

Ref. I- ME Equipamientos art.6.7.4. PGOU_ PL24-2025 (SMR)

Expediente: PL 24/2025 Modificación PGOU (Mod PGOU)
Interesado: De Oficio
Situación: TM Málaga
Asunto: Informe técnico. Aprobación Inicial y respuesta a las enmiendas presentadas

1.-ANTECEDENTES

Con fecha 16 diciembre de 2025 la Junta de Gobierno Local de Excmo. Ayuntamiento de Málaga, acuerda aprobar el Proyecto de Modificación del Artículo 6.7.4. del PGOU "Reserva de Aparcamientos por usos, en el interior de las parcelas", del Capítulo Séptimo del Título VI "Regulación de Usos y Sistemas"

Con fecha 29 de diciembre de 2025, se remite al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística diligencia de presentación de la enmienda realizada por el Grupo Municipal Con Málaga, en el plazo establecido al efecto en el artículo 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno.

El escrito presentado por este grupo consta de dos proposiciones:

- Enmienda a la totalidad con propuesta de devolución
- Enmiendas parciales al proyecto de modificación

1/8

2.-ANÁLISIS DE LAS ENMIENDAS PRESENTADAS

Respecto del contenido del Proyecto de Modificación Aprobado para el *artículo 6.7.4.Reserva de aparcamientos por usos en el interior de la parcela*, del vigente PGOU, conviene señalar que:

- La modificación afecta únicamente a las parcelas de equipamientos establecidos en el PGOU y cualesquiera que pudieran alojar usos como eventos culturales, deportivos, ferias y congresos.
- Se mantiene vigente la regulación actual y únicamente en casos excepcionales y justificados técnicamente permite la posibilidad de modificar dicha dotación, una vez se haya evaluado la accesibilidad global de la parcela.
- La modificación propuesta se alinea con los criterios de sostenibilidad establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y en su Reglamento General lo cual, más allá de la obligación legal para ello, respecto de la que conviene recordar que la mencionada Ley es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, se entiende que la adaptación de la normativa contenida en el PGOU a dichos objetivos resulta coherente con los compromisos adquiridos por este Ayuntamiento con el Plan del Clima 2050 o con el contenido de la Agenda Urbana de Málaga.
- Estudio de la Movilidad Generada: como parte de la documentación técnica requerida para poder modificar la dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas dotacionales se encuentra la exigencia de presentar un Estudio de Evaluación de la

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	mY+84KNYYC01eYGwIjCvug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/01/2026 13:20:39
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	23/01/2026 13:51:11
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mY%2B84KNYYC01eYGwIjCvug%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Movilidad Generada por la actuación, que debe incluir, al menos, un análisis de capacidad y seguridad viaria de las vías afectadas por la actuación, un análisis de la accesibilidad peatonal y al servicio de transporte público colectivo actual y propuesto y estrategias de fomento de la movilidad no motorizada.

El contenido requerido en el texto del Proyecto aprobado para este Estudio de Movilidad Generada, si bien se ha expresado de manera resumida, es similar al indicado, por ejemplo, en el *Decreto 344/2006, de 19 de Septiembre de regulación de evaluación de la Movilidad Generada, de Cataluña*, documento normativo de referencia a nivel nacional para integración de la planificación urbanística, el fomento del transporte público y la movilidad activa, que son parte de los principios promovidos tanto por los Planes de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) como por la reciente *Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible*, la cual requiere, entre otra cuestiones, que la Planificación urbana fomente la movilidad activa, la movilidad en transporte público y la intermodalidad.

- **La tramitación del expediente de urbanístico requiere adicionalmente de la aprobación del Estudio de Movilidad Generada por parte del Área de Movilidad**, como Área del municipal responsable de los Estudios de tráfico, movilidad, transporte público y aparcamientos y formado parte de la necesaria estrategia de coordinación entre las distintas Áreas municipales. La aprobación de este Estudio de Movilidad se hará de acuerdo a la normativa específica de dicha Área.

