

## 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

## ÁMBITO SUSPENSIÓN LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Documento Aprobación de Proyecto y Aprobación Inicial  
JUNIO 2026

|                               |                                                                                                                                                         |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun                                                                                                                                     | Firmado | 24/06/2026 09:22:14 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 1/8                 |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg%3D%3D</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |                                                                                       |

## D. Anexo 1:

# Ámbito de Suspensión de Licencias y Autorizaciones

2/8

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 | v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun                                                                                                                                     | Firmado | 24/06/2026 09:22:14 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 2/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg%3D%3D</a> |         |                     |
| 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.

3/8

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 | v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun                                                                                                                 | Firmado | 24/06/2026 09:22:14 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 3/8                 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg%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 | v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun                                                                                                                                     | Firmado | 24/06/2026 09:22:14 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 4/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg%3D%3D</a> |         |                     |
| 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.”*

|                               |                                                                                                                                                         |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun                                                                                                                                     | Firmado | 24/06/2026 09:22:14 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 5/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg%3D%3D</a> |         |                     |
| 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 | v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun                                                                                                                                     | Firmado | 24/06/2026 09:22:14 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 6/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg%3D%3D</a> |         |                     |
| 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

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun                                                                                                                 | Firmado | 24/06/2026 09:22:14 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 7/8                 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1Wg%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

8/8

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 | v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun                                                                                                                                     | Firmado | 24/06/2026 09:22:14 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 8/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v4MKmaZpYR9bVSMfNuz1wg%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |

