



Mañana entra en vigor la limitación del uso de hospedaje como alternativo del uso residencial y la modificación de las condiciones para cambiar el uso de un local en planta baja en vivienda

- El BOP publica hoy el acuerdo de la aprobación inicial de la modificación de la normativa del Plan General por la que se considera incompatible, por un plazo máximo de tres años, el uso de hospedaje en todas las ordenanzas del uso residencial que forman parte del Plan General

Málaga, 24 de julio de 2026.- El Boletín Oficial de la Provincia ha publicado hoy el acuerdo de la aprobación inicial por parte del Pleno del Ayuntamiento de Málaga por el cual se modifica, por razones de interés general, 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. La medida, en vigor por un plazo máximo de tres años, tiene como objetivo blindar y potenciar el uso residencial sobre el turístico

1/2

Esta modificación se centra, por un lado, en limitar la implantación del uso de hospedaje como alternativo o compatible del uso residencial, y por otro, en la limitación de los cambios de uso de comercial a residencial.

Así, tras la aprobación de la modificación por parte de la Junta de Gobierno Local el 1 de julio y la resolución de las enmiendas presentadas por los grupos municipales de la oposición, la modificación de la normativa del Plan General es efectiva y entra en vigor mañana, sábado, 25 de julio, tras la publicación hoy en el BOP del extracto de la aprobación inicial por parte del Pleno del Ayuntamiento.

Por tanto, durante un plazo de tres años o hasta tanto se apruebe la modificación de elementos del PGOU en trámite, si se produce antes, se suspenden, 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. En este sentido, 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 hoy del acuerdo en el BOP de aprobación inicial por parte del Pleno.

Esta medida se enmarca en la tercera fase de las previstas por el Consistorio, aprobada en agosto del pasado año, 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.

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.

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

2/2

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.

Más información sobre la modificación del PGOU aprobada en: <https://www.malaga.eu/visorcontenido/ANUDocumentDisplay/179660/COMUNICADO.pdf>