Por todo ello, respecto de las enmiendas presentadas por el grupo Con Málaga, cabe resolver lo siguiente:

2/8

2.1. RESPECTO A LA PROPOSICIÓN DE ENMIENDA A LA TOTALIDAD CON PROPUESTA DE DEVOLUCIÓN

Las cuestiones alegadas relativas a la discrecionalidad, debilitamiento de la protección del espacio público, inseguridad jurídica y de priorizar la viabilidad de determinados proyectos frente al interés vecinal, se sustentan en los siguientes argumentos:

- Afirmaciones erróneas tales como indicar que en el expediente “*se reconoce expresamente*” cuestiones referentes a evaluaciones de impacto en barrios consolidados, repercusiones sobre el estacionamiento en superficie, convivencia con usos residenciales colindantes, etc que no constan en el mismo. A tal efecto, conviene recordar que esta modificación no califica suelos, ni introduce nuevos usos que no estuviesen ya recogidos en el vigente PGOU pues en el artículo 6.7.4. se regula únicamente la dotación de aparcamientos a materializar en el interior de la parcela sobre usos ya establecidos.
- Asimilar, de manera incorrecta, el estudio técnico detallado de la accesibilidad global a las parcelas dotacionales (expresadas en términos de análisis sobre la capacidad viaria y seguridad vial del entorno afectado, accesibilidad peatonal y del transporte público colectivo, fomento de los modos de transporte no motorizados y regulación de la carga y descarga) a los conceptos de discrecionalidad, debilitamiento del espacio público o contrario al interés vecinal, carece de fundamento legal y técnico.

Código Seguro De Verificación	mY+84KNYYC01eYGwIjCvug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/01/2026 13:20:39
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	23/01/2026 13:51:11
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mY%2B84KNYYC01eYGwIjCvug%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Conclusión: procede desestimar la enmienda a la totalidad con propuesta de devolución presentada.

2.2. RESPECTO A LA PROPOSICIÓN DE ENMIENDAS PARCIALES AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN

1. Respecto a la Enmienda 1: Limitación de la discrecionalidad

"Enmienda 1 – Limitación de la discrecionalidad.

Modificar el apartado que permite la alteración de la dotación mínima, añadiendo: "La modificación de la dotación mínima de aparcamientos no podrá suponer, en ningún caso, una reducción superior al 20 % del estándar establecido con carácter general...."

La enmienda presentada parte del establecimiento de un 20% en la reserva mínima de aparcamientos a mantener en el interior de la parcela, porcentaje que no se justifica ni se ajusta a ningún estándar legal ni técnico.

Tal y como se ha indicado en el epígrafe anterior, no se considera admisible que el estudio pormenorizado de las condiciones globales de accesibilidad a una parcela dotacional prevista en el PGOU (más aún cuando ésta se analiza en términos de seguridad vial, accesibilidad peatonal, transporte público colectivo, etc) pueda asimilarse al concepto de discrecionalidad en la toma de decisiones.

En coherencia con el articulado propuesto, la dotación final de aparcamientos a materializar en el interior de las parcelas de equipamientos afectadas por esta modificación será la resultante de la tramitación del expediente técnico requerido a tal efecto.

3/8

Conclusión: procede desestimar la Enmienda 1 presentada.

2. Respecto a la Enmienda 2: Protección del viario público

"Enmienda 2 – Protección del viario público.

Añadir un nuevo apartado: "En ningún caso la reducción de plazas de aparcamiento en parcela podrá fundamentarse en la disponibilidad de estacionamiento en vía pública ni generar incremento de presión sobre el aparcamiento residencial del entorno."

El texto del Proyecto aprobado indica que el Estudio de Evaluación de la Movilidad Generada requerido incluirá "Análisis del impacto sobre la capacidad y seguridad viaria de las vías afectadas por la actuación..." epígrafe en el que se entiende incluido el análisis de la dotación de aparcamientos en vía pública.

No obstante, puede resultar admisible que en aras de evitar reiteraciones normativas así como promover el uso de un lenguaje claro y concreto en el texto normativo, se haya incurrido en un exceso de simplificación y sea necesaria la ampliación de éste párrafo a los efectos de una mejor comprensión de la propuesta realizada. A tal efecto, se incluye la siguiente innovación en la redacción aprobada:

Código Seguro De Verificación	mY+84KNYYC01eYGwIjCvug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/01/2026 13:20:39
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	23/01/2026 13:51:11
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mY%2B84KNYYC01eYGwIjCvug%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



“No obstante, para las parcelas anteriormente mencionadas, podrá proponerse una modificación de la dotación mínima establecida mediante la aportación de la documentación técnica justificativa de la singularidades que concurren en la parcela en cuestión y el uso previsto, en la que debe constar un Estudio de Evaluación de la Movilidad Generada que analice la accesibilidad global de la misma y que incluya, al menos, el análisis general de los aspectos siguientes:

1. Análisis del impacto sobre la capacidad y seguridad viaria de las vías afectadas por la actuación
2. Análisis de la accesibilidad peatonal y al servicio de transporte público colectivo actual y previsto
3. Estrategias de fomento de la movilidad no motorizada
4. Análisis del aparcamiento residencial del entorno y propuestas de mantenimiento de dicha dotación
5. Propuestas para las operaciones de carga y descarga...”

Procede estimar parcialmente la Enmienda 2 presentada.

3. Respecto a la Enmienda 3: Obligatoria del impacto

“Enmienda 3 – Evaluación obligatoria del impacto.

Incorporar como requisito del Estudio de Movilidad:

“El Estudio de Movilidad Generada deberá incluir un análisis del impacto sobre el estacionamiento y la movilidad en un radio mínimo de 1.000 metros, con especial atención a los usos residenciales colindantes.”

4/8

La enmienda presentada parte del establecimiento de un ámbito de estudio que abarque un radio mínimo de 1.000 metros, sin que dicha distancia responda a ningún estándar legal ni técnico justificado. Se entiende más coherente con el análisis de las condiciones de accesibilidad y singularidades que puedan presentarse en una parcela concreta, que sea el propio Estudio de Movilidad Generada el que determine el ámbito afectado por dicha actuación.

Conclusión: procede desestimar la Enmienda 3 presentada.

4. Respecto a la Enmienda 4: Participación vecinal

Enmienda 4 – Participación vecinal

“Añadir un nuevo párrafo:

“En actuaciones que superen las 200 localidades o que generen más de 500 desplazamientos diarios, será preceptivo un trámite de información pública específica a los vecinos del entorno inmediato....”

Código Seguro De Verificación	mY+84KNYYC01eYGwIjCvug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/01/2026 13:20:39
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	23/01/2026 13:51:11
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mY%2B84KNYYC01eYGwIjCvug%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Los supuestos de participación pública en todos los trámites urbanísticos están regulados por la legislación urbanística. A tal efecto, conviene señalar, por ejemplo, que el *Capítulo III, del Título PRELIMINAR. Disposiciones Generales*, del Reglamento General de la LISTA, regula ampliamente la *Participación Ciudadana*.

Conclusión: procede desestimar la Enmienda 4 presentada.

5. Respecto a la Enmienda 5: Carácter excepcional reforzado.

Enmienda 5 – Carácter excepcional reforzado

Sustituir “de manera excepcional” por:

“de manera excepcional, justificada y restrictiva, debidamente motivada en razones urbanísticas de interés general y no meramente funcionales del proyecto”.

Tal y como ha indicado en los epígrafes anteriores, el carácter excepcional de la medida propuesta y la preservación del interés general quedan plenamente garantizados en el texto incluido en el Proyecto aprobado.

Conclusión: procede desestimar la Enmienda 5 presentada.

5/8

3. PROPUESTA DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.7.4. RESERVA DE APARCAMIENTOS POR USOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

Una vez analizadas las enmiendas realizadas durante la tramitación del expediente se propone la siguiente redacción para el artículo 6.7.4.Reserva de aparcamientos por usos, en el interior de las parcelas, advirtiendo que para mejor comprensión de la propuesta realizada se ha marcado en “negrita” las modificaciones introducidas en el texto respecto a la recogida en el PGOU vigente

Artículo 6.7.4. Reservas de aparcamiento por usos, en el interior de las parcelas (Redacción Propuesta)

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente. Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 metros cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

- Para uso de vivienda las siguientes, computadas por cada 100 m²c incluidas zonas comunes, o por vivienda, según resulte más restrictivo:

- Calificaciones OA1, CJ, CTP, UAD, UAS

1,5 plazas

Código Seguro De Verificación	mY+84KNYYC01eYGwIjCvug==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	26/01/2026 13:20:39
	Silvana Maria Molina Rico		Firmado	23/01/2026 13:51:11
Observaciones			Página	5/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mY%2B84KNYYC01eYGwIjCvug%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- | | |
|---|------------|
| - Calificaciones OA2 y MC, con $le < 4m^2c/m^2s$ | 1,5 plazas |
| - Calificaciones OA2 y MC, con $4m^2c/m^2s < le < 5m^2c/m^2s$ | 1,2 plazas |
| - Calificaciones OA2 y MC, con $le > 5m^2c/m^2s$ | 1 plaza |

Dicha escala del estándar tiene en cuenta las dificultades que pueda haber para la ubicación en sótano del número de plaza exigibles en las zonas de mayor edificabilidad. El objetivo es no superar las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento.

