

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU nº 28

PL 2026-7

Modificación de la Normativa del PGOU para Limitar el Uso de
Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso
de Local en Planta baja a Vivienda.

Artículos 12.4.7, 12.4.7bis, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6, 12.2.27 y 12.2.37 y
nueva DA4ª del PGOU

MEMORIA y NORMATIVA

Documento Aprobación de Proyecto y Aprobación Inicial

JUNIO 2026

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	1/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

INDICE

A. MEMORIA

0. FICHA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA
1. MEMORIA de INFORMACIÓN y DIAGNÓSTICO
 - 1.1 Contexto de la Modificación Normativa Propuesta
 - 1.2 Objeto de la Modificación de Elementos
 - 1.3 Ámbito de la Modificación de Elementos
 - 1.4 Legislación de Aplicación
 - 1.5 Evaluación Ambiental Estratégica
 - 1.6 Impacto en la Salud
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN e INFORMACIÓN PÚBLICA
 - 2.1 Aprobación del Proyecto de la Mod. PGOU
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - 3.1 Justificación y Procedencia de las Modificaciones Propuestas
 - 3.2 Modificaciones normativas. Comparativa Redacción Actual y Propuesta
 - 3.3 Interés General de la Propuesta
4. MEMORIA ECONÓMICA

B. NORMATIVA

5. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA
 - 5.1 Texto Normativo

C. RESUMEN EJECUTIVO

D. ANEXOS:

- Anexo 1: Ámbito de Suspensión de Licencias y Autorizaciones
- Anexo 2: Documentación relativa al trámite de consulta previa de la Evaluación de Impacto en la Salud.
- Anexo3: 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.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	2/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

FICHA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU

Nº: 28

TÍTULO: Modificación de la Normativa del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial 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 nueva DA4ª del PGOU

SITUACIÓN: Diversas ubicaciones

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	MODIFICACIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y Rasantes	

NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA		
M	Memoria	
N	Normativa	TITULO XII 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 y 12.2.37 Y creación de un nuevo artículo 12.4.7 bis y una nueva DA4ª
F	Fichas	
C	Catálogos	

3/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	3/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A. MEMORIA



MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28
Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de
Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	4/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO

1.1 CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA

LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT)

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

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

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

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

5/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fka==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	5/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fka%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



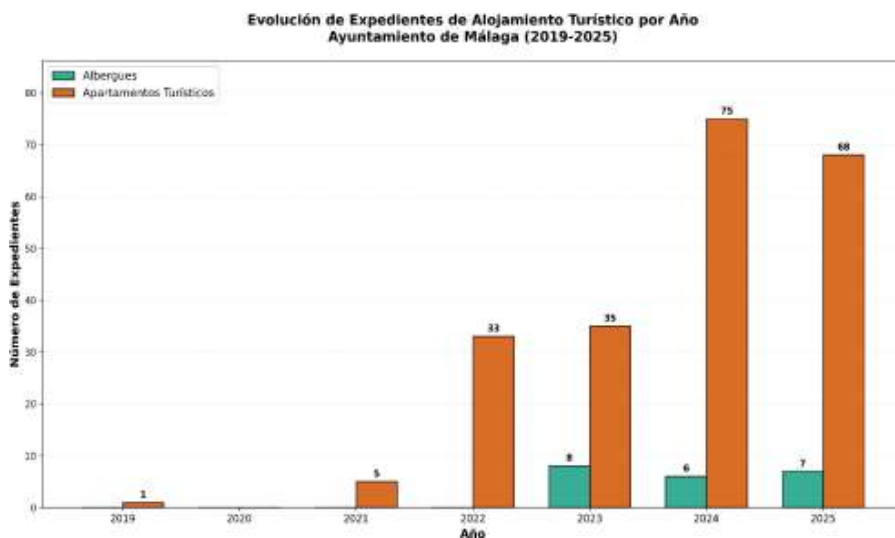
LA PROLIFERACIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LOS ALBERGUES TIPO “HOSTEL”

Sin embargo, ante las limitaciones impuestas a la implantación de Viviendas de Uso Turístico, que han derivado en la prohibición cautelar de nuevas autorizaciones por un periodo de 3 años, mientras se regula normativamente el uso turístico y el residencial en toda su complejidad como ya hemos indicado, se está produciendo un aumento importante de solicitudes para implantación de apartamentos turísticos y de albergues tipo *hostel* en edificios destinados exclusivamente a viviendas y también, en el segundo caso, en locales comerciales situados en la Planta Baja de edificios de vivienda, con los perjuicios evidentes que ello causa y que han sido señalados tanto por los expertos en la materia como por la propia jurisprudencia.

Los datos disponibles de expedientes de licencia de obras (LOBRAS) y Declaraciones Responsables (DROBRAS) tramitados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la GMU, en el periodo 2019-2025, nos permiten comprobar el alcance de esta problemática.

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

Lo que queda reflejado gráficamente en el siguiente Cuadro:



MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	6/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

La situación actual de emergencia habitacional que se está produciendo en numerosas ciudades a nivel global, y que se focaliza principalmente en la necesidad de vivienda asequible, ha derivado en muchos municipios en una avalancha de solicitudes de cambios de uso de otros usos al residencial. Por otro lado, los nuevos hábitos relacionados con el comercio digital, las compras en centros comerciales, unido a la falta de personas interesadas en crear comercios de proximidad o continuar con los existentes, ha provocado en la última década el cierre de numerosos locales en planta baja, así como cambios en la estructura comercial y el paisaje urbano de la ciudad.

La problemática de los cambios de uso de las plantas bajas en los edificios plurifamiliares constituye una cuestión fundamental en el contexto del análisis urbano y arquitectónico contemporáneo, ya que afecta de manera directa a la relación entre el edificio, el espacio público y la dinámica social del entorno. Tradicionalmente, las plantas bajas han desempeñado un papel primordial como espacios de transición entre lo privado y lo colectivo, al albergar usos comerciales, de servicios o equipamientos que favorecen la actividad urbana, la interacción social y la vitalidad de la calle.

La transformación de estos espacios hacia usos distintos a los originalmente previstos, como viviendas, oficinas privadas o almacenes, provocado por los factores económicos y sociales antes mencionados, ha ido reduciendo el tránsito peatonal y debilitando la vida urbana. La sustitución de usos activos por otros más cerrados o privatizados contribuye a la generación de fachadas opacas, calles menos dinámicas y una mayor percepción de inseguridad, especialmente en entornos residenciales consolidados.

Asimismo, los cambios de uso en plantas bajas pueden generar conflictos entre los distintos usuarios del edificio plurifamiliar. La convivencia entre usos residenciales y no residenciales, cuando no está adecuadamente planificada, suele dar lugar a problemas relacionados con el ruido, los olores, la gestión de residuos o la utilización de accesos o espacios comunes. Estas tensiones afectan a la calidad de vida de los residentes y evidencian la necesidad de una regulación clara y coherente que garantice la compatibilidad entre usos.

Desde el punto de vista urbano y arquitectónico, la transformación de las plantas bajas tiene un impacto significativo en la imagen del entorno construido. Las modificaciones en fachadas,

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	7/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cierres y elementos de protección alteran la relación visual y funcional entre el edificio y el espacio público, empobreciendo la calidad arquitectónica y la identidad del barrio. En los últimos años estos cambios se han venido realizando sin una estrategia global, respondiendo a intereses individuales más que a una visión colectiva del tejido urbano.

En determinados contextos urbanos, especialmente en áreas centrales o con alta presión turística, la conversión de locales en viviendas, muchas veces destinadas al alquiler temporal o turístico, ha contribuido a procesos de gentrificación y a la expulsión tanto del comercio tradicional como de la población residente. De este modo, la planta baja pierde su función social y colectiva para convertirse en un recurso inmobiliario, que a veces deriva en un producto turístico, normalmente de baja calidad.

Por otro lado, en zonas con menor actividad económica, el problema se manifiesta a través del abandono y la vacancia prolongada de los locales comerciales. En estos casos, el cambio de uso aparece como una posible solución para evitar la degradación urbana, aunque su implementación sin criterios de calidad urbana puede generar efectos negativos similares.

En definitiva, los cambios de uso de las plantas bajas en edificios plurifamiliares plantean importantes retos para el urbanismo y la arquitectura contemporáneos. Resulta fundamental abordar este fenómeno desde una perspectiva integral que permita compatibilizar la flexibilidad funcional con la preservación de la vida urbana, la calidad del espacio público y la función social de la planta baja como elemento clave en la construcción de la ciudad, razón por la cual se incorpora a la presente propuesta de Modificación Normativa del Plan General.

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

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

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

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	8/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

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

1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

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

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	9/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Los ajustes normativos propuestos se ajustan se realizan bajo el siguiente marco normativo:

Normativa general en materia de vivienda:

Autonómica:

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

Estatul:

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

Normativa autonómica de turismo

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

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (RGLISTA)

Normativa urbanística municipal:

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

1.5 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Tal y como se ha expuesto en puntos anteriores, se propone la presente Modificación de la Normativa del Plan General con el fin de mitigar el impacto negativo de la presión turística actual sobre el uso residencial, evitar la sustitución de inmuebles enteros destinados a vivienda por otros destinados íntegramente a servicios de hospedaje, así como facilitar el acceso a vivienda para los residentes permanentes,

10/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	10/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

Justificación de la No Necesidad de Evaluación Ambiental

En principio, y conforme al apartado 4 del artículo 40º de la GICA, parece que la modificación propuesta se encontraría sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, pues lo están, las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística general. No obstante, esta norma especifica que son modificaciones menores las definidas en el artículo 5.2 f) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental* (LEA), esto es, las que implican: *“...cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”*. Persiguiendo la innovación que se plantea regular el uso del suelo para minimizar un impacto socioeconómico, sin incidir negativamente en los factores medioambientales tales como el suelo, el agua, el aire o la biodiversidad; resulta obvio que la modificación no va a producir efectos distintos de los ya previstos.

En todo caso debemos tener presente que establece el artículo 40.1 de la GICA que:

“1. En el marco de lo dispuesto en el [artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental](#), los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto y del alcance de las determinaciones que para los mismos se establecen en la [Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#), se someterán a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39.”

En nuestra opinión consideramos que, dado el objeto y alcance de la modificación que se propone, no estaría comprendida en el ámbito de aplicación de los artículos 1 y 6 de la LEA, toda vez que no tiene por objeto establecer las condiciones para una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, y por consiguiente, no procedería someter la misma al trámite de evaluación ambiental estratégica. En este sentido se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 338/2022 de 16 marzo (RJ 2022\1785) que, en respuesta a una cuestión casacional objetiva para la formación de jurisprudencia, concluye en su fundamento de derecho tercero:

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fka==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	11/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fka%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



"Fundamento de Derecho Tercero: La evaluación ambiental de los instrumentos del planeamiento.

(...)

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

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

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

(...)

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

En la búsqueda de esos supuestos, debemos tomar en consideración la exigencia general que se impone en la LEA, en cuyo artículo primero, siguiendo la exigencia que impone la Directiva, condiciona toda la actividad de la evaluación ambiental a que el plan en cuestión tenga un efecto significativo sobre el medio ambiente; que es, por otra parte, el criterio que acoge la jurisprudencia del Tribunal Constitucional antes mencionada. Y en ese sentido hemos tenido ocasión de declarar en nuestra sentencia 1499/2021, de 16 de diciembre, dictada en el recurso de casación 2442/2020 (ECLI:ES:TS:2021:4931) que "lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental es que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental o que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno sobre el que se actúa."

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

En definitiva, esta Administración municipal considera que la modificación del PGOU que se quiere promover no necesita someterse al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, ni en su modalidad ordinaria ni simplificada, por las siguientes razones:

1ª.- Porque la modificación puntual propuesta no introduce cambios de ordenación que afecten a suelos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o a áreas

12/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	12/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



protegidas por sus valores naturales o paisajísticos, ni genera nuevos desarrollos urbanísticos o crecimientos urbanos, limitándose a la eliminar la posibilidad de implantar como alternativo el uso de hospedaje en edificios residenciales de zonas ya urbanizadas.

2ª.- Porque la modificación, aun cuando sea menor, no va a producir diferentes efectos de los ya previstos pues, la medida propuesta, se limita a una regulación del uso de suelo para minimizar un impacto socioeconómico, sin incidir negativamente en los factores medioambientales tales como el suelo, el agua, el aire o la biodiversidad.

