



COMUNICADO

Junta de Gobierno Local

www.malaga.eu

El Ayuntamiento continúa blindando y potenciando el uso residencial sobre el turístico a través de la modificación de la normativa del Plan General

- La Junta de Gobierno Local aprobará hoy la limitación de la implantación del uso de hospedaje como alternativo o compatible del uso residencial de forma automática
- También se modifican las condiciones para los cambios de uso de comercial a residencial
- La modificación incluirá un articulado que considera incompatible el uso de hospedaje en todas las ordenanzas del uso residencial que forman parte del Plan General
- La suspensión no se aplica a todos aquellos que hayan solicitado una licencia o tengan en tramitación una figura de planeamiento donde se especifique el uso de alojamiento turístico con fecha anterior a la publicación del acuerdo de aprobación inicial por parte del Pleno
- Cualquier propuesta para desarrollar un alojamiento turístico en suelo residencial deberá justificar su interés público a través de un estudio de ordenación o una modificación de elementos del PGOU en base al equilibrio de usos y una necesidad urbana
- Estas dos medidas tienen carácter temporal hasta la aprobación definitiva de la modificación de elementos del PGOU, en trámite desde el mes de agosto

1/4

Málaga, 1 de julio de 2026.- La Junta de Gobierno Local aprobará hoy el inicio de la tramitación, por razones de interés general, de la modificación de la normativa del Plan General, en concreto la pormenorizada número 28, con el fin de limitar el uso de hospedaje como alternativo del uso residencial y el cambio de uso de local en planta baja a vivienda. De ello, ha informado hoy el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, junto a la portavoz del equipo de Gobierno, Elisa Pérez de Siles, y a la concejala delegada de Urbanismo, Carmen Casero.





Así, con el objeto de blindar y potenciar el uso residencial sobre el turístico, se propone esta modificación de la normativa del Plan General, que se centra, por un lado, en limitar la implantación del uso de hospedaje como alternativo o compatible del uso residencial, y por otro, la limitación de los cambios de uso de comercial a residencial. Dicha medida será efectiva y entrará en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) del extracto de la aprobación inicial por parte del Pleno del Ayuntamiento.

En este sentido, la Junta de Gobierno Local aprobará declarar que, desde la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación inicial, y durante el plazo de tres años o hasta tanto se apruebe la modificación de elementos del PGOU en trámite, si se produce antes, se suspendan, según el régimen de suspensión previsto en el Anexo 1 de la propuesta de esta modificación del PGOU (las iniciadas tras la aprobación de esta medida), todas aquellas licencias y autorizaciones que no cumplan las determinaciones que propone esta Modificación del Plan General. Por tanto, la suspensión no se aplica a todos aquellos que hayan solicitado una licencia o tengan en tramitación una figura de planeamiento donde se especifique el uso de alojamiento turístico con fecha anterior a la publicación del acuerdo en el BOP de aprobación inicial por parte del Pleno.

Así, esta nueva medida se enmarca en la tercera fase de las previstas por el Consistorio aprobada en agosto del pasado año y que consiste en la modificación de la normativa urbanística del Plan General para la regulación de los distintos usos turísticos y nuevos modos de uso residencial y avanzar en la calidad de los establecimientos turísticos de la ciudad.

2/4

De forma paralela, cabe recordar que, tal y como preveía y posibilitaba el apartado 2 del artículo 6 del Decreto Ley 1/2025 andaluz, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, desde la publicación en el BOP del acuerdo por el cual se iniciaba el procedimiento de elaboración de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana el pasado 22 de agosto, se procedió a la suspensión de las nuevas viviendas de uso turístico durante un periodo máximo de 3 años o hasta tanto se apruebe la modificación normativa propuesta si se produce antes. En concreto, se declaraba, ya que concurren razones imperiosas de interés general, que durante el período mencionado el uso residencial de una vivienda no habilita por sí mismo la posibilidad de destinarla a vivienda de alojamiento turístico, quedando suspendidas en todo el término municipal.

También cabe recordar que, en una primera fase, en el mes de junio de 2024, el Ayuntamiento de Málaga, a través de una instrucción aclaró la prohibición de dar de alta nuevas viviendas turísticas que no tuvieran entrada y servicios independientes del resto del bloque.

