

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.
Enmiendas y Aprobación Inicial

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

- El 01/07/2026 se aprueba, en sesión extraordinaria y urgente de la Junta de Gobierno Local, el proyecto de la "Modificación de la Normativa del PGOU nº 28 para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativa del Uso Residencial y Regular el cambio de Uso de Local en Planta Baja a Vivienda"
- A continuación se remite el expediente desde la Junta de Gobierno a la Secretaría General del Pleno al objeto de la formulación de enmiendas por los grupos políticos. 1/22
- Con fecha 10/07/2026 se presentan diversas enmiendas a la aprobación del proyecto por los grupos: Grupo Municipal Socialista PSOE, Grupo Municipal Con Málaga que pasan a analizarse pormenorizadamente a continuación.

2. ENMIENDAS PRESENTADAS A LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE MODIFICACION

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

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*

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	1/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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 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.

2/22

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.

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:

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	2/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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.

3/22

- Si bien esta propuesta constituyó la base central del objetivo de la Modificación del PGOU nº23 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.

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 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

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	3/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Enmienda a la totalidad

4/22

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:

- 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

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones	Página 4/22		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

- 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 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:

5/22

- 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

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones	Página 5/22		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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.

4º. Regulación insuficiente ante la emergencia habitacional

6/22

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 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

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	6/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

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

7/22

- 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.

- 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.

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones	Página 7/22		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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.

8/22

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.

- 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	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones	Página 8/22		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%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.

- 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.

9/22

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:

"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.

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones	Página 9/22		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Enmienda 2ª. Regulación definitiva del uso hospedaje

De modificación

Nueva redacción de la Disposición Adicional Cuarta

Añadir un nuevo apartado.

Texto propuesto:

"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.

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"

10/22

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.

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 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.

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	10/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%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 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.

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"

11/22

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."

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

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	11/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%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 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

"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.

12/22

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.

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."

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	12/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%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 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.

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."

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.

13/22

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."

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 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

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	13/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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."

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:

"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."

14/22

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 este 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.

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

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	14/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

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."

15/22

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.

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).

Texto propuesto

Añadir un nuevo apartado con la siguiente redacción:

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	15/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



"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.

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.

16/22

Enmienda 23ª. Programa Extraordinario de Inspección 2

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.

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:

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	16/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

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.”

17/22

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 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.”

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	17/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se explica en los puntos anteriores de este informe.

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

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."

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:

18/22

"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."

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:

"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.

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	18/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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:

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.

19/22

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:

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.

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	19/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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* (..)

20/22

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.

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	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	20/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%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 24ª del Grupo Municipal Con Málaga.

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

21/22

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 25ª del Grupo Municipal Con Málaga.

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.

Código Seguro De Verificación	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	21/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 17ª del Grupo Municipal Con Málaga.

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

3. PROPUESTA

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.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

La Arquitecta Municipal
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

22/22

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	9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/07/2026 10:49:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/07/2026 09:27:34
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	14/07/2026 08:30:35
Observaciones		Página	22/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9EA0B8Kg03MXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

