

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, 12.2.37 y nueva DA4ª del PGOU

RESUMEN EJECUTIVO

Documento Aprobación de Proyecto y Aprobación Inicial

JUNIO 2026

Código Seguro De Verificación	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17	
Observaciones		Página	1/23	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%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

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 Interés General de la Propuesta

B. NORMATIVA

2. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA
 - 2.1 Texto Normativo

C. ANEXO 1: ÁMBITO SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

2/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	2/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%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



3/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	3/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%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.

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,

4/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	4/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

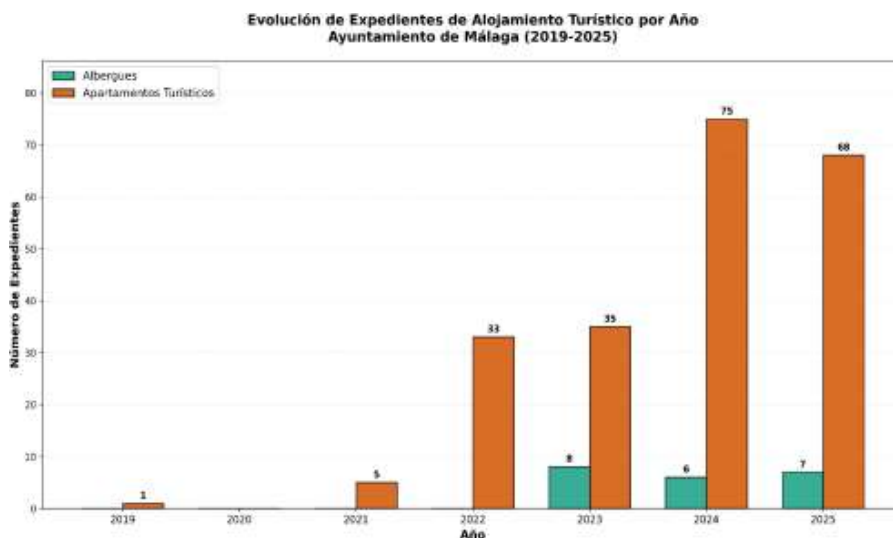


mientras se regula normativamente el uso turístico y el residencial en toda su complejidad como ya hemos indicado, se está produciendo un aumento importante de solicitudes para implantación de apartamentos turísticos y de albergues tipo *hostel* en edificios destinados exclusivamente a viviendas y también, 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:



Fuente: Departamento de Licencias e Infracciones Urbanísticas de la GMU

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.

Código Seguro De Verificación	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	5/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



LOS CAMBIOS DE USO DE 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, 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

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	6/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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

Código Seguro De Verificación	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	7/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

1.4 INTERÉS GENERAL DE LA PROPUESTA

Si bien el conjunto de lo expuesto en la Memoria del presente documento 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

8/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	8/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



actualmente la normativa, resulta necesario y urgente en tanto se regula de modo específico y global el uso turístico en el municipio y la relación entre el uso residencial y el hospedaje en todas sus variantes.

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

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

Código Seguro De Verificación	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	9/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%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



10/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	10/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA

2. 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.”

11/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	11/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%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”.

12/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	12/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	13/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%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, C4.

Al apartado a) del artículo 4.1. del PERI C-2 Perchel Alto (Zona Ciudad Histórica- subzona C-2), al apartado b) del artículo 13 del PERI Trinidad Perchel (Zona Ciudad Histórica- subzona C-3) y al apartado f) del artículo 13 del PERI Perchel Sur (Zona Ciudad Histórica- subzona C-4), se les incorpora la siguiente determinación:

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

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 metros.*

14/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	14/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Deberá formar unidad registral con el local, o vivienda en su caso, ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
- Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.
- No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.

Mod II.3 Los artículos apartados 1 de los 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.*

15/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	15/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.6. Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.

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

Artículo 12.2.37. Iluminación y ventilación.

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

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

16/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	16/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



C.ANEXO 1:

Ámbito de Suspensión de Licencias y Autorizaciones

17/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	17/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES. ÁMBITOS AFECTADOS

El artículo 85.1.e) del Reglamento General de la LISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben incluir un Resumen Ejecutivo:

“que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

- 1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- 2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión*

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

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

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

Por otro lado, de conformidad a lo previsto en el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial, podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y proporcionalidad de dicha previsión.

18/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	18/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La necesidad de la suspensión que aquí se propone se justifica de manera detallada en la Memoria de Información y Diagnóstico, así como en la Memoria de Ordenación de este expediente, en las que se analiza el incremento exponencial de este tipo de usos que se están solicitando de hospedaje para edificios enteros, eliminando viviendas para residentes permanentes o de larga temporada, así como de cambios de uso de local a vivienda, eliminando el uso terciario de numerosas barriadas y entornos. Por ello, y en tanto se concreta la modificación normativa que analice la relación entre el uso turístico o de hospedaje y el uso residencial en su conjunto (PL2025-43), se entiende necesaria la aprobación de la presente Modificación normativa del Plan General y su correspondiente suspensión de licencias y autorizaciones.

