instrumentos de ordenación urbanística, cuya vigencia se mantiene hasta que sean modificados, revisados o sustituidos por otro instrumento de igual rango, sin perjuicio de las innovaciones que puedan aprobarse conforme al procedimiento legalmente establecido. Procede su desestimación.

B) Enmiendas presentadas por Grupo Municipal Con Málaga :

En relación con las propuestas formuladas por este Grupo Municipal, orientadas a reforzar la intervención municipal en la materia objeto de la presente Innovación, y sin perjuicio del análisis técnico contenido en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **14 de julio de 2026**, procede realizar las siguientes consideraciones:

1.- En relación con la propuesta de establecer una moratoria de cinco años contenida en la Enmienda a la totalidad y las propuestas contenidas en las Enmiendas parciales 1 a 4 y 7 debemos señalar que no resultan conformes con la legalidad urbanística vigente.

Sin perjuicio de que es errónea la aplicación a este procedimiento del art. 6 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, cuyo objeto es el establecimiento de normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística; debemos señalar que en el marco del presente procedimiento no es posible establecer un régimen cautelar con una duración distinta de la prevista de forma taxativa en el artículo 78.2 de la LISTA y el artículo 103.1 del Reglamento General: "El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. (...) Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística."

64/90



Tampoco es posible la aceptación de las propuestas sobre establecimiento de fases, plazos y ámbitos temporales que pretenden sortear las limitaciones establecidas en la norma transcrita. En consecuencia, la propuesta formulada resulta incompatible con la normativa urbanística de aplicación, por lo que no procede su estimación.

2.- En relación con la afirmación de que la modificación objeto de tramitación mantiene abierto el crecimiento de los usos turísticos y la consecuente propuesta para asegurar la prevalencia del uso residencial que se concreta en las Enmiendas parciales 5 y 13, procede su desestimación, ya se encuentran incorporadas al contenido de la modificación objeto de tramitación.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	64/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En efecto, tal y como se pone de manifiesto en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 14 de julio de 2026, el instrumento de Innovación sometido a aprobación inicial excluye expresamente el uso turístico de los usos compatibles y alternativos al uso residencial en todo el término municipal. Dicha determinación responde precisamente a la finalidad perseguida por las enmiendas formuladas, consistente en garantizar la prevalencia del uso residencial frente al turístico.

3.- En relación con la regulación propuesta para el establecimiento del cambio de uso de local a vivienda, incluida en las Enmiendas 14 a 17, indicar que regulación propuesta no responde a las exigencias derivadas de los principios de seguridad jurídica, certeza normativa y coherencia del ordenamiento jurídico, tal y como se señala en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de julio de 2026.

Asimismo, las propuestas formuladas carecen de una fundamentación suficiente que permita justificar la modificación de las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento o desplazar la ordenación urbanística propuesta, por lo que no procede su estimación.

4.- En relación a la propuesta de seguimiento anual de la eficacia de la modificación, así como demás determinaciones relativas al impulso de la actividad urbanística y normativa comprendidas en las Enmiendas parciales 6, 8, 9, 10 y 18 a 20 y 22 a 24 debemos reiterar que nos encontramos ante previsiones de e carácter instrumental y de gestión administrativa cuya adopción, en su caso, deberá plantearse en el marco de los instrumentos y ámbitos competenciales que correspondan. Así mismo en relación al Programa de Inspección Urbanística, nos remitimos a lo señalado en el apartado 4 de la Enmienda del Grupo Municipal PSOE.

65/90



Reiteramos que el procedimiento objeto del presente expediente, referido a la modificación normativa del PGOU, tiene un objeto y un contenido propios, definidos por la legislación urbanística aplicable, sin que resulte procedente incorporar en dicho instrumento determinaciones ajenas a la ordenación urbanística que pertenecen al ámbito de la planificación, gestión y política municipal o que exceden las competencias de esta Administración.

