

Ref: I-Mod PGOU n28_Alternancia Uso Hospedaje_(5)proyecto JGL_PL2026-7

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2026/7_Modificación de la normativa del PGOU nº 28
Solicitante: De oficio
Situación: Municipio de Málaga
Ref. Catastral: Municipio de Málaga
Junta Municipal Distrito: Todas
Asunto: Propuesta de Modificación del Plan General de Málaga para limitar el uso hospedaje como alternativo del Uso Residencial y regular el cambio de uso de local a vivienda.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU PARA LIMITAR EL USO DE HOSPEDAJE COMO ALTERNATIVO DEL USO RESIDENCIAL Y EL CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA.

Artículos 12.4.7, 12.4.7bis, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.5, 12.2.27, 12.2.37 y DA4ª del PGOU Vigente.

1. INFORME

1.1. CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT)

1/11

El fenómeno de la vivienda de uso turístico (VUT) es relativamente reciente pero su crecimiento ha sido de tal magnitud que ha desbordado cualquier previsión previa y está saturando la capacidad de acogida de visitantes en nuestras ciudades sustrayendo unidades de vivienda del uso residencial y tensionando el mercado de la vivienda hasta límites antes desconocidos, generando problemas de convivencia que no son fáciles de resolver.

Ante esta situación el Ayuntamiento de Málaga por razones imperiosas de interés general, en el ejercicio de sus competencias y en el marco de la normativa urbanística y turística vigente, ha adoptado una serie de medidas tendentes a regular y controlar dicho fenómeno.

Como primera medida, se ha dictado una Instrucción interna para recordatorio de la obligación (tras la entrada en vigor del Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía) de la aplicación de la normativa urbanística del Plan General vigente para el uso de hospedaje, lo que incluye las VUT; en segundo lugar, y al amparo del citado Decreto, la delimitación de las zonas saturadas por la VUT y, finalmente en tercer lugar, el inicio de la tramitación de una modificación de la normativa del Plan General para la regulación de los usos turísticos y residencial en toda su actual complejidad, lo que permitirá regular en aras del interés general no solo las VUT sino los apartamentos turísticos, los hoteles y las diversas y nuevas fórmulas de usos residenciales (*coliving*, *cohousing*, etc.)

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El último de los acuerdos citados ha ido acompañado del acuerdo de suspensión de las autorizaciones de nuevas VUT en todo el término municipal de Málaga, tal y como habilita el apartado 2 del artículo 6 del *Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda*, por un periodo máximo de tres años, en tanto se aprueba la citada normativa.

LA PROLIFERACIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS (AT) Y LOS ALBERGUES TIPO "HOSTEL"

Sin embargo, ante las limitaciones impuestas a la implantación de Viviendas de Uso Turístico, que han derivado en la prohibición cautelar de nuevas autorizaciones por un periodo de 3 años, mientras se regula normativamente el uso turístico y el residencial en toda su complejidad como ya hemos indicado, se está produciendo un aumento importante de solicitudes para implantación de apartamentos turísticos y de albergues tipo *hostel* en edificios destinados exclusivamente a viviendas y también, en el segundo caso, en locales comerciales situados en la Planta Baja de edificios de vivienda, con los perjuicios evidentes que ello causa y que han sido señalados tanto por los expertos en la materia como por la propia jurisprudencia. Los datos disponibles de expedientes de licencia de obras (LOBRAS) y Declaraciones Responsables (DROBRAS) tramitados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la GMU, en el periodo 2019-2025, nos permiten comprobar el alcance de esta problemática.

PERIODO	ALBERGUES (2023-2025)	APARTAMENTOS TURÍSTICOS (2019-2025)
LOBRAS	15	176
DROBRAS	6	41

El problema que se plantea es que la regulación normativa actual no habilita ningún mecanismo que permita controlar de manera eficiente y ágil este proceso. Antes, al contrario, el vigente Plan General admite el uso de hospedaje (en el que se encuadran tanto las Viviendas de Uso Turístico como los albergues y los apartamentos turísticos) como uso compatible cuando no alternativo del residencial en la mayoría de las Ordenanzas vigentes.