La proporcionalidad de la medida encuentra su justificación en los datos analizados, que ponen de manifiesto el acusado incremento experimentado por los usos de hospedaje durante los últimos años, lo que supone un detrimento en prácticamente la misma proporción de edificios residenciales destinados a vivienda. Todo ello si recordamos que la implantación de usos turísticos se ha producido en aplicación de la *alternancia* y *compatibilidad* de los usos de hospedaje con respecto a los usos residenciales en todas sus ordenanzas.

En este sentido, el Acuerdo de Suspensión de aprobación de licencias urbanísticas, es una medida cautelar, complementaria al acuerdo de aprobación inicial, que tiene como finalidad garantizar la efectividad de la ordenación urbanística futura, impidiendo que durante su elaboración se puedan consolidar, en ejecución de dichas licencias, usos de suelo incompatibles con el planeamiento futuro o que, aun siendo compatibles, dificulten la realización efectiva de la nueva.

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

Recordar al respecto que las razones imperiosas del interés general se enumeran detalladamente en el punto 3.3 de la Memoria de esta Modificación del Plan General, apartado específicamente redactado al efecto. En él se puede comprobar que efectivamente la presente Modificación tiene una repercusión directa sobre la protección del medio ambiente y del entorno urbano, que tiene a su vez una estrecha relación con el equilibrio de los usos, así como algunos derechos vinculados con éste como el derecho a unos niveles de ruido adecuados o el derecho a la vivienda digna, adecuada y asequible, recogido en la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	19/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



que se presenta como un desarrollo del artículo 47º de la Constitución Española, o en el artículo 5º de la *Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía* que aspira a *una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad* para la ciudadanía.

Por tanto, para los ámbitos anteriormente descritos y en atención a lo expuesto en este documento, la publicación del acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación del Plan General, supondrá la aplicación directa y de modo cautelar de esta modificación normativa, lo que implica la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias –también aplicable de forma extensiva a las actuaciones sujetas a declaración responsable–, en todo aquello que no cumpla con lo previsto en la modificación normativa propuesta según el análisis y las posibilidades que se justifican y detallan en el informe jurídico que acompaña a este expediente.

En dicho informe se analiza la potestad municipal para determinar el alcance de la medida cautelar de suspensión, que queda constreñida por la salvaguarda de los derechos de los interesados, habiendo determinado este Ayuntamiento que la citada suspensión tendrá el siguiente alcance y los consiguientes efectos:

En desarrollo del artículo 78º.2 de la LISTA el artículo 103º del Reglamento General indica lo siguiente:

“Artículo 103 Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias

- 1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.*
- 2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.*
- 3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.*
- 4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso sólo se devolverán los tributos satisfechos.”*

20/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	20/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	21/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

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

En el ejercicio de esta potestad, la Administración no solo debe respetar dichas garantías jurisprudenciales mínimas, sino también puede atender a otros principios generales del ordenamiento jurídico concurrentes en esta materia, en la medida en que justifiquen una protección más intensa de los derechos e intereses legítimos de los particulares afectados.

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

22/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	22/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



devoluciones derivadas de solicitudes presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de la suspensión, de conformidad con lo previsto en el artículo 103.4 del Reglamento General de la LISTA

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

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

A los efectos de la presente suspensión, se entenderán comprendidas dentro del concepto de «solicitudes de aprobación» las solicitudes de aprobación de Estudios de Detalle, Estudios de Ordenación, Planes Especiales y Modificaciones del Plan General que contemplen la implantación del uso de hospedaje en parcelas residenciales, siempre que dicha finalidad resulte expresamente reflejada en la documentación presentada junto con la correspondiente solicitud. Los expedientes tramitados a partir de dichas solicitudes quedarán sometidos al régimen jurídico descrito en los apartados anteriores. En consecuencia, cuando la solicitud de aprobación del correspondiente instrumento de ordenación no resulte afectada por la suspensión, tampoco quedarán afectadas por ésta, las posibles declaraciones responsables o solicitudes de licencias urbanísticas que resulten necesarias para la ejecución de sus determinaciones, aun cuando tales licencias sean instadas con posterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión, en cuanto constituyen actos de ejecución directa de una iniciativa urbanística previamente excluida de su ámbito de aplicación.

Significando, en conclusión, que alcance de la suspensión adoptada en el presente instrumento se ajusta al principio de proporcionalidad, ya que se considera el más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado (art. 5 c) Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio) y modifica el alcance previsto en el informe del Servicio Jurídico-administrativo de Planeamiento de 10/06/2026, de conformidad con las determinaciones contenidas en el informe técnico de fecha 24/06/2026, así como a las consideraciones expuestas por la Secretaría General del Pleno en su Nota de Conformidad de fecha 19/06/2026.

En Málaga, junio 2026

23/23

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	9ZV6S9o+vSiP0Xer6apTnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/06/2026 09:22:17
Observaciones		Página	23/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ZV6S9o%2BvSiP0Xer6apTnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