5.- En relación con la propuesta de exclusión de la implantación del uso de hospedaje en parcelas calificadas como residenciales, incluida en las enmiendas parciales 12 y 26 deben desestimarse al estar ya incorporadas al contenido de la propuesta que se somete a aprobación, tal y como ha quedado acreditado en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de julio de 2026.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	65/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.- En relación con la limitación del cambio de uso en parcelas calificadas como equipamiento (Enmienda parcial 21) debe estar al análisis efectuado en el informe técnico de 14 de julio de 2026; en particular respecto de los apartados 2º y 9º de las Enmiendas a la totalidad. En este sentido, debe señalarse que, efectivamente, cualquier alteración de dicha calificación que implique un cambio de uso deberá articularse, en su caso, mediante las actuaciones de transformación urbanística reguladas en los artículos 24 y siguientes de la LISTA y en los artículos 47 y siguientes de su Reglamento General.

La delimitación y ordenación de dichas actuaciones corresponderá a los instrumentos de ordenación urbanística detallada que resulten procedentes y, en su caso, al Plan de Ordenación Intermunicipal o al Plan Básico de Ordenación Municipal, conforme al régimen competencial establecido por la normativa urbanística. Asimismo, dichas actuaciones deberán encontrarse debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente y llevar aparejado el cumplimiento de los deberes urbanísticos asociados, entre ellos la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación y la cesión de los terrenos destinados a sistemas generales o locales.

En consecuencia, la regulación propuesta trasciende del ámbito propio del presente instrumento, al afectar a determinaciones y obligaciones cuya configuración viene establecida directamente por la legislación urbanística aplicable.

7.- En relación con la propuesta relativa al alcance temporal de la medida de limitación prevista en el presente instrumento (Enmiendas parciales 25 y 29) debe señalarse que el régimen de vigencia y eficacia de las normas urbanísticas viene determinado por el artículo 84 de la LISTA, conforme al cual estas serán aplicables desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la correspondiente normativa urbanística, salvo que dicho acuerdo establezca un plazo superior para su entrada en vigor. Se trata de un régimen legal de aplicación que constituye una garantía del principio de seguridad jurídica y que, por tanto, no puede ser alterado, sin más, mediante las previsiones contenidas en la presente enmienda.

66/90

Todo ello, sin perjuicio del régimen de suspensión cautelar previsto en el presente instrumento, adoptado al amparo del artículo 78.2 de la LISTA con la finalidad de garantizar la efectividad de las determinaciones de la Innovación durante su tramitación.

C) Enmienda presentada por el Grupo Municipal Vox.

Mientras que las enmiendas anteriormente analizadas parten del mismo diagnóstico técnico que fundamenta el presente instrumento, la enmienda objeto de examen se aparta de dicho análisis al cuestionar uno de sus presupuestos esenciales: la



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	66/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



existencia de un proceso generalizado de sustitución o desplazamiento del uso residencial derivado de la intensificación de los usos hoteleros.

Partiendo de esta consideración, la propuesta formulada por el Grupo Municipal se articula mediante una serie de medidas en materia de vivienda que exceden del objeto y contenido propio del presente instrumento de planeamiento, por lo que no resultan susceptibles de incorporación al mismo. Asimismo, dichas propuestas se sustentan en apreciaciones de carácter general que no se acompañan de datos objetivos, estudios específicos o fundamentos normativos que permitan desvirtuar la necesidad, oportunidad y adecuación de la modificación planteada.

En consecuencia, no procede aceptar las determinaciones propuestas, al encontrarse la presente actuación amparada en las potestades de ordenación urbanística que corresponden a esta Administración Municipal y sustentada en los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

De acuerdo con lo expuesto, se propone la desestimación de las Enmiendas presentadas por los Grupos Municipales de Con Málaga y PSOE.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación a la iniciativa para proponer la innovación:

Como ya hemos adelantado, la tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU está legitimada en base a la potestad planificadora que corresponde a las Comunidades Autónomas y a las Corporaciones Locales y que se configura, como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional, pero al servicio del interés general.

67/90



Según el artículo 98 del Reglamento General, la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento, debiendo iniciarse el procedimiento a iniciativa propia o a solicitud de los interesados. Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

Añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	67/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal. Concluyendo, la nueva legislación andaluza de suelo, que la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general y sus modificaciones corresponde a los municipios, con independencia de que las innovaciones afecten a las determinaciones de la ordenación estructural o pormenorizada del PGOU, si bien, la Consejería con competencia en materia de urbanismo deberá emitir informe preceptivo y vinculante en el plazo de tres meses.

A mayor abundamiento, el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia señala que el Ayuntamiento de Málaga puede adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como: suspensión cautelar del otorgamiento de licencias y aprobación de avances de planes. En cuanto al órgano municipal competente para la adopción del acuerdo que se propone, entendemos que es potestad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de lo dispuesto en el artículo 127. 1. c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

2º.- En relación al procedimiento:

1.- El procedimiento de aprobación del presente expediente deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la LISTA y en el Reglamento General para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido debemos traer a colación lo indicado en el artículo 118 del Reglamento General, que desarrolla el artículo 86 de la LISTA, en el que se señala, que las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades según su alcance.

68/90

Así, el trámite procedimental se ha sustanciado conforme los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 102 y ss. del Reglamento, y la particularidad establecida en el art. 121.c) del RGL, relativa a la innecesariedad de los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

2.- Así mismo, de acuerdo con el trámite establecido en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017), el Proyecto de Modificación del PGOU, ha sido informado por la Secretaría General del Pleno previamente a su aprobación por la Junta de Gobierno Local. Posteriormente ha sido sometido al plazo de Enmiendas previsto en la mencionada norma.

Procede en consecuencia la resolución de las enmiendas presentadas y la aprobación inicial de la Innovación de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 78 de la LISTA y 104 del Reglamento General, con sometimiento del expediente al trámite de información pública por un plazo no inferior a veinte días, con publicación en el Boletín



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	68/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento.

3.- Además, y como ha quedado expuesto, en el presente expediente se dan las circunstancias de necesidad que justifican la adopción de la medida cautelar de suspensión de acuerdo con el principio de proporcionalidad, por lo que el acuerdo de suspensión que se adopte se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de este Ayuntamiento conforme a lo previsto en el artículo 8 del Reglamento General, con la advertencia expresa de que la suspensión, en los términos acordados, producirá sus efectos a partir del día siguiente a la publicación del acuerdo en el BOP, por un plazo de **tres años**. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3º.- En relación al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:

En relación al resto de las Administraciones Públicas con competencias en el procedimiento por razón de la materia, según exige el artículo 77 y 78. de la LISTA y artículos 99 y 105 y siguientes del Reglamento General, debemos indicar lo siguiente:

A) En relación las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (en adelante GICA), de aplicación al presente procedimiento en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (con entrada en vigor el 20 de junio de 2026, es decir con posterioridad al inicio del expediente), debe hacerse constar que el presente instrumento de innovación del PGOU se ciñe exclusivamente a una innovación puntual de la normativa del PGOU, no afectando a la clasificación de suelo ni a su calificación, tampoco genera impactos medioambientales, ni altera la documentación gráfica del Plan General, por lo que no es susceptible de tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

69/90



Consecuentemente con lo anterior y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40.1 de la GICA, en función del objeto y del alcance de la presente Modificación del PGOU, consideramos que no procede su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental ya que sus determinaciones no se encuentran comprendidas en el ámbito de aplicación del art. 1 y art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental -a cuyo marco se remite nuestro art. 40.1- toda vez que **no tiene por objeto establecer las condiciones para una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, sino que se limita a una adecuación normativa y conceptual del PGOU**, que se ajusta a las determinaciones de la normativa autonómica de aplicación. En este sentido se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	69/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 338/2022 de 16 marzo. RJ 2022\1785; en su Fundamento de Derecho Tercero:

La evaluación ambiental de los instrumentos del planeamiento (...) "Es decir, conforme a la LEA la opción que confiere la norma comunitaria de poder excluir determinados planes o programas que, en principio, deben estar sujetos a la evaluación ambiental, se reconduce a la modalidad de la EAE simplificada, no a la exclusión total de la evaluación ambiental; de donde cabría concluir que, en nuestro Derecho interno, todos los instrumentos de ordenación territorial están sometidos a la EAE, bien sea ordinaria o simplificada. Y no otra cosa se dispone en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando declara que " Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso". Es decir, en relación con los planes urbanísticos la exigencia de los " proyectos " que habiliten estén o no sometidos a evaluación de impacto ambiental, que el precepto contempla " en su caso ", ofrece peculiaridades en orden a la exigencia de la EAE ordinaria.

Así pues, en principio, en nuestro Derecho y conforme a lo establecido en el referido artículo 6.2º de la LEA, tanto la aprobación de los instrumentos del planeamiento como sus modificaciones, aunque sean menores, están sujetas, cuando menos, a la evaluación ambiental simplificada.

70/90

Ahora bien, como hemos tenido ocasión de advertir esas reglas generales se complican en nuestro ordenamiento jurídico por la concurrencia, en el ámbito interno, del ordenamiento autonómico. En efecto, la LEA, conforme a su propia configuración, constituye la legislación básica, que debe ser desarrollada por la normativa autonómica, conforme a los cánones que ha establecido ya una jurisprudencia inconcusa del Tribunal Constitucional, que no parece necesario reflejar ahora a los efectos del debate que nos ocupa.

De lo expuesto hemos de concluir que existe un régimen de exigencia de la evaluación ambiental que autoriza excluir la misma, incluso en su modalidad de simplificada, a determinados instrumentos de ordenación.

En la búsqueda de esos supuestos, debemos tomar en consideración la exigencia general que se impone en la LEA, en cuyo artículo primero, siguiendo la exigencia que impone la Directiva, condiciona toda la actividad de la evaluación ambiental a que el plan en cuestión tenga un efecto significativo sobre el medio ambiente; que es, por otra parte, el criterio que acoge la jurisprudencia del Tribunal Constitucional antes mencionada. Y en ese sentido hemos tenido ocasión de declarar en nuestra sentencia 1499/2021, de 16 de diciembre, dictada en el recurso de casación 2442/2020 (ECLI:ES:TS:2021:4931) que **"lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental es que establezcan el**



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	70/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental o que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno sobre el que se actúa."

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones hemos de concluir, dando respuesta a la cuestión casacional, que deben someterse a evaluación ambiental, bien ordinaria o simplificada, según los casos, **aquellos instrumentos de planificación que comporten una ordenación estructural que afecten significativamente al medio ambiente y hayan de servir para la ejecución de proyectos con esa misma trascendencia; así como las modificaciones de dichos instrumentos, siempre que éstas tengan esas mismas exigencias."**

En cualquier caso, y como se ha expuesto en los antecedentes, el Jefe de Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, con fecha 12 de abril de 2026, ha indicado que la presente innovación del PGOU-2011, no se incardina en ningunos de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la GLCA y tampoco existe un precepto legal que obligue a someter el expediente a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo.

71/90

B) Con respecto a la legislación en materia de Salud, en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública establece que las Administraciones Públicas deberán someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública (art. 56 1 b) 1º y 4º) recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones. Estableciéndose, no obstante, que no se someterán a evaluación del impacto en la salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud (art. 56. 3 b). Pronunciamiento que ha tenido lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas, del art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según oficio de 8 de abril de 2026, haciéndose constar que el presente instrumento no debe ser sometido a evaluación de impacto en salud (EIS).



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	71/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



C) Por otra parte, en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 del Reglamento, durante la información pública de la presente innovación deberá recabarse informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme lo dispuesto en el apartado 2.b) del art. 75. LISTA.