2/11

LOS CAMBIOS DE USO DE LAS PLANTAS BAJAS EN LOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES

Con respecto a los cambios de uso de los locales en planta baja a vivienda, la actual situación de emergencia habitacional ha derivado en muchos municipios en una avalancha de solicitudes de cambios de uso desde otros usos (comercio, oficina, etc.) a vivienda. Tradicionalmente, las plantas bajas han desempeñado un papel primordial como espacios de transición entre lo privado y lo colectivo, al albergar usos comerciales, de servicios o equipamientos que favorecen la actividad urbana, la interacción social y la vitalidad de la calle. La transformación de estos espacios hacia usos distintos a los originalmente previstos, ha ido reduciendo el tránsito peatonal y debilitando la vida urbana. La sustitución de usos activos por otros más cerrados o privatizados contribuye a la generación de fachadas opacas, calles menos dinámicas y una mayor percepción de inseguridad, especialmente en entornos residenciales consolidados.

Por ello, en tanto se regula este fenómeno desde una perspectiva integral que permita compatibilizar la flexibilidad funcional con la preservación de la vida urbana, la calidad del espacio público y la función social de la planta baja como elemento clave en la construcción de la ciudad, se considera imprescindible limitar los cambios de uso de las plantas bajas al uso de vivienda por lo que se incorpora a la presente Modificación del Plan General.

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%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.

3/11

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, 12.10.5 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.
- 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, 12.10.5, 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.

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.

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

MARCO LEGISLATIVO

Normativa general en materia de vivienda:

Autonómica:

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y Decreto 91/2020,
- Plan Vive 2020-2030 en Andalucía.
- Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda

Estatul:

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda

Normativa autonómica de turismo

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Normativa urbanística general:

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA)

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

4/11

1.4. DOCUMENTACIÓN

La documentación para Aprobación de Proyecto, fechada a Mayo 2026, 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

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.*

E. RESUMEN EJECUTIVO

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

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA Y DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS

El punto 3.1 de la Memoria que conforma esta Modificación detalla pormenorizadamente la fundamentación en la que sustentan las medidas propuestas. En ese contexto se analiza la evolución de la oferta turística de Málaga centrándonos en los últimos cuatro años y en concreto en la evolución de Viviendas de Uso Turístico (VUT), apartamentos Turísticos (AT) y establecimientos hoteleros (albergues o *hostels* y hoteles de todas las estrellas). Las conclusiones obtenidas reflejan que una categoría como los albergues o *hostels* ha incrementado su implementación en un 225%, y aunque no son muchos en número los establecimientos de este tipo que se han instalado en la ciudad, resulta preocupante la evolución de los mismos en esa proporción tan elevada. Con respecto a los apartamentos turísticos, en esos mismos cuatro años se han creado más de 120 alojamientos, con el consiguiente detrimento de edificios residenciales, pues la mayoría de ellos se ubican en parcelas que o bien tenían el uso residencial y han solicitado el cambio de uso o bien se han edificado expresamente para este uso turístico, eliminando la posibilidad de albergar usos de vivienda permanente o estructural.

En un análisis general de las plazas turísticas que hay en el municipio, por distritos, Áreas Estadísticas y barrios se comprueba que algunos barrios soportan una presión turística superior a 50 y algunos próxima a 150, entendiéndose el Índice de Presión Turística como la relación entre las Viviendas Familiares definidas por el INE y las plazas registradas en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

Por otro lado, y en relación al segundo objetivo de la presente Modificación del PGOU, tal y como también se justifica en la Memoria del documento, se está produciendo actualmente un fenómeno de solicitudes de cambios de uso de los locales de las plantas bajas a uso residencial. Esas viviendas sin embargo se están implantando en cualquier vía y con condiciones interiores que, en algunos casos, no alcanzan unos mínimos de habitabilidad para poder albergar una vivienda digna.

5/11

Este análisis implica necesariamente una reflexión y una innovación que permita regular y controlar la actual implantación del uso de hospedaje sin orden ni planificación alguna en el conjunto del municipio, haciendo uso de la alternancia y la compatibilidad de usos, y cambiando edificios enteros de vivienda a apartamentos turísticos, *hostels* o similares. El uso pormenorizado residencial resulta actualmente de vital importancia para el correcto desarrollo y funcionamiento del conjunto de la ciudad y se debe preservar, especialmente en aquellos entornos que están siendo alienados por un uso turístico excesivo, y asegurando unos mínimos de habitabilidad para las viviendas en planta baja de nueva creación.

La conclusión es que esta situación debe tener un efecto en la normativa y, consecuentemente, en la concesión de las correspondientes licencias, razón por la cual se plantea esta Modificación de la normativa del Plan General, continuando con las medidas de control y limitación en tanto se obtiene una regulación global del uso turístico en relación con el residencial.