A las anteriores cuestiones se suma la circunstancia de que desde este organismo se tramitó en el 2024 otro Modificación Puntual de carácter normativo y con un objetivo similar, que en esa ocasión implicaba la incorporación al Plan General de Málaga de una Disposición transitoria para limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT) en determinadas zonas del municipio consideradas como “zonas saturadas”. En el contexto de dicho expediente (PL2025/53) se realizó consulta a la Delegación en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía acerca de la aplicación o no del Artículo 40º de la GICA.

Como respuesta a dicha consulta se emitió el 10/10/2024 un informe indicando que no se podría admitir a trámite una Evaluación Ambiental Estratégica dado que no el objeto de la modificación no se incardinaba en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados 2.3.4,5 y 6 del artículo 40º de la Ley GICA. Es decir, no existía ningún precepto legal que le obligase a sujetarse a la evaluación ambiental estratégica ni que lo exima expresamente del mismo por lo que no resultaría posible fundamental un acuerdo admisión a trámite del mismo (art 40.7 GICA).

En base a dichos antecedentes y, entendiendo desde esta administración que esta Modificación menor que aquí se propone tampoco produce *diferencias en los efectos previstos ni en la zona de influencia*, tal y como define el artículo 5º-2. f) de la LEA, solicitamos conocer si debe o no someterse al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

Conclusión

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

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fka==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	13/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fka%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En consecuencia con lo anteriormente expuesto, se remite con fecha 03/03/2026 petición de confirmación por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía sobre la no necesidad de someter esta innovación del Plan General a Evaluación Ambiental Estratégica, por no encontrarse el supuesto de hecho comprendido en ninguno de los apartados del artículo 40 de la Ley GICA.

Respuesta

Con fecha 12/04/2026 se emite Comunicación por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medioambiente 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.*

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).

1.6 IMPACTO EN LA SALUD

Con respecto a la legislación en materia de Salud en el ámbito estatal la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, en el capítulo VII del Título II estableció por vez primera que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud.

En Andalucía, es la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública*, la que regula en su Título II la Evaluación de Impacto en la Salud. En desarrollo de esta ley el Decreto 169/2014 tiene por objeto establecer el contenido y la metodología de la Evaluación del Impacto en la Salud. Es en su Art.3 donde se establece el Ámbito de aplicación, dentro del que se encuentran los Instrumentos de Planeamiento General, así como sus innovaciones (art. 3.b) 1ª).

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fka==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	14/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fka%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Trámite de consultas previas

El artículo 13º del Decreto 169/2014 regula las consultas previas y cribado, de esta forma el Ayuntamiento puede consultar si un instrumento ha de someterse a evaluación de impacto en la salud, antes de empezar la tramitación y sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, si bien, deberá formalizar la solicitud según el Modelo recogido en el Anexo IV del Decreto y seguir el trámite indicado en el citado artículo 13º.

Contexto de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga

La modificación tiene como objetivo limitar la posibilidad de implantar el uso de hospedaje como alternativo del residencial en edificios completos tal y como permite la normativa del Plan General en su actual redacción. Se pretende a su vez regular los cambios de uso del Comercial y, en concreto, de los locales comerciales a vivienda en las plantas bajas de los inmuebles.

Documentación

En cumplimiento del Decreto de 169/2014 de 9 de diciembre (BOJA núm.243 de fecha 15 de diciembre de 2014.) con fecha el 03/03/2026 se remite informe para realizar el trámite de consultas previas a la Consejería de Salud y Familias, adjuntando el Anexo IV, necesario para la realización del trámite de consultas previas mencionado, así como la Memoria-Resumen de la actuación con el contenido mínimo recogido en los arts. 12.2 y 16.2. También se adjunta, para su mayor comprensión, la propuesta de modificación del PGOU que pretende limitar el uso de hospedaje como alternativos o compatibles y limitar a su vez los cambios de uso de los locales comerciales a vivienda:

01. ANEXO IV según Decreto 169/2014
02. MEMORIA RESUMEN (arts. 13.3 y 16.2)
03. MEMORIA-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA

Respuesta

Con fecha 08/04/2026 se recibe informe de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Málaga en el que se indica que:

Una vez examinada la documentación presentada, por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

*En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse** al procedimiento de evaluación de*

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	15/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- *Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto, aportada en el trámite de consultas previas.*
- *Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.*

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

En consecuencia, la presente documentación da cumplimiento a lo informado por la Consejería de Sanidad, Presidencia y Emergencias en el contexto de las Consultas Previas de la Evaluación del Impacto en la Salud incorporando lo relativo a este trámite en el anexo 2 de la Memoria.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO

2.1. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE LA ME PGOU

- Se propone la presente memoria de Propuesta de Modificación de la Normativa del PGOU para su aprobación por la Junta de Gobierno Local.
- Tras la remisión del documento junto con el Acuerdo en su caso a los Grupos Políticos Municipales y tras haber resuelto los correspondientes trámites relativos a la Evaluación Ambiental Estratégica y la Evaluación de Impacto en la Salud, recabando los preceptivos informes o confirmación de la necesidad o no de realizar dichos trámites, se procede a la Aprobación Inicial del documento.
- Tras la aprobación inicial se deberá proceder a la publicación en el BOP de dicho Acuerdo, empezando a contar el plazo de suspensión de licencias a partir del día siguiente a su publicación.
- A efectos de transparencia y al objeto de facilitar su consulta se publicará en el tablón de Anuncios de este Excmo. Ayuntamiento, así como en la página web de esta gerencia de urbanismo.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	16/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

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

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

Mod I. Limitación a la implantación del Uso de Hospedaje como alternativo o compatible del Uso Residencial

La vigente ley de turismo de Andalucía, la *Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía*, establece en su artículo 40º y sucesivos los tipos de alojamientos turísticos:

Artículo 40. Tipos de establecimientos de alojamiento turístico.

1. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo o *campings*.
- d) Casas rurales.
- e) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

Añadiendo a continuación en su punto quinto que *“Reglamentariamente se podrán establecer los requisitos exigibles para que pueda prestarse el servicio de alojamiento turístico en otros establecimientos distintos de los mencionados en el apartado primero”*.

En este último apartado debemos entender incluidas las Viviendas de Uso Turístico que, según el decreto que las regula, el *Decreto 31/2024, de 29 de enero*, que actualiza y complementa el anterior *Decreto 28/2016, de 2 de febrero, sobre viviendas con fines turísticos y de modificación*

17/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	17/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

En los artículos siguientes la ley define cada uno de los tipos de establecimiento turístico, y los clasifica en atención a sus grupos, categorías, modalidades o especialidad y según lo previsto por el art.º 30.