4º.- En relación al órgano competente para la aprobación inicial

La competencia para aprobación inicial de la presente Modificación de Elementos del PGOU corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento según lo indicado en el artículo 123.1 i) y 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y art. 31.1.B) a) de la LOUA, por aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, siendo en este caso necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

5º.- Impugnación:

Finalmente añadir que el acuerdo de aprobación inicial que se adopte, es un acto de trámite, por lo que no es susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento. Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-.

72/90



En cuanto a la resolución por la que se acuerda la suspensión de licencias, debe destacarse que desde la sentencia del TS de 7 noviembre 1988 (RJ\1988\8637) y posteriores STS de 27 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9301); STS de 27 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9301) STS de 31 de enero de 2000 (RJ 2000/582) -citando sentencias de 7 de noviembre de 1988 anterior-; 27 de noviembre (RJ 1990/9301) y 13 de diciembre de 1990 (RJ 1990/9957)- la jurisprudencia viene considerando dichos acuerdos de suspensión del otorgamiento de licencias como verdaderas disposiciones administrativas generales, a las que son de aplicación las determinaciones propias de dichas normas, como es el régimen de impugnación indirecta contenido en el art. 26 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; así como en el actual art. 112.3 de la Ley 39/2015, en el ámbito del procedimiento administrativo.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	72/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Y es que puede afirmarse, como se hace en la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 diciembre 2009 (RJ 2010\2889) (Fundamento de Derecho Séptimo) que la suspensión del otorgamiento de licencias es una disposición administrativa, en cuanto suspende transitoriamente con carácter general las normas que otorgan el derecho a la obtención de la licencia. La suspensión deja sin efecto, aunque sea transitoriamente, la eficacia del plan o planes vigentes, y tiene por lo tanto la misma naturaleza de disposición de carácter general que tienen estos.

Concluyéndose que a la resolución por la que se acuerda la suspensión de licencias debe aplicársele el régimen de impugnación propio de las disposiciones administrativas generales.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión extraordinaria y urgente de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad de fecha 16 de julio de 2026 y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta –con el mismo carácter extraordinario y urgente– al Excmo. Ayuntamiento-Pleno de igual fecha, para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

73/90

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 nº 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.”



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	73/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 1ª 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."

74/90

"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:

"Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	74/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 3º y 4º 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 3º y 4º 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".

75/90

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 2 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.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	75/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

76/90

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](#).



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	76/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- El local deberá contar con un fondo inferior a 2 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.

77/90

Mod. II.3. Los apartado 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:

“Sólo 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 2 veces el ancho de la fachada al objeto de permitir la correcta iluminación de la futura vivienda.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	77/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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:

78/90

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 4ª 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



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	78/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 arts. 102 y ss 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.

79/90

TERCERO.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.2 de la LISTA y art. 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 BOP de la provincia, 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 art. 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, nº 12.

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	79/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 art. 75 LISTA y art. 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 nº 26, con el fin de regular el uso residencial y el uso turístico” (Expediente nº 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.”

VOTACIÓN

80/90

En relación con la Propuesta y las enmiendas presentadas, y tras el debate de las mismas se produjeron las siguientes votaciones:

- **Enmienda a la totalidad presentada por el Grupo Municipal Con Málaga:**

Desestimada con los siguientes votos: a favor (4) de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los **votos en contra (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

- **Enmiendas al articulado (29) presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga:**

Desestimadas con los siguientes votos: a favor (4) de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los **votos en contra (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

- **Enmienda a la totalidad presentada por el Grupo Municipal Vox:**



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	80/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Desestimada con los siguientes votos: a favor (1) del representante del Grupo Municipal Vox y los **votos en contra (10)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6), del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

- **Enmiendas al articulado (7) presentadas por el Grupo Municipal Socialista:**

Desestimadas con los siguientes votos: a favor (4) de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los **votos en contra (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

- **Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo relativa a la aprobación inicial de la modificación de la Normativa del PGOU-2011 nº 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.**

Estimada con los siguientes votos: a favor (6) de los representantes del Grupo Municipal Popular, **los votos en contra (2)** del representante del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y las **abstenciones (3)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista.

