

RESOLUCIÓN, de fecha 15 de julio de 2026, y ordenado por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Málaga.

Convocatoria de Pleno Extraordinario y Urgente.

En virtud de lo dispuesto en el art. 63 del Reglamento Orgánico del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Alcalde podrá convocar sesiones extraordinarias de carácter urgente cuando la urgencia del asunto o asuntos a tratar no permitan convocar sesión extraordinaria con la antelación mínima de dos días hábiles exigida por la legislación básica de Régimen Local.

En relación con el carácter urgente de la sesión, se justifica en los expedientes que conforman el Orden del Día mediante los motivos que, respecto de cada uno de ellos, seguidamente se transcriben:

PUNTO N° 02

“Se justifica la urgencia en base a las propias razones de interés general en la que se fundamenta la Modificación del Plan General que se propone, la cual, se suma al paquete de medidas adoptadas por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga con la finalidad de regular adecuadamente los usos turísticos de hospedaje para que, estos, no incidan negativamente y en detrimento del uso residencial. Y todo ello, 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.

Dicho paquete de medidas han sido los siguientes:

-Instrucción del Gerente de Urbanismo 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico, de fecha 7 de junio de 2024, con motivo de la entrada en vigor del Decreto 31/2024, de 29 de enero, que modifica diversas disposiciones en materia de vivienda de uso turístico, establecimiento de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Acuerdo del Pleno de 29 de mayo de 2025, por el que se aprobó definitivamente una “Modificación de la normativa del PGOU. Disposición Adicional 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”, promovido de oficio, conforme el documento técnico fechado marzo 2025 (BOP n° 50 de 6 de agosto de 2025 y BOP n° 153 de 11 de agosto de 2025) –expediente PL 51/2024-.

-Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de agosto de 2025 (BOP n° 160 de 22 de agosto de 2025) –expediente PL 43/2025-, por el que se dispuso, entre otros extremos:

“PRIMERO.- Disponer que en el municipio de Málaga concurren razones imperiosas de interés general para considerar que el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga licencia o se haya presentado la declaración responsable correspondiente.

SEGUNDO.- Consecuentemente con lo anterior y habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto-ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de vivienda, disponer el inicio del procedimiento de elaboración de una Modificación de Elementos de la normativa del PGOU, pormenorizada nº 26, con el fin de regular el uso residencial y el uso turístico en toda su extensión y complejidad, conforme a la actual situación social y económica de la ciudad.

TERCERO.- Declarar expresamente que durante el plazo de tres años, a contar desde la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, o hasta tanto se apruebe la presente Modificación de Elementos del PGOU si se produce antes, el uso residencial de una parcela no habilita por sí mismo la posibilidad de destinarla a vivienda de alojamiento turístico, quedando suspendidas en todo el término municipal las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, en los términos previsto en el citado artículo 6 del Decreto-ley 1/2025.

...

En este contexto y habida cuenta de que, por una parte, la elaboración de la documentación correspondiente a la Modificación de Elementos de la normativa del PGOU pormenorizada nº 26 (expediente PL 43/2025) antes citada, exige una profunda tarea de estudio para establecer una regulación completa y adecuada que dé respuesta a los intereses generales del municipio de Málaga, y por otra, el hecho de ciertas normas del vigente Plan General podrían ser ya modificadas sin esperar a esa innovación más extensa y ambiciosa, de forma que se establezcan los mecanismos jurídicos que pongan límite a la proliferación de establecimientos turísticos en detrimento del uso residencial y se regule adecuadamente la posibilidad de transformar los locales comerciales en uso residencial, la presente Modificación de Elementos de la normativa del PGOU nº 28 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%.

Habida cuenta de que en la propuesta que se eleva al Pleno se plantea la adopción de una medida cautelar de suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas –incluidas declaraciones responsables– que sean contrarias al régimen urbanístico previsto en el citado instrumento de innovación y, dicha medida, no será efectiva hasta tanto el acuerdo de aprobación inicial y suspensión sea publicado conforme a lo exigido por la normativa urbanística de aplicación, se estima de imperiosa y urgente necesidad adoptar los acuerdos que se proponen para que la ciudadanía conozca lo antes posible esta medida y no se vean perjudicados ni los intereses municipales que se pretenden proteger, ni los derechos de los propietarios de suelo que pretendan proponer actuaciones edificatorias.

En consecuencia, se estima de imperiosa necesidad, someter los acuerdos propuestos a una sesión Extraordinaria y Urgente de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y del Excmo. Ayuntamiento Pleno, a efectos de garantizar que puedan cumplirse estos objetivos, lo que requiere una pronta actuación de la Administración.”

PUNTO Nº 03

“La tramitación de la modificación presupuestaria necesaria para la habilitación del crédito requiere de la aprobación inicial del Pleno corporativo y de su posterior

sometimiento al período de exposición pública preceptivo de quince días hábiles, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

Teniendo en cuenta que el próximo Pleno ordinario de este Ayuntamiento está previsto para el 30 de julio de 2026, se constata la inviabilidad temporal de dicho cauce ordinario, ya que una aprobación inicial en esta fecha implicaría que la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y el posterior cómputo de los 15 días hábiles de exposición pública desplazarían la aprobación definitiva y la consiguiente disponibilidad contable del crédito a principios del mes de septiembre, lo que añadido al tiempo necesario para la tramitación y aprobación del expediente administrativo de la adquisición de las viviendas, provocaría la caducidad del derecho de tanteo.

La convocatoria de una sesión extraordinaria a la mayor brevedad posible permitirá iniciar el cómputo de los plazos de exposición pública de manera inmediata, garantizando que el crédito esté definitivamente aprobado, publicado y contablemente disponible con la antelación necesaria para formalizar la escritura pública de compraventa antes de la fecha límite fijada.

La falta de disponibilidad del crédito en tiempo y forma impediría formalizar la adquisición de los inmuebles dentro del plazo ampliado por la vendedora, lo que conllevaría un grave perjuicio para los intereses de esta Administración, ya que, al no poder ejercitarse el derecho de tanteo en el plazo estipulado, se perdería la facultad de adquisición preferente en las condiciones económicas ventajosas que habían sido acordadas con el tercero inversor.

Así mismo, se imposibilitaría la incorporación de 78 viviendas al parque público de viviendas protegidas de este municipio, frustrando una oportunidad de adquisición a un precio unitario inferior al valor de mercado, con el consiguiente perjuicio para el interés social y habitacional público.”

Resultando que es necesario aprobar el Orden del Día de la sesión extraordinaria y urgente, y teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 51 y 52 del Reglamento Orgánico del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, esta Presidencia resuelve:

Primero.- Convocar la sesión extraordinaria y urgente del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, que se celebrará el próximo día **16 de julio a las 10:00 horas** en única convocatoria, en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Málaga, para lo que se le cita a Vd. como Concejal/a del Ayuntamiento de Málaga.

Segundo.- Aprobar el Orden del Día de la referida sesión plenaria que se acompaña a la presente convocatoria.

La documentación relativa a los asuntos contenidos en el Orden del Día está a disposición de los Sres/as Concejales/as en la aplicación VideoActas en el siguiente enlace: <http://videoactas.malaga.eu/actas/login/auth>.

Tercero.- Dar traslado de esta Resolución a la Secretaría General del Pleno para su notificación a los Sres/as. Concejales/as, la cual se entenderá practicada con

la puesta a disposición en la mencionada aplicación VideoActas, así como, para su comunicación a la Intervención General y publicación en la web municipal.

ORDEN DEL DÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

- Sesión: **Extraordinaria y Urgente**
- Fecha: **Jueves, día 16 de julio de 2026**
- Hora: **10:00 horas en primera convocatoria, o en segunda convocatoria, cuarenta y ocho horas después.**
- Lugar: **Salón de Plenos del Ayuntamiento de Málaga**

PUNTO N° 01.- Pronunciamiento del Pleno acerca del carácter urgente de la sesión.

PUNTO N° 02.- Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo relativa a la aprobación inicial de la modificación de la Normativa del PGOU-2011 n° 28 para limitar el uso de hospedaje como alternativo del uso residencial y regular el cambio de uso de local en planta baja a vivienda”. Debate y votación de enmiendas.

PUNTO N° 03.- Propuesta del Concejal Delegado del Área de Vivienda y Regeneración Urbana relativa a la aprobación del segundo expediente de modificación de créditos del Presupuesto del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana para 2026.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados

Transcripción al libro exclusivamente como
garantía de su autenticidad e integridad

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
Alicia E. García Avilés