Los establecimientos hoteleros a su vez se clasifican en cuatro grupos:

- a) Hoteles
- b) Hoteles-apartamentos
- c) Hostales.
- d) Pensiones.

Añadir también que los *albergues* son una especialidad dentro de las pensiones según el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros* (art.º 23 y Anexo 6).

A modo informativo indicar que, consultado el borrador de la nueva Ley de Turismo Sostenible de Andalucía, esta ha incluido en su artículo 43º la Clasificación de los Alojamientos Turísticos entre los que ya se incluyen directamente las Viviendas de Uso Turístico:

Artículo 43. Clasificación de los alojamientos turísticos.

- 1. El servicio de alojamiento turístico se podrá prestar en:
 - a) Establecimientos de alojamiento turístico previstos en el artículo 44.
 - b) Viviendas de uso turístico.
 - c) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

Y en el artículo 44º se incluyen los siguientes tipologías y clasificación:

Artículo 44. Tipología de los establecimientos de alojamiento turístico.

- 1. Tienen la consideración de establecimientos de alojamiento turístico:
 - a) Los establecimientos hoteleros.
 - b) Los apartamentos turísticos.
 - c) Los alojamientos de acampada y las áreas de pernocta.
 - d) Los alojamientos en el medio rural.
 - e) Los alojamientos singulares.
 - f) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.
- 2. Los establecimientos turísticos podrán ser clasificados por grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades, atendiendo, entre otras circunstancias, a su ubicación territorial y a las características de los servicios ofrecidos en los términos que reglamentariamente se determinen.

Por otro lado se equiparan los *hostels* a los albergues como establecimientos hoteleros (artº 51).

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	18/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Evolución de la Oferta Turística en Málaga

Analizando la evolución de la oferta turística en Málaga de hoteles, en cualquiera de sus grupos, categorías y modalidades, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, basada en los datos descargados del Registro de Turismo de Andalucía (RTA) por este departamento, y que cubren cuatro periodos temporales distintos: mayo de 2022, noviembre de 2023, junio de 2024 y febrero de 2026, se obtienen los siguientes datos y conclusiones:

- Expansión de la capacidad total: La oferta turística global del municipio ha pasado de un total de **58.100 plazas** en 2022 a alcanzar las **91.951 plazas** en 2026. Esto supone un incremento en la capacidad alojativa total de la ciudad de más del **58%** en menos de cuatro años.
- Dominio de las Viviendas de Uso Turístico (VUT): Este sector no solo ha crecido en número, sino que ha incrementado su peso relativo. En mayo de 2022, las plazas en viviendas turísticas representaban aproximadamente el **63,6%** del total de la oferta. Para febrero de 2026, su cuota ha subido hasta suponer el **70,7%** de todas las plazas disponibles en el municipio.
- Diversificación hotelera: En los datos más recientes de 2026, se observa la aparición de nuevas categorías que no figuraban en los registros anteriores, como los Hoteles-Apartamento de 3 estrellas, que aportan 2 establecimientos y 238 plazas adicionales al cómputo global.
- Crecimiento en todas las gamas: Los apartamentos turísticos han crecido en todas sus categorías, pero destaca especialmente el aumento de los de 2 llaves (Edificio/Complejo), que han pasado de **69 establecimientos** (2.003 plazas) en 2022 a **114 establecimientos** (3.288 plazas) en 2026.

Analizando los datos de modo más específico:

1. Evolución por Número de Establecimientos

Esta tabla muestra el crecimiento constante en la cantidad de alojamientos registrados:

Fecha	Apartamentos Turísticos (AT)	Hoteles (Estab. Hoteleros)	Viviendas Turísticas (VFT/VUT)
04/05/2022	206	175	7.215
22/11/2023	253	178	10.544
26/06/2024	269	179	12.369
04/02/2026	333	199	12.791

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	19/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Evolución por Número de Plazas

El volumen de plazas disponibles refleja la capacidad de alojamiento total de la provincia:

Fecha	Apartamentos Turísticos (AT)	Hoteles (Estab. Hoteleros)	Viviendas Turísticas (VFT/VUT)
04/05/2022	5.982	14.350	36.995
22/11/2023	6.860	15.448	54.802
26/06/2024	7.108	15.620	64.513
04/02/2026	8.770	18.136	65.045

Tomando como referencia los datos de la [Tabla 2](#) (relativa al número de **plazas**):

- Plazas en mayo de 2022: 5.982 plazas.
- Plazas en febrero de 2026: 8.770 plazas.

El **porcentaje de incremento de plazas en apartamentos turísticos** entre 2022 y 2026 es del **46,61%**.

Teniendo en consideración el volumen de **establecimientos** de los AT (datos de la [Tabla 1](#)), el crecimiento ha sido aún más pronunciado:

- Establecimientos en mayo de 2022: 206
- Establecimientos en febrero de 2026: 333

En este caso, el **porcentaje de incremento de establecimientos** es del **61,65%**.

Este aumento refleja que, aunque la capacidad total de plazas aumentó de forma algo más moderada (un 46,61%), el número de edificios o conjuntos de apartamentos creció significativamente (un 61,65%), lo que sugiere que los nuevos establecimientos incorporados podrían tener, en promedio, un tamaño ligeramente menor que los existentes originalmente, es decir más apartamentos turísticos, pero de menor capacidad.

Por otro lado se confirman los extremos indicados anteriormente, tras las medidas aplicadas por este ayuntamiento en relación con las VUT, éstas únicamente han incrementado en 532 plazas en un año y medio, sin embargo los apartamentos turísticos han incrementado sus plazas en 1.662 en el mismo periodo. Este dato hay que complementarlo en cualquier caso con el hecho de que la Consejería de Turismo, en colaboración con este organismo municipal, ha dado de baja en Málaga Capital 1.385 Viviendas de Uso Turístico.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	20/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Si se añade la variable de los albergues o *hostels* las cifras se disparan produciéndose los siguientes incrementos:

Resumen Comparativo de Establecimientos (2022 vs 2026)

Tipo de Alojamiento	Mayo 2022	Febrero 2026	Variación (%)
Albergues	4	13	+225,00%
Viviendas de Uso Turístico (VFT/VUT)	7.215	12.791	+77,28%
Apartamentos Turísticos (AT)	206	333	+61,65%
Hoteles (Todas las estrellas)	85	97	+14,12%

Y ese mismo análisis relativo a las plazas de cada uno de los tipos de establecimientos:

Resumen Comparativo de Plazas (2022 vs 2026)

Tipo de Alojamiento	Plazas Mayo 2022	Plazas Febrero 2026	Variación (%)
Albergues	365 ¹	1.082 ²	+196,44%
Viviendas de Uso Turístico (VFT/VUT)	36.995 ³	65.045 ⁴	+75,82%
Apartamentos Turísticos (AT)	5.982 ⁵ ⁻⁻	8.770 ² ⁻⁻	+46,61%
Hoteles (Todas las categorías y estrellas)	10.667 ¹	13.697 ² ⁴	+28,41%

Tras estos primeros análisis de datos se confirma que es necesario un espacio de reflexión pues resulta imprescindible continuar profundizando en los datos teniendo en cuenta las densidades, la concentración de los tipos de establecimientos, las necesidades específicas de los mismos, las especialidades y, sobre todo, la distribución espacial por el municipio. Para ello se tramita la presente Modificación que complementa las demás medidas acometidas en relación a las intensidades turísticas de la ciudad y que va encaminada a la visión integral que se pretende para regular el uso turístico en su conjunto con respecto a uso residencial en todas sus posibilidades.

Geolocalización de los establecimientos turísticos

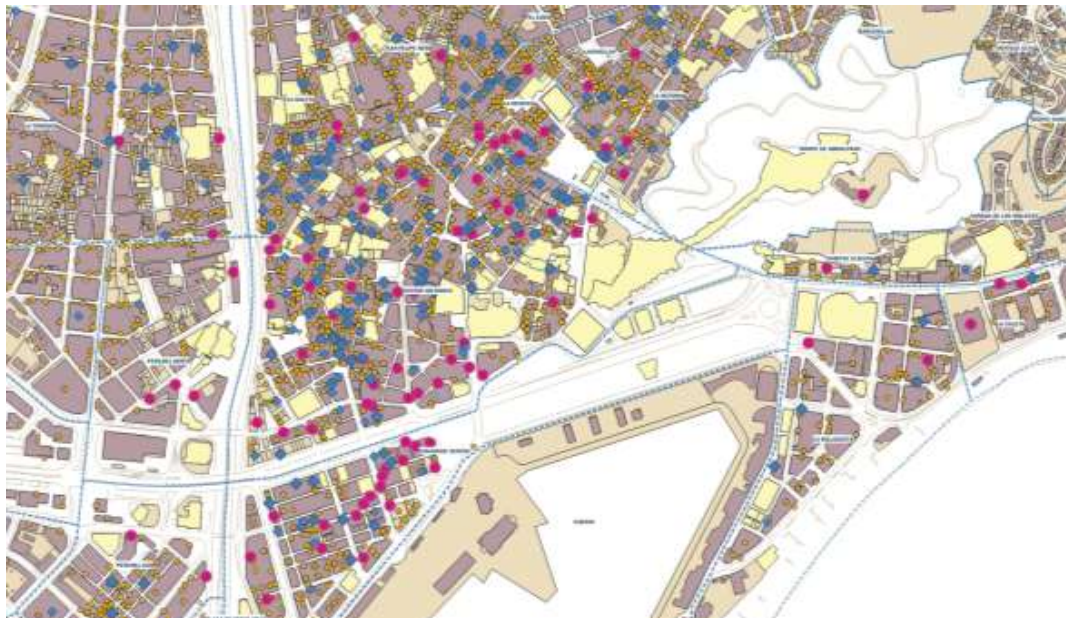
A este incremento exponencial del uso de hospedaje en general, pero de modo específico de los Apartamentos Turísticos, Hoteles del grupo Albergue y de las Viviendas de Uso Turístico, (aunque estas ya más controladas durante los próximos años), se suma el imprescindible concepto de la ubicación. Al proceder a la geolocalización de los establecimientos de alojamientos turísticos en la zona central de la ciudad se obtiene una cartografía que traslada con una sola imagen la

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	21/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

saturación que se está produciendo en algunos barrios y en concreto en el barrio Centro Histórico y sus colindantes:



*Fig 1: Mapa generado mediante SIG de ubicación de Hoteles, apartamentos turísticos y VUT en el Centro Histórico de la Ciudad. Datos: Feb 2026. Fuente: Estudio "Monitorización y Análisis de las intensidades de uso turístico en la ciudad de Málaga". Proyecto: Elaboración propia
Leyenda: Puntos fucsia: alojamientos hoteleros / Puntos azules: Apartamentos Turísticos (AT) / Puntos amarillos: Viviendas de Uso Turístico (VUT). Parcelas color crema: Equipamientos.*