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior **Propuesta** y **desestimar** las **Enmiendas** presentadas por los Grupos Municipales Socialista, Vox y Con Málaga.

PROPUESTA AL PLENO

81/90

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

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 nº 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



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	81/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



"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 1ª Categoría (solo en planta baja), Terciario, Equipamiento Comunitario, Aparcamiento, Parques y Jardines Públicos.

82/90

"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:

"Sólo se admiten los usos siguientes:



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51	
Observaciones		Página	82/90	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 3º y 4º 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 3º y 4º 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)*

83/90

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.

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](#).*



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	83/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- El local deberá contar con un fondo inferior a 2 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.

84/90

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



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	84/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 2 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.

85/90



Mod. II.3. Los apartado 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:

“Sólo se admiten los usos siguientes:

2. 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:

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	85/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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 2 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.

86/90

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.



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	86/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Mod. II.6. Se incorpora una nueva Disposición Adicional 4ª 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 arts. 102 y ss 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.

87/90



TERCERO.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.2 de la LISTA y art. 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 BOP de la provincia, y en el Tablón de

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	87/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 art. 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, nº 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 art. 75 LISTA y art. 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 nº 26, con el fin de regular el uso residencial y el uso turístico” (Expediente nº 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.”

88/90

VOTACIÓN

En relación con el Dictamen y las enmiendas presentadas, se produjeron las siguientes votaciones:

- **Enmienda a la totalidad presentada por el Grupo Municipal Con Málaga:**

Desestimada con los siguientes votos: a favor (12) de los representantes del Grupo Municipal Socialista (10) y del Grupo Municipal Con Málaga (2) y los **votos en contra (19)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (17) y del Grupo Municipal Vox (2).

- **Enmiendas al articulado (29) presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga:**

Desestimadas con los siguientes votos: a favor (12) de los representantes del Grupo Municipal Socialista (10) y del Grupo Municipal Con Málaga (2) y los **votos en contra**



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	88/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



(19) de los representantes del Grupo Municipal Popular (17) y del Grupo Municipal Vox (2).

- **Enmienda a la totalidad presentada por el Grupo Municipal Vox:**

Desestimada con los siguientes votos: a favor (2) de los representantes del Grupo Municipal Vox y los **votos en contra (29)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (17), del Grupo Municipal Socialista (10) y del Grupo Municipal Con Málaga (2).

- **Enmiendas al articulado (7) presentadas por el Grupo Municipal Socialista:**

Desestimadas con los siguientes votos: a favor (12) de los representantes del Grupo Municipal Socialista (10) y del Grupo Municipal Con Málaga (2) y los **votos en contra (19)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (17) y del Grupo Municipal Vox (2).

- **Dictamen en relación a la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo relativa a la aprobación inicial de la modificación de la Normativa del PGOU-2011 nº 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:**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **17 votos a favor** del Grupo Municipal Popular, **4 votos en contra** (2 del Grupo Municipal Vox y 2 del Grupo Municipal Con Málaga) y **10 abstenciones** del Grupo Municipal Socialista, y con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos."

89/90

Lo que le traslado a Uds. para su conocimiento y efectos, significándole que las alegaciones que desee formular podrá presentarlas en el Registro General de Entrada de Documentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, o en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, durante el plazo de **20 días hábiles**, que empezará a contar a partir del día siguiente de la recepción de la presente notificación, hallándose de manifiesto el referido expediente en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la citada Gerencia, sita en Paseo de Antonio Machado 12 - Málaga- 29002.

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



Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	89/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



<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/>

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica,
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Fdo. Alicia E. García Avilés.

90/90



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
secretaria@coamalaga.es

Código Seguro De Verificación	f3nDcc1zxArBXocDSn5/HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	27/07/2026 08:50:51
Observaciones		Página	90/90
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3nDcc1zxArBXocDSn5%2FHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

