

Ref: I-Mod PGOU n28_Alternancia Uso Hospedaje_(6)proyecto JGL cumplimiento Nota Conf_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.
Cumplimiento observaciones Nota de Conformidad.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU PARA LIMITAR EL USO DE HOSPEDAJE COMO ALTERNATIVO DEL USO RESIDENCIAL Y REGULAR 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, 12.10.6, 12.2.27, 12.2.37 y DA4ª del PGOU Vigente.

1. 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.

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. 1/8

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:

"Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica -Subzona C-1.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	24/06/2026 10:38:10
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/06/2026 09:25:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:21:23
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. *Uso de hospedaje*

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

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

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

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

a) Usos Compatibles

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

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

b) Usos Compatibles:

Industrial en 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.”

2/8

“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.*

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.

Código Seguro De Verificación	sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	24/06/2026 10:38:10
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/06/2026 09:25:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:21:23
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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:

3/8

- *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 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.*

Código Seguro De Verificación	sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	24/06/2026 10:38:10
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/06/2026 09:25:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:21:23
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw%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.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, C-4.

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.

4/8

Plantas bajas partidas, altillos o entreplantas

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

Mod II.3 Los apartados 1 de los artículos 12.5.4 (Manzana Cerrada); 12.6.5 (Ordenación Abierta); 12.7.4 (Ciudad Jardín); el artículo 12.8.5 (Unifamiliar Aislada); 12.9.6 (Unifamiliar Adosada) y 12.10.6 (Colonia Tradicional Popular), quedan redactados de la siguiente forma:

"Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:
Residencial.

Código Seguro De Verificación	sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	24/06/2026 10:38:10
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/06/2026 09:25:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:21:23
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw%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.

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.

5/8

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

Artículo 12.2.37. Iluminación y ventilación.

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por iluminación y ventilación directa del exterior la que se produce desde las fachadas, es decir los planos verticales del edificio, no permitiéndose la ventilación exclusiva a través de planos inclinados o cubiertas para ninguna planta incluidos los bajocubiertas, a excepción de las estancias de los áticos. Los huecos contarán en todo caso con un espacio libre frente a ellos de al menos dos metros de anchura, salvo que se cumpla la superficie mínima de ventilación/iluminación por otros huecos. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Mod II.6 Se incorpora una nueva Disposición Adicional 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:

Código Seguro De Verificación	sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	24/06/2026 10:38:10
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/06/2026 09:25:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:21:23
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

6/8

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:

(...) 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 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 20/06/2026 ha entrado en vigor la nueva ley medioambiental, la Ley 2/2026, 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).

Código Seguro De Verificación	sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	24/06/2026 10:38:10
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/06/2026 09:25:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:21:23
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw%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. 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 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.

7/8

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 DOCUMENTACIÓN 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

Código Seguro De Verificación	sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	24/06/2026 10:38:10
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/06/2026 09:25:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:21:23
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

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 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.

8/8

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.**

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	sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	24/06/2026 10:38:10
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/06/2026 09:25:02
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	24/06/2026 09:21:23
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sLJv8suTdQ22Mp5VG9W6gw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