Si bien el mapa ya supone una imagen bastante clarificadora debemos tener en consideración, además, que cada uno de los puntos señalados no cuantifica el número de plazas de alojamiento sino únicamente la existencia de un alojamiento y que las parcelas de amarillo claro constituyen los equipamientos culturales del Centro que de por sí atraen una afluencia turística importante. Si el análisis se realiza sobre las tablas de datos (ver fig.2 pág siguiente) incluyendo únicamente el total de establecimientos hoteleros de cualquiera de sus grupos y categorías, de apartamentos turísticos y VUT, con la comparativa de plazas de cada uno de ellos se comprueba que el Área Estadística (AAEE) del Centro Histórico soporta el número más alto de plazas de VUT, de hoteles y de Apartamentos Turísticos. En este ámbito o AAEE se incluyen específicamente los barrios de La Merced, el Ensanche Centro, la Goleta, La Victoria, la Malagueta y la Trinidad. La mayoría de ellos con índices de presión turística superiores a 50 y algunos próximos a 150.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	22/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DISTRITO	AAEE	BARRIO	INDICE PRESION PLAZAS	TOTAL VUT	TOTAL PLAZAS VUT	TOTAL EST. HOTELERO*	TOTAL_PLAZAS EST_HOTELEROS	TOTAL AT	TOTAL PLAZAS AT
CENTRO	EL EJIDO-LA MERCED	LA MERCED	144,44	677	3124 6		295	23	772
CENTRO	CENTRO HISTORICO	CENTRO HISTORICO	134,95	1765	8471 44		3609	100	2934
CENTRO	ENSANCHE CENTRO-SOHO	ENSANCHE CENTRO	94,99	346	1923 19		1740	18	958
CENTRO	EL EJIDO-LA MERCED	LAGUNILLAS	88,72	185	867 2		25	8	130
CENTRO	PERCHEL NORTE	PERCHEL NORTE	82,4	148	720 4		1288	1	19
CENTRO	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	SAN FELIPE NERI	74,65	248	1128 2		25	2	110
CENTRO	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	LA GOLETA	69,54	550	2477 5		33	23	549
CENTRO	MALAGUETA-MONTE SANCHA	LA CALETA	68,26	66	400 4		795	1	14
CENTRO	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	LA VICTORIA	66,07	415	1992 2		382	10	228
CENTRO	PERCHEL SUR	PLAZA DE TOROS VIEJA	49,33	173	863 6		994	3	80
CENTRO	MALAGUETA-MONTE SANCHA	CAMPOS ELUSEOS	44,84	41	214 1		149	1	18
CENTRO	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	CAPUCHINOS	31,34	179	784 1		40	4	93
CENTRO	MALAGUETA-MONTE SANCHA	CAÑADA DE LOS INGLESES	31,25	23	115			1	11
CENTRO	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	CONDE DE UREÑA	31,16	146	749 5		45	2	27
CENTRO	MALAGUETA-MONTE SANCHA	LA MALAGUETA	30,98	408	1854 2		238	5	110
CENTRO	MALAGUETA-MONTE SANCHA	MONTE SANCHA	30,87	37	215 2		118		
CENTRO	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	EL MOLINILLO	29,52	234	1181			2	73
CENTRO	PERCHEL SUR	PERCHEL SUR	26,13	174	838 3		305	5	214
CENTRO	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	LA MANIA	23,77	13	81				
CENTRO	LA TRINIDAD	LA TRINIDAD	22,92	844	3962 9		575	22	421
CENTRO	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	CRISTO DE LA EPIDEMIA	22,85	278	1414			3	52
CENTRO	EL EJIDO-LA MERCED	EL EJIDO	21,8	257	1184 2		42	3	61
CENTRO	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	VENTAIA ALTA	19,1	7	33				
CENTRO	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	SAN MIGUEL	18,75	81	429			1	13
CENTRO	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	BARCENILLAS	17,77	83	438			1	11
CENTRO	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	OLLETAS	15,01	130	643 1		95	3	61
CENTRO	MARMOLÉS	MARMOLÉS	12,97	187	941			1	50
CENTRO	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	SEGALERVA	8,64	32	159				
CENTRO	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	SIERRA BLANQUILLA	6,15	4	22				
CENTRO	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	PIÑARES DE OLLETAS	4,57	19	108 1		10		
CENTRO	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	SANTA AMALIA	2,66	4	26				
CENTRO	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	LOS ANTONIOS	0,32	1	2				
CENTRO	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	MONTE DE GIBRALFARO			1		76		
CENTRO	ENSANCHE CENTRO-SOHO	PUERTO							

Fig 2: tabla comparativa entre tipos de alojamientos turísticos y sus plazas del Distrito Centro. Datos: Estudio de "Monitorización y Análisis de las intensidades de uso turístico en la ciudad de Málaga"

Conclusiones

Este análisis implica necesariamente una reflexión y una innovación que permita regular y controlar la actual implantación del uso de hospedaje automática, sin orden ni planificación alguna en el conjunto del municipio, haciendo uso de la alternancia y la compatibilidad de usos, y cambiando edificios enteros de vivienda a apartamentos turísticos, *hostels* o similares.

El uso pormenorizado residencial resulta actualmente de vital importancia para el correcto desarrollo y funcionamiento del conjunto de la ciudad y se debe preservar especialmente en aquellos entornos que están siendo alienados por un uso turístico excesivo. La conclusión es que esta situación debe tener un efecto en la normativa y, consecuentemente, en la concesión de las correspondientes licencias, razón por la cual se plantea esta Modificación de la normativa del Plan General, continuando con las medidas de control y limitación en tanto se obtiene una regulación global del uso turístico en relación con el residencial.

En base a lo expuesto se propone eliminar de las ordenanzas residenciales el uso de hospedaje como alternativo y como complementario, lo que incluye las tipologías de Viviendas de Uso Turístico (VUT), Apartamentos Turísticos (AT), y Establecimientos Hoteleros según se detalla

23/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fka==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	23/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fka%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



específicamente en el apartado 5. *Normativa Propuesta* de esta Memoria.

Con los datos obtenidos se confirma que existe por ahora oferta suficiente de los mismos por lo que este tipo de uso podría implantarse únicamente en parcelas terciarias o en parcelas residenciales mediante el correspondiente instrumento de planeamiento para realizar el cambio de uso, previo análisis justificativo que evalúe el interés general, el entorno y el equilibrio de usos preexistente.

Mod II. Limitación de los cambios de uso de local en planta baja a vivienda, en concreto de los locales, normalmente con uso *comercial* de planta baja de inmuebles plurifamiliares, a viviendas (uso *residencial*) en planta baja,

El análisis de la situación actual que se viene exponiendo y en concreto la problemática específica que se está produciendo en relación con los cambios de uso en las plantas bajas de los edificios plurifamiliares, descrita pormenorizadamente en la Memoria Informativa, obliga a su vez a generar una modificación de la normativa del PGOU.

En atención a dichas problemáticas se realiza el siguiente análisis:

1. Vías de carácter estructural ya sean vías de primer orden como de segundo en cualquiera de sus dos categorías o plazas.

Argumentos en contra de los cambios de uso en vías estructurantes:

- Ruptura del frente comercial continuo: Estos ámbitos funcionan por continuidad visual y funcional. La introducción de viviendas rompe el ritmo de escaparates, reduce la atracción peatonal y debilita el conjunto del eje.
- Impacto negativo en el espacio público: Las viviendas en planta baja tienden a cerrarse (rejas, persianas, opacidad), empobreciendo la relación edificio-calle y reduciendo la calidad urbana.
- Incompatibilidad con la intensidad urbana: Las zonas centrales concentran ruido, flujos, eventos, carga y descarga. La vivienda en planta baja es funcionalmente incompatible y genera conflictos permanentes.
- Incompatibilidad con estrategias de ciudad de proximidad: Estas zonas son esenciales para políticas de “ciudad de 15 minutos”. Su residencialización contradice objetivos de sostenibilidad, cohesión social y reducción de desplazamientos.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	24/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Conclusiones:

No debe permitirse la transformación, ni siquiera de forma excepcional, salvo mediante reordenación integral del ámbito y con criterios muy restrictivos.

2. Sobre los Barrios residenciales consolidados (calles interiores, no estructurantes)

Argumentos:

- Existencia de numerosos locales vacíos que no aportan vida comercial ni estructurante y que sin embargo son espacios de oportunidad para la creación de vivienda de larga estancia.
- Imposibilidad de implementar usos comerciales debido a la baja densidad de algunas barriadas y a los cambios en los intereses comerciales de la ciudadanía.
- Necesidad de viviendas para paliar el actual déficit residencial en el que se sustenta la presente modificación, siempre que se traten de viviendas con estándares de calidad y para residencia estable.
- No se deben permitir las viviendas con fachada a los espacios públicos para primar el uso de las plazas por la ciudadanía en su conjunto, aportando vida de barrio a los entornos residenciales.

Regulación posible:

- Se permite establecimiento de medidas de habitabilidad sobre todo vinculadas con ventilación e iluminación para las nuevas viviendas. Y ello con el simple objetivo de reducir la actual necesidad de vivienda de larga temporada.

En definitiva, se proponen los siguientes ajustes normativos que se definen de modo específico en el apartado 5. *Normativa Propuesta* de esta Memoria:

- No permitir el cambio de uso en: Ejes de Primer y Segundo Orden en cualquiera de sus categorías, así como en locales con fachada a plazas.
- Para el resto de calles de barrios residenciales se permiten los cambios de uso a vivienda con condicionantes de habitabilidad para reducir la actual necesidad de vivienda estable para la ciudadanía.

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	25/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.2 MODIFICACIONES NORMATIVAS. Comparativa Redacción Actual y Propuesta

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

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

Mod I. Se limita la implantación del Uso de Hospedaje como alternativo o compatible del Uso Residencial

SITUACIÓN ACTUAL NORMATIVA PGOU

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

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

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

26/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	26/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

- En la Zona de la Ciudad Histórica, según el apartado 6 del artículo 12.4.7, el uso hotelero (al que se asimila el uso de hospedaje según el artículo 6.1.7) se declara expresamente compatible y alternativo respecto al uso residencial si cumple las condiciones del artículo 6.4.2 del PGOU vigente.
- En las siguientes Zonas, los servicios terciarios (con la excepción de las instalaciones de hostelería con actividad musical) cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, se consideran compatibles y alternativos del uso pormenorizado residencial:
 - Manzana Cerrada (artículo 12.5.4)
 - Ordenación Abierta (artículo 12.6.5)
 - Ciudad Jardín (artículo 12.7.4)
 - Unifamiliar Aislada (artículo 12.8.5)
 - Unifamiliar Adosada (artículo 12.9.6)
 - Colonia Tradicional Popular (artículo 12.10.6)
- En las Zonas de Uso Productivo, el uso de hospedaje u hotelero no se considera alternativo ni compatible.

La calificación pormenorizada como Hotelera de una parcela calificada por el PGOU como Productiva, deberá tramitarse como modificación del Plan. En dicha Modificación deberá analizarse la oportunidad y consecuencias de su implantación en función de su situación en la ciudad, del servicio que presta a la misma y a la zona de que se trate, de su accesibilidad y de la centralidad que genere por su ubicación (apartado 11 del artículo 12.11.3).

- En la Zona Comercial, el uso de Servicios Terciarios se considera compatible pero no alternativo (artículo 12.12.1).

Dado que en esta zona el uso pormenorizado es el comercial no será exigible acceso ni servicios independientes.

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fka==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	27/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fka%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA DEL MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DEL PGOU VIGENTE

Considerando la situación actual, se propone la modificación de los artículos que se relacionan a continuación con el fin de restringir la implantación del uso de hospedaje como uso compatible o alternativo. En adelante, dicho uso únicamente podrá autorizarse de forma específica y planificada, previa justificación de su interés general y mediante la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento que habilite el cambio de uso, ya sea a través de un Estudio de Ordenación o de una Modificación del Plan General.

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

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

Los artículos:

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

correspondientes a la Ordenanza *Ciudad Histórica*, quedan redactados de la siguiente forma:

“6. Uso de hospedaje – Subzona C1

“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.”

Art.º 4.1a) Usos Compatibles: – Subzona C2

Hotelero, servicios y comercial: Se admiten los usos comercial y servicios o terciario. ~~y hotelero.~~ 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.”

Art.º 13.b) Usos Compatibles: – Subzona C3

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

28/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	28/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Art.º 13.f) Usos Compatibles: – Subzona C4

~~De acuerdo con la normativa urbanística del PGOU.~~

“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.”

Para facilitar su consulta y su comprensión, la regulación de las Subzonas C2, C3 y C4 se incorpora al PGOU mediante la creación de un nuevo artículo del PGOU, el **12.4.7bis**, que regulará los *Nuevos Usos* de las mencionadas Subzonas.

Los artículos:

Artículo 12.5.4 (Manzana Cerrada); artículo 12.6.5 (Ordenación Abierta); artículo 12.7.4 (Ciudad Jardín); artículo 12.8.5 (Unifamiliar Aislada); artículo 12.9.6 (Unifamiliar Adosada) y artículo 12.10.6(Colonia Tradicional Popular)

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.

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

29/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	29/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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".

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

Disposición Adicional

CUARTA:

1. *Para todos los planeamientos de desarrollo y los Planes de Sectorización que incluyan las ordenanzas residenciales de este PGOU 2011 vigente o de los anteriores (PGOU 1997 y 1983), es decir las ordenanzas Ciudad Histórica, Manzana Cerrada, Ordenación Abierta, Ciudad Jardín, Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada o Colonia Tradicional Popular (CH, MC, OA, CJ, UAS, UAD, y CTP) les serán de aplicación las determinaciones previstas en los artículos 12.4.7, 12.4.7 bis, 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6, en relación con la compatibilidad y alternancia del uso de hospedaje.*

Mod II. Limitación de los cambios de uso de local en planta baja a vivienda.

