



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Ref:- I-EO Avda Andalucía 1_Correos_avance y tramite medioambiente(4)PL5-23

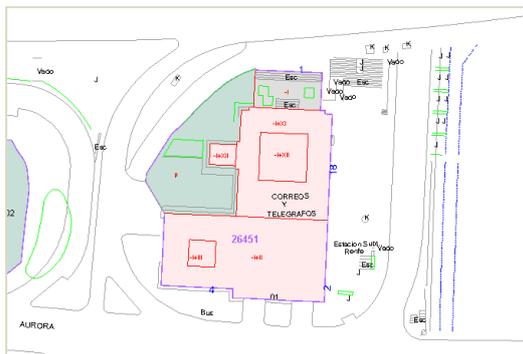
Expediente: Información Urbanística PL 5 / 23
Solicitante: Nitsba Spain S.L.
Representante: Fco. Manuel Ruíz Jiménez / Fernando García
Situación: Av. Andalucía 1 (Antiguas oficinas Correos)
Ref Cat: 2645101UF7624N0001LE (Av. Andalucía 1)
 9749102UF7694N0001HI (Av. El Candado 18)
 0357601UF7605N0001DS (CI Victoria Kent 13, Parc. R-1)
Junta Mpal. Distrito nº: 1 – Centro
Asunto: Solicitud cambio uso a Hotelero (Calificación)
 Aprobación de Avance y trámite Medioambiental

Con fecha 26 de enero de 2023, se presenta por la sociedad NITSBA SPAIN, S.L., a través del Registro electrónico, un **Estudio de Ordenación para el desarrollo de una ATU de Mejora Urbana**, pues se propone el **cambio de uso** del edificio de las **antiguas oficinas de Correos, de Equipamiento a Hotelero**, y cuyo ámbito está conformado por la parcela sobre la que se emplaza el edificio de Correos (Avenida de Andalucía nº 1), la **parcela R.1 en el PA.R-2(97)** "Depósito de Alcubillas" y una **parcela hotelera en el PA.LE-19(97)** "Club Social El Candado".

INFORME

1. Ámbito

La parcela objeto de la propuesta se encuentra clasificada por el PGOU 2011 como suelo urbano y calificada en su mayor parte como Equipamiento Social y el resto como Viario. El edificio se encuentra situado en la Zona del PGOU denominada como *Prolongación*.



Plano Catastral
Superficie total de la parcela 3.352 m² s



Plano P.2.1 Calificación Usos y Sistemas del PGOU Vigente
Superficie calificada Equipamiento: 2.264 m² s

Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/08/2024 12:42:42
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/08/2024 12:12:01
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

El documento del Estudio de Ordenación presentado propone calificar por la merma de equipamiento en la zona de *Prolongación*, dos parcelas que, mediante el presente expediente, pasarían a tener la calificación de Equipamiento Privado. Se trata de la Parcela R.1 del PA-R.2 (97) "Depósito de Alcobillas" calificada como Residencial con ordenanza UAD-1 y la parcela Hotelera del PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" por lo que dichas parcelas también forman parte del ámbito del Estudio de Ordenación.



Edificio Correos



Alcobillas



El Candado

2. Objeto y Marco Urbanístico de Referencia



Según el documento presentado el **objeto** del expediente es:

"El objeto del expediente es posibilitar la rehabilitación del edificio para su uso hotelero de categoría superior, con restaurantes varios, salones de reuniones y zonas comerciales para asegurar su plena integración en las actividades sociales y empresariales de la ciudad.

Recuperando así un edificio singular, que ha conformado la imagen de la principal avenida de Málaga durante los últimos cuarenta años."

La actuación supone un cambio de la calificación pues se propone un cambio de uso, según lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) en sus **artículos 24º y 27º** ello supone una **Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de Mejora Urbana**.

En atención a la **Disposición Transitoria 3ª apartado 1º del RG**, la modificación se deberá realizar mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada que, en este caso, y por tratarse de una ATU de Mejora Urbana, debe ser un Estudio de Ordenación, en cumplimiento del **artículo 69º** de la LISTA.

La memoria del documento presentado indica lo siguiente:

"El presente expediente es una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, mediante un Estudio de Ordenación de conformidad con los artículos 27º, 28º y 69º de la LISTA y en los artículos 47º y 49º de su Reglamento; sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, según lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento.



Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/08/2024 12:42:42
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/08/2024 12:12:01
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Asimismo, según el artículo 27º de la LISTA y el artículo 47º del Reglamento, esta actuación conlleva la obligación de delimitar un área homogénea que incluirá los terrenos objeto del cambio de uso e incremento de edificabilidad y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener y la posible compensación por la supresión del cambio de uso a hotel de la dotación privada del actual edificio”.

3. Antecedentes administrativos

Los antecedentes administrativos de este expediente y los que le han precedido vinculados al desarrollo del edificio de Correos se exponen con detalle en el informe jurídico emitido por este departamento el 21 de agosto de 2023. A continuación se incluye un resumen de los pasos administrativos del expediente PL 5/2023 que nos ocupa:

- El **26 de enero de 2023** se presenta la primera documentación del Estudio de Ordenación que solicita el cambio de calificación-uso para la parcela sita en la avenida de Andalucía nº 1 sede de las antiguas oficinas de Correos.
- El **30 de marzo de 2023** se persona en el expediente el Colegio Platero S.C.A., representado por D. Jesús V. Romero Medina, por la posible cesión de terrenos de NITSBA Spain S.L. al Ayuntamiento de la Avda. El Candado nº 18, alegando que parte de esos terrenos fueron adquiridos por el Colegio al Banco Sabadell, mediante contrato de compraventa que aporta, así como la representación de Jesús Romero.
- El **20 de abril de 2023** se requiere al promotor que aporte las certificaciones registrales, poder de representación y resumen ejecutivo, solicitando éste una prórroga el 15-5-2023.
- El **19 de mayo de 2023** se aporta: Instancia de D. Fernando García, Certificaciones Registrales, Resumen ejecutivo, Autorización de la promotora a Ejecución del Planeamiento, Escritura de Constitución de la promotora y representación de Fernando García de Ejecución del Planeamiento.
- El **22 de mayo de 2023** se recibe demanda interpuesta ante los Juzgados de Málaga por el Colegio Platero, representados por D. Jesús Vicente Romero Medina, comunicándolo como personados en el expediente, a fin de que el Ayuntamiento no acepte la permuta de la parcela ofrecida por NITSBA SPAIN, S.L.
- Con **fecha 19 de julio de 2023** se emite informe técnico del Servicio de Planificación.
- Con **fecha 21 de agosto de 2023** se emite informe jurídico del Servicio de Planificación.
- Tras solicitar una ampliación del plazo para dar respuesta a los requerimientos, se presenta el **18 de octubre de 2023**, junto con las escrituras de constitución de la Sociedad, nueva documentación técnica para dar respuesta a los informes técnico y jurídico.
- El **1 de diciembre de 2023** se recibe en el departamento el informe emitido por el Área de Turismo municipal en relación con el uso hotelero de categoría superior que se propone implantar.
- El **13 de febrero de 2024** se emite nuevo informe del Servicio de Planificación que requiere subsanación de la documentación.
- El **21 de marzo de 2024** se presenta nueva documentación técnica de Estudio de Ordenación por el interesado.
- El **16 de julio de 2024** se emite informe del Servicio de Planificación en el que se solicita documento de avance para proceder a realizar el trámite correspondiente relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica.
- El **19 de julio de 2024** se presenta Avance del Estudio de Ordenación que incluye justificación de no existencia de impacto significativo a efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica. Dicha documentación es la que se informa mediante el presente informe.



Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		Estado	Firmado	Fecha y hora	02/08/2024 12:42:42
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	Firmado	02/08/2024 12:12:01	
Observaciones			Página	3/9		
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==					
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).					





En la **Sesión Ordinaria del Pleno del Ayuntamiento** celebrada con fecha **24 de febrero de 2022**, habiendo entrado en vigor dos meses antes la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (en adelante LISTA) y sin haberse aprobado aún su Reglamento General, se analiza y debate la Moción del Grupo Municipal Ciudadanos, de fecha 17 de febrero de 2022 que se extracta parcialmente a continuación:

“El otro edificio emblemático al que queremos hacer alusión es el que fuera sede principal de Correos sobre el que parece planear un futuro algo más optimista después de que hace dos años fuera comprado por una empresa israelí que parece interesada en destinarlo a uso hotelero. Esto supondría tramitar por parte de la Gerencia de Urbanismo un cambio de uso a cambio, claro está, de alguna compensación. En la operación también tiene competencia la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, y, en este sentido es muy importante la entrada en vigor de la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Esta Ley pide que si se pierde un equipamiento para la ciudad se la compense con un suelo equivalente para usos públicos. En este caso, la complejidad para encontrar esta compensación es que se trate de un edificio de más de 15.000 metros cuadrados, pero confiamos en que el entendimiento entre Junta, Ayuntamiento y empresa haga posible la operación.”

En base a la citada Moción, el Ayuntamiento Pleno adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

2.- El Ayuntamiento, en colaboración con la Junta de Andalucía, muestra su disposición, tal y como viene haciendo, para facilitar la inversión privada en el antiguo edificio de Correos ligada a una operación para compensar a la ciudad con otros equipamientos.

Con respecto al **edificio**, su desafectación por el Estado en el año 2010 lo dejó cerrado y sin uso; habiendo sido transferido a la Junta de Andalucía, como pago de la deuda histórica con la Comunidad Andaluza y posteriormente adquirido por su actual propietaria, la sociedad NITSBA SPAIN SL, en el año 2020, en subasta pública.

4. Consideraciones con respecto a la tramitación

1. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (remisión para Consulta de *no existencia de Impacto Significativo*)

La *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* (en adelante GICA) en el apartado 4º del artículo 40º recoge la necesidad de someter los **Estudios de Ordenación a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**:

“4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.
- b) Los planes de reforma interior y **los estudios de ordenación**, así como sus revisiones y modificaciones.
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.”

Sin embargo, tras el cambio de redacción del **artículo 40º** de la GICA recogido en el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA establece que:

- 3. Se modifica el **apartado 5**, de la siguiente forma:



Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/08/2024 12:42:42
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/08/2024 12:12:01
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.
- b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.
- c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

El expediente que nos ocupa tiene como objeto principal el **cambio de calificación** para implantar un uso **Hoteler** sobre un edificio preexistente que se procede a rehabilitar, por lo que si bien será el órgano ambiental en el ejercicio de sus competencias el que determinará lo que corresponda, desde este Servicio, como órgano sustantivo, se considera que, en principio, el único impacto previsible podría resultar, si acaso, el de los recursos hídricos y los desechos y basuras generados por un uso tan intensivo en un espacio puntual reducido, entendiéndose que estos extremos se podrían resolver adecuadamente mediante una planificación previa de los mismos.

En atención a lo dispuesto en la actual redacción del **artículo 40º** de la Ley GICA del *Decreto 550/2022*, **se considera que el caso que nos ocupa podría entenderse incluido en el apartado c), entre los instrumentos que, por no ser susceptibles de tener un impacto significativo sobre el medio ambiente, no tendrían que someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.**

A tal efecto, y en esa misma línea, **el último documento presentado** incluye un apartado justificativo denominado: **3. JUSTIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 40.5.C) DE LA LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DEL ARTÍCULO 5.a DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

En dicha memoria se analizan y valoran los aspectos de la propuesta que podrían tener una mayor relevancia desde el punto de vista medioambiental.

En coherencia con lo anteriormente expuesto, el **artículo 77º** de la LISTA establece que:

«Artículo 77. Avance y consulta pública.

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los



Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/08/2024 12:42:42
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/08/2024 12:12:01
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.»

En el caso que nos ocupa, se entiende justificada la consulta previa al objeto de que pueda ser verificado por el órgano ambiental si nos encontramos en uno de los casos que no son susceptibles, en principio, de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

Ello no permite sin embargo al día de la fecha el eximir de la elaboración del Avance y su publicación mediante consulta pública a través de su portal web en los términos expresados en el artículo anterior.

Por otro lado, para poder realizar la consulta resultaba necesario, no solo contar con la memoria justificativa de ausencia de impacto sino también con al menos un breve Avance del EO que permitiese conocer el ámbito de actuación, en el que se describa y justifique el objeto, y las alternativas de ordenación etc ...

Por ello, y en aras de la agilidad administrativa, se requería al interesado que se presentase documento de Avance del EO junto con el Documento Ambiental Estratégico o, en caso de que así se considere, tal y como se ha mencionado, una memoria que justificase que la actuación no es susceptible de generar un impacto significativo sobre el medioambiente.

En cumplimiento del artículo 77º de la LISTA, dicho Avance tendrá, en su caso, la consideración de Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º-4 de la Ley GICA.

Tal y como se ha expuesto, la última documentación presentada por el interesado ya consiste en un detallado Avance que incluye un apartado justificativo a efectos del artículo 40.5-c) de la GICA.

Corresponde por tanto remitir ambos documentos a la Consejería competente en medioambiente, al objeto de recabar previo a la aprobación inicial del documento, la verificación mediante pronunciamiento expreso, acerca de la innecesariedad de tramitar EAE para el presente Estudio de Ordenación, por no ser susceptible de tener un impacto significativo sobre el medioambiente.

2. TRÁMITE DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

Con respecto a la legislación en materia de Salud en el ámbito estatal la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, en el capítulo VII del Título II estableció por vez primera que las Administraciones Publicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud.

En Andalucía, la **Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública**, regula en su Título II la Evaluación de Impacto en la Salud. En desarrollo de esta ley el **Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía** tiene por objeto establecer el contenido y la



Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/08/2024 12:42:42
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/08/2024 12:12:01
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

metodología de la Evaluación del Impacto en la Salud. Es en su Art.3 donde se establece el Ámbito de aplicación, dentro del que se encuentran los Instrumentos de Planeamiento General, así como sus innovaciones (art. 3.b) 1ª).

Por otro lado la **Disposición Final Cuarta de la LISTA** modifica el **artículo 56º de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública**, y en base a lo expuesto en el mismo, al objeto de conocer la incidencia sobre la salud del cambio de calificación que se propone por tratarse de una modificación de un instrumento de ordenación urbanística (apartado 1-b.-4º) se considera que puede **corresponder realizar el proceso de cribado o consultas previas al que hace alusión el artículo 13º del Decreto 169/2014.**

En consecuencia, se solicitaba al interesado aportar la memoria que evaluaba y justificaba la no existencia de impacto negativo en la salud.

En la nueva documentación presentada de Avance con fecha 19 de julio de 2024 se justifica sin embargo que los cambios legislativos introducidos por el *Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía*, no exige la realización de Evaluación de Impacto en la Salud para los Estudios de Ordenación por lo que se hace necesario incorporar ningún documento ni realizar a día de hoy dicho trámite. El Avance lo justifica en los siguientes términos:

“Los Estudios de Ordenación no están sujetos al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en la modificación del art. 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública y en la modificación del art. 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de evaluación de impacto en la salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, introducidas por el Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa.”

5. Consideraciones con respecto a la propuesta presentada y Conclusiones

El documento de Avance de Estudio de Ordenación presentado es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones que incluye al respecto tanto la LISTA en los artículos 77º, 24º, 27º y 69º como su Reglamento General.

Por otro lado, el objeto del Estudio de Ordenación se considera justificado, por tratarse de un cambio de calificación que permitirá la recuperación y rehabilitación del emblemático edificio de Correos.

Habiéndose también confirmado en la documentación presentada que el establecimiento hotelero que se pretende implantar es un hotel de categoría superior, en concreto un 5* o 5* GL (cuestión que deberá figurar como vinculante) y tras comprobarse por esta administración que este tipo de establecimientos se encuentran en una proporción menor en nuestra ciudad en relación con ciudades de igual tamaño.

Por otro lado, la rehabilitación del edificio permitirá poner en uso un edificio que se encuentra en estado de abandono desde hace más de 10 años y que sin embargo forma parte del imaginario colectivo de la ciudad, siendo imprescindible que esta recuperación se lleve a efecto.



Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/08/2024 12:42:42
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/08/2024 12:12:01
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

En base a lo expuesto se considera posible y necesario continuar con la tramitación y para ello proceder según corresponda administrativamente.

El *Estudio de Ordenación* propone aumentar la parcela calificada en la parcela de Correos, pasando de 2.264 m² s a 3.461,97 m²s (la totalidad de la parcela). También propone incrementar la edificabilidad en 3.866,65 m²t, pero haciendo uso de la volumetría actual del edificio, alcanzando una edificabilidad total, sumándola a la actual, de 17.480,45 m²t, con un aprovechamiento urbanístico de 20.322,93 ua.

Los **parámetros generales de la propuesta** son los siguientes:

Parámetros	PGOU	Estudio Ordenación
Suelo solar calificado (m ² s)	2.264,00	3.461,97
Edificados (m ² t)	13.613,80	17.480,45
I. Edificabilidad (m ² t/m ² s)	6,01	5,05

Estas cifras están por determinar y no quedarían por tanto validadas mediante la aprobación del documento de Avance, pues existen actualmente entre otros algunos aspectos relativos a la ordenación propuesta y al cumplimiento de los deberes de la actuación de transformación urbanística que nos ocupa que se encuentran pendientes de resolver. También porque, según lo expuesto en el presente informe, la aprobación del avance se realiza a los efectos de realizar la consulta previa al órgano competente en materia medioambiental, en atención al apartado 5-c del artículo 40º de la GICA, siendo dicho trámite el que corresponde administrativamente.

Las **alternativas de ordenación** que propone el Avance del Estudio de Ordenación son las siguientes:

- Alternativa de Ordenación 0.- No desarrollar
- Alternativa de Ordenación 1.- Desarrollar el PGOU actual
- Alternativa de Ordenación 2.- Desarrollar el Estudio de Ordenación sobre el edificio de Correos y las dos parcelas de Alcubillas y El Candado.
- Alternativa de Ordenación 3.- Desarrollar el Estudio de Ordenación sobre el edificio de Correos.

El Avance presentado también **delimita la correspondiente Área Homogénea** e incluye el desarrollo previsible de la actuación.

PROPUESTA

En base a lo expuesto en el presente informe se propone, tras los necesarios informes jurídicos, proceder a:

- Aprobar el documento del Avance del Estudio de Ordenación para el desarrollo de una ATU de Mejora Urbana pues se propone el **cambio de uso del edificio de las antiguas oficinas de Correos, de Equipamiento a Hotelero**, y cuyo ámbito está conformado por los terrenos en los que se emplaza el edificio de Correos (Avenida de Andalucía nº