1.6. INTERÉS GENERAL DE LA MODIFICACIÓN

Si bien el conjunto de lo expuesto en la presente Memoria permite justificar el interés general de la modificación que se propone, pasamos a enumerar los beneficios específicos que se entiende suponen una mejora para el bienestar de la población en atención a lo previsto por la LISTA y en concreto por su RG en el artículo 119º-a).

Los principales impactos de la situación actual se han identificado en el ámbito socioeconómico y demográfico. La implantación del uso turístico en las barriadas de modo intensivo está derivando en el debilitamiento del tejido comunitario, conflictos de convivencia o cambios en el comercio local. Por ello

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones	Página 5/11		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



evitar la posibilidad de una sustitución automática del uso residencial, como permite actualmente la normativa, resulta necesario y urgente en tanto se regula de modo específico y global el uso turístico en el municipio y la relación entre el uso residencial y el hospedaje en todas sus variantes.

Algunos puntos clave de cómo la limitación que se propone puede contribuir beneficiosamente a la convivencia social serían los siguientes:

- Al restringir la implantación del uso de hospedaje en edificios enteros, se evita que barrios residenciales se conviertan en zonas predominantemente turísticas y se favorece un equilibrio entre usos de hospedaje y el residencial, o lo que es lo mismo, un equilibrio entre residentes permanentes y turistas o visitantes. Esto contribuye a preservar el carácter de los barrios, evitando que zonas tradicionales se transformen en áreas exclusivamente dedicadas al turismo, lo que fomenta una identidad de comunidad estable y evita la "gentrificación turística" que puede expulsar a los habitantes locales. La cohesión social se mantiene y se incentiva la permanencia de residentes locales, lo que enriquece la identidad urbana.
- Los usos turísticos suelen atraer un flujo constante de visitantes que generan más ruido. Evitando la saturación de estos usos se reducen estas tensiones y se respeta más el ritmo de vida de los residentes, mejorando la convivencia en edificios y barrios.
- Al reducir los servicios turísticos de alojamiento temporal, se favorece una comunidad con vínculos duraderos, donde los vecinos pueden participar en actividades y eventos locales, generando redes de apoyo y una vida social más cohesionada.
- La alta rotación de personas en edificios de uso hospedaje puede crear una sensación de inseguridad entre los residentes, fundamentalmente en personas mayores y familias, ya que es difícil saber quiénes son los vecinos y quiénes son turistas temporales. Evitar el exceso de edificios de uso hospedaje en áreas residenciales permite que los residentes conozcan mejor a sus vecinos, aumentando el sentido de seguridad y la confianza mutua, así como redes de apoyo entre los mismos.
- En barrios con un equilibrio de residentes permanentes, los comercios locales tienden a ofrecer productos y servicios útiles para la vida cotidiana. Al limitar los usos de corta estancia o de hospedaje, se evita que los negocios se orienten solo al turismo, como bares y tiendas de recuerdos, y se apoya el desarrollo de comercios que fomentan la interacción y la colaboración social entre vecinos. De otra parte, al limitar la posibilidad de implantación de usos de hospedaje que tienen una mayor rentabilidad económica, es posible que se reduzcan los precios y se mantenga una comunidad estable de residentes que pueden quedarse en sus barrios de origen.
- Al imponer una serie de obligaciones añadidas a las viviendas de nueva creación en las plantas bajas de los edificios residenciales plurifamiliares se pretende asegurar unas condiciones adecuadas de habitabilidad para sus futuros moradores.

6/11

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, 12.10.5. 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:

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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"*.

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 12.10.5)
- 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.

7/11

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA DEL 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 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.

8/11

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 12.10.5 (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.

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, 12.10.5., 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

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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, 12.10.5.

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.

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.

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

En cuanto al **trámite ambiental**, tal y como se justifica en el documento, 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.

9/11

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

En base a lo expuesto en el punto 1.5 de la Memoria del documento, y con fundamento en los artículos mencionados de la Ley GICA y la LEA, así como de la Jurisprudencia, entendemos que la Modificación Puntual de la Normativa del PGOU de Málaga, mediante la modificación del articulado que permite como uso alternativo, el implantar el uso de hospedaje en edificios completos de uso pormenorizado residencial y que limita los cambios de uso de locales en planta baja a viviendas, no requiere la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica, ya que no supone una alteración significativa de los factores ambientales, ni un incremento de las cargas urbanísticas, ni produce *diferencias en los efectos previstos ni en la zona de influencia.*

Con respecto a la legislación **en materia de Salud**, atendiendo lo dispuesto en el artículo 13º del Decreto 169/2014 que regula las consultas previas y cribado sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, este Ayuntamiento ha estimado solicitar a la Delegación Territorial de la Consejería de Sanidad, Presidencia y Emergencias, remitiendo documentación anexa justificativa, para que se pronuncie sobre si la Modificación del PGOU en cuestión debe someterse a la Evaluación de Impacto en la Salud. Con fecha 08/04/2026 se recibe informe-dictamen de la mencionada Delegación Territorial de Salud y Consumo en Málaga que tras analizar los posibles impactos sobre la salud se

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



considera que, *la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud* y solicita que se incorpore a la documentación una copia de la memoria resumen presentada y del dictamen emitido.

1.9. SUSPENSION DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

De conformidad a lo previsto en el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la 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 proporcionalidad de dicha previsión.

La necesidad de la suspensión que aquí se propone se justifica de manera detallada en la Memoria de Información y Diagnóstico, así como en la Memoria de Ordenación de este expediente, en las que se analiza el incremento exponencial de este tipo de usos que se están solicitando de hospedaje para edificios enteros, eliminando viviendas para residentes permanentes o de larga temporada, así como de cambios de uso de local a vivienda, eliminando el uso terciario de numerosas barriadas y entornos. Por ello, y en tanto se concreta la modificación normativa que analice la relación entre el uso turístico o de hospedaje y el uso residencial en su conjunto (PL2025-43), se entiende necesaria la aprobación de la presente Modificación normativa del Plan General y su correspondiente suspensión de licencias y autorizaciones. La proporcionalidad de la medida encuentra su justificación en los datos analizados, que ponen de manifiesto el acusado incremento experimentado por los usos de hospedaje durante los últimos años, lo que supone un detrimento en prácticamente la misma proporción de edificios residenciales destinados a vivienda. Todo ello si recordamos que la implantación de usos turísticos se ha producido en aplicación de la alternancia y compatibilidad de los usos de hospedaje con respecto a los usos residenciales en todas sus ordenanzas.

10/11

En nuestro caso los ámbitos afectados son las zonas de ordenanza siguientes:

- Zona de Ciudad
 - o Subzona C-1 - Centro Histórico (PEPRI Centro)
 - o Subzona C-2 - "Perchel Alto (PERI C-2 del PGOU 83)
 - o Subzona C-3 - Trinidad Perchel (PERI Trinidad Perchel)
 - o Subzona C-4 - PEPRI Perchel Sur
- Ordenanza Manzana Cerrada
- Ordenanza de Ordenación Abierta
- Ordenanza Ciudad Jardín
- Ordenanza Unifamiliar Aislada
- Ordenanza Unifamiliar Adosada y
- Ordenanza Colonia Tradicional Popular

Siendo su representación planimétrica la contenida en el plano P.2.1 de "Calificación, Usos y Sistemas" del PGOU 2011 al que nos remitimos expresamente.

Para dichos ámbitos, el acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación del Plan General, supondrá la aplicación directa y de modo cautelar de esta modificación normativa, lo que implica la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en todo aquello que no cumpla con lo previsto en la modificación normativa propuesta.

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En cumplimiento del mencionado artículo 78.2 de la LISTA, el plazo máximo de suspensión será como máximo de tres años desde el acuerdo de aprobación inicial quedando también recogido en la presente memoria el interés general en el que se basa esta suspensión.

Esta suspensión será de aplicación a aquellos expedientes de solicitud de licencia de obras, cambios de uso o de instrumentos de planeamiento según se define de modo específico en el Anexo 1 de la Memoria, en el Resumen Ejecutivo y en el informe jurídico que se está elaborando al efecto.

2. 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 2.3 y fechada como Mayo 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, 12.10.5, 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.

11/11

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 y autorizaciones que no cumplan las determinaciones que propone esta Modificación del Plan General.**

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

La Arquitecta Municipal
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	xvDq32C3+F3zTTgzj76diQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 16:01:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/06/2026 15:53:56
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	09/06/2026 15:46:37
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xvDq32C3%2BF3zTTgzj76diQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