En las zonas de Ciudad Histórica las reservas mínimas serán las indicadas por su propio planeamiento, y con sus propias condiciones. Si no estuvieran fijadas, la reserva mínima será de una plaza, computada de igual forma al párrafo anterior.

Para las viviendas protegidas, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m².
- Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.
- Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 metros.

6/8

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

- Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto, y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m² de oficina, por cada 25 m² de techo comercial de establecimiento >2.500 m² y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento
- Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso productivo, una plaza por cada 80 m² de superficie industrial y una plaza cada 80 m² de uso logístico, con las condiciones del artículo 12.2.41.
- Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:
 - Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.
 - Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.
 - Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.
 - Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

Código Seguro De Verificación	mY+84KNYYC01eYGwijCvug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/01/2026 13:20:39
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	23/01/2026 13:51:11
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mY%2B84KNYYC01eYGwijCvug%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En el caso de las residencias comunitarias contempladas en el artículo 6.5.1. del PGOU, se asimilará al de instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.
- Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m² construidos.
- Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.
- Tanatorios: una plaza cada 25 m², con un mínimo de 20 plazas.
- Otros equipamientos: Los equipamientos sin estándar definido en los párrafos anteriores, deberán reservar un mínimo de una plaza por cada 100m² en los edificios de nueva implantación y siempre que no se demuestre la imposibilidad de tal reserva.
- Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 200 metros en establecimientos de más de 1.600 m².
- En el caso de parcelas de equipamientos y, de manera excepcional, cualesquiera otras que puedan alojar los siguientes usos:
 - a) Eventos culturales como: Teatros cubiertos o al aire libre, auditorios, cines, salas de fiesta, salas de espectáculos, salas de conciertos y locales análogos.
 - b) Eventos deportivos como: estadios, polideportivos, centros deportivos, gimnasios y locales análogos.
 - c) Eventos de ferias y congresos como: palacios de exposiciones, de ferias, centros de congresos, de convenciones y locales análogos.

7/8

Se establecerá, con carácter general, la reserva mínima de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

No obstante, para las parcelas anteriormente mencionadas, podrá proponerse una modificación de la dotación mínima establecida mediante la aportación de la documentación técnica justificativa de la singularidades que concurren en la parcela en cuestión y el uso previsto, en la que debe constar un Estudio de Evaluación de la Movilidad Generada que analice la accesibilidad global de la misma y que incluya, al menos, el análisis general de los aspectos siguientes:

6. Análisis del impacto sobre la capacidad y seguridad viaria de las vías afectadas por la actuación
7. Análisis de la accesibilidad peatonal y al servicio de transporte público colectivo actual y previsto
8. Estrategias de fomento de la movilidad no motorizada
9. Análisis del aparcamiento residencial del entorno y propuestas de mantenimiento de dicha dotación
10. Propuestas para las operaciones de carga y descarga

Código Seguro De Verificación	mY+84KNYYC01eYGwIjCvug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/01/2026 13:20:39
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	23/01/2026 13:51:11
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mY%2B84KNYYC01eYGwIjCvug%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Será requisito indispensable para la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística o la concesión de la licencia de obras, en los supuestos establecidos anteriormente, la aprobación del Estudio de Movilidad Generada por parte del Área de Movilidad, que emitirá informe en relación al cumplimiento de su normativa específica.

3. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado.

La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

3.5. PROPUESTA

A la vista del presente informe, estima que procede la aprobación de la modificación del artículo 6.7.4. "RESERVA DE APARCAMIENTOS POR USOS, EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS". TÍTULO IV "REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS" en los términos indicados en el mismo.

8/8

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
LA JEFA DEL SERVICIO,
Fdo.: Silvana Molina Rico
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO,
Fdo.: Alberto J. Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	mY+84KNYYC01eYGwijCvug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/01/2026 13:20:39
	Silvana María Molina Rico	Firmado	23/01/2026 13:51:11
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mY%2B84KNYYC01eYGwijCvug%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