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

Se modifican e incorporan por tanto determinaciones al articulado de la ordenanza Ciudad Histórica – subzona C1 a través del artículo 12.4.7. (Regulación de Nuevos Usos de la ordenanza Ciudad Histórica) incluyendo cada uno de los planeamientos de desarrollo que regulan las demás subzonas de esa Ordenanza Ciudad Histórica en un nuevo artículo 12.4.7 bis. Para el resto de

30/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	30/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ordenanzas se incorporan las condiciones mediante la modificación de los artículos 12.5.4, 12.6.5, 12.7.4, 12.8.5, 12.9.6, 12.10.6.

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

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

A los artículos:

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

correspondientes a la Ordenanza *Ciudad Histórica*, se les incorpora la siguiente determinación:

Se les incorporan las siguientes determinaciones:

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.*

Se incorpora también la regulación de la entreplanta o altillo del artículo 12.2.27 apartado 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:

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	31/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 5.1. *En todos los casos su altura libre mínima será de ~~2,20~~ 2,30 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.*
- 5.2. *~~No podrá ser utilizable para vivienda.~~ 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.*
- 5.7. *~~Las entreplantas para aparcamientos deberán respetar altura libre mínima 2,30 metros y se separarán un mínimo de 2 metros de todas las fachadas.~~*

Según lo expuesto anteriormente, para facilitar su consulta y su comprensión, la regulación de las Subzonas C2, C3 y C4 se incorpora al PGOU mediante la creación de un nuevo artículo del PGOU, el **12.4.7bis**, que regulará los *Nuevos Usos* de las mencionadas Subzonas.

Los apartados 1 de los siguientes artículos:

Artículo 12.5.4 (Manzana Cerrada); artículo 12.6.5 (Ordenación Abierta); artículo 12.7.4 (Ciudad Jardín); artículo 12.8.5 (Unifamiliar Aislada); artículo 12.9.6 (Unifamiliar Adosada) y artículo 12.10.6(Colonia Tradicional Popular)

quedan redactados de la siguiente forma:

“Sólo se admiten los usos siguientes:

1. *Uso pormenorizado:*

Residencial.

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

- No se podrán realizar los cambios de uso ni en Vías de Primer Orden ni de Segundo Orden en ninguna de sus dos categorías, ni con fachada o acceso a plazas. La jerarquía viaria se define específicamente en el plano P.2.7.1 del PGOU vigente.*
- El local deberá contar con un fondo inferior a 2 veces el ancho de la fachada al objeto de permitir la correcta iluminación de la futura vivienda.*
- La futura vivienda no podrá ser colindante con el uso de trastero dentro de la misma parcela registral.*

El apartado 5 del Artículo 12.2.27. Planta Baja queda redactado de la siguiente forma:

32/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fka==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	32/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fka%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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:

En todos los casos su altura libre mínima será de ~~2,20~~ 2,30 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

5.2. ~~No podrá ser utilizable para vivienda.~~ *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.

5.7. ~~Las entreplantas para aparcamientos deberán respetar altura libre mínima 2,30 metros y se separarán un mínimo de 2 metros de todas las fachadas.~~

Se modifica a su vez el siguiente artículo vinculado con los cambios de uso:

Apartado 1 del 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.*

En la nueva Disposición Adicional 4ª que se crea para asegurar la aplicación de la nueva regulación del hospedaje se añade a su vez la obligación de aplicar las modificaciones

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fka==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	33/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fka%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



propuestas relativas a los cambios de uso en las plantas bajas a los ámbitos sujetos a los planeamientos de desarrollo del Plan General. Por tanto el texto definitivo de la nueva DA4ª es el siguiente:

Disposición Adicional

CUARTA:

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

3.3 INTERÉS GENERAL DE LA PROPUESTA

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

Los principales impactos de la situación actual se han identificado en el ámbito socioeconómico y demográfico. La implantación del uso turístico en las barriadas de modo intensivo está derivando en el debilitamiento del tejido comunitario, conflictos de convivencia o cambios en el comercio local. Por ello evitar la posibilidad de una sustitución automática del uso residencial, como permite actualmente la normativa, resulta necesario y urgente en tanto se regula de modo específico y global el uso turístico en el municipio y la relación entre el uso residencial y el hospedaje en todas sus variantes.

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

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	34/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	35/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. MEMORIA ECONÓMICA

Con respecto a la justificación económica el Reglamento General de la LISTA a través de su artículo 85º establece la necesidad de incluir, en función del alcance y la naturaleza de los instrumentos de ordenación urbanística una *“Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.”*

Dado que el instrumento que nos ocupa no se incluye entre ninguno de los supuestos anteriormente mencionados por no tener afección alguna sobre las arcas municipales ni tratarse de transformación urbanística alguna del espacio urbano no se hace necesario incluir ni informe de sostenibilidad urbanística ni estudio económico financiero.

A efectos de dar cumplimiento al apartado 5 del artº 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indicar que la presente modificación del Plan General es meramente normativa sin que suponga transformaciones físicas del medio urbano.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	36/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



B. NORMATIVA



MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28
Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13	
Observaciones		Página	37/43	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PROPUESTA

5. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

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

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

6. Uso de hospedaje

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

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

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

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

a) Usos Compatibles

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

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

b) Usos Compatibles:

Industrial en 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.”

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	38/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



“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.

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”.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	39/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%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.1 Al apartado 1 del artículo 12.4.7 ("Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica"), se le incorpora la siguiente determinación:

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

1. (...)

"Cambios de uso de Locales en planta baja

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

- No se podrán realizar los cambios de uso ni en Vías de Primer Orden ni de Segundo Orden en ninguna de sus dos categorías, ni con fachada o acceso a plazas. La jerarquía viaria se define específicamente en el [plano P.2.7.1 del PGOU vigente](#).*
- El local deberá contar con un fondo inferior a 2 veces el ancho de la fachada al objeto de permitir la correcta iluminación de la futura vivienda.*
- La futura vivienda no podrá ser colindante con el uso de trastero dentro de la misma parcela registral.*

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	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	40/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%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.*

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.*

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	41/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.
- No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.

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

“Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial.

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

- 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.*

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq7lTrf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	42/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq7lTrf309akN60fkA%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.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:

- 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.*

En Málaga, Junio 2026

43/43

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 28

Modificación del PGOU para Limitar el Uso de Hospedaje como Alternativo del Uso Residencial y el Cambio de Uso de Comercial a Vivienda.

Código Seguro De Verificación	ZbMHmq71Trf309akN60fkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:13
Observaciones		Página	43/43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZbMHmq71Trf309akN60fkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