Por su parte, en una segunda fase, en vigor desde enero de 2025, se prohibió, en base a un estudio sobre el impacto de la vivienda turística elaborado por ESPACIO COMÚN



COOP, la inscripción de nuevas viviendas de este tipo en 43 barrios de la ciudad donde éstas representaban más del 8% del total del parque residencial y estableció que en los otros 328 barrios solo podrían darse de alta aquellas viviendas turísticas que tuvieran entrada y servicios independientes.

Limitación uso turístico

En primer lugar, la modificación del articulado propuesta se centra en eliminar de las ordenanzas residenciales la posibilidad de implantar el uso de hospedaje como alternativo de forma automática como hasta ahora, es decir, el que lo sustituye en su totalidad, o como compatible (el que lo implanta hasta un máximo del 50% en caso de que se cumplan las condiciones previstas en el artículo 6.4.2 –el relativo al hospedaje en el que se incluyen hoteles, hoteles-apartamentos, hostales y pensiones– del Plan General).

Como primer objetivo, se ajusta la normativa para limitar la implementación de los alojamientos turísticos como alternativos o compatibles del uso residencial en todas las zonas reguladas mediante ordenanzas residenciales, entre las que se incluyen la Ciudad Histórica y sus subzonas, así como en las ordenanzas relativas a Manzana Cerrada, Ordenación Abierta, Ciudad Jardín, Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada y Colonia Tradicional Popular.

De este modo, los tipos de alojamientos turísticos en todas sus categorías, según recogen tanto la Ley de Turismo de Andalucía en vigor (Ley 13/2011, de 23 de diciembre) como el borrador de la nueva Ley de Turismo Sostenible de Andalucía, los establecimientos hoteleros en cualquiera de sus grupos o categorías, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, hostales, albergues, *hostel*, pensiones, etc. se consideran incompatibles en estas zonas, por lo que ninguno de ellos podrá implantarse ni como alternativo ni como compatible en esta zonas de uso pormenorizado residencial.

3/4

Desde la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación inicial de la modificación, el uso de hospedaje solo podrá autorizarse de forma específica y planificada, previa justificación de su interés general y mediante la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento que habilite el cambio de uso, ya sea a través de un estudio de ordenación o de una modificación del Plan General.

Limitación de los cambios de uso de comercial a residencial

En segundo lugar, se introducen una serie de condiciones específicas para acometer el cambio de uso de un local en planta baja a vivienda. A modo general, no se permite el cambio de uso a vivienda en locales situados en los ejes o vías de primer y segundo orden definidos por el Plan General, así como en locales con fachada a plazas, además se establecen nuevas condiciones de habitabilidad para el uso residencial en planta baja que se incorporan a esta modificación del Plan.



Por otra parte, se incluye la modificación de una serie de artículos del Plan General para incorporar una serie de condiciones para la realización de los cambios de uso de local (uso terciario, uso empresarial de oficinas, etc.) a vivienda (uso residencial).

Así, para el cambio de uso de locales en planta baja a uso residencial o de vivienda, éstos deberán cumplir los siguientes requisitos, además de los previstos en el articulado del uso residencial del PGOU:

- No se podrán realizar los cambios de uso ni en vías de primer orden ni de segundo orden en ninguna de sus dos categorías (ambas descritas específicamente en el plano P.2.7.1 del PGOU vigente), ni con fachada o acceso a plazas.
- 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.

De igual forma, en la regulación de la entreplanta o altillo del artículo 12.2.25 apartado 5, se incorpora que, para las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En todos los casos su altura libre mínima será de 2,30 metros por encima (no regulado hasta el momento) y 2,50 metros por debajo del forjado.
- En caso de utilizarse para vivienda, deberá contar con una superficie mínima de 8,75 metros.
- Deberá formar unidad registral con el local o vivienda, en su caso, ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.

4/4

Por su parte, en lo que se refiere a la iluminación y ventilación, se aclaran ambos conceptos, de modo que se incluye: "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 en los áticos. Además, los huecos deberán contar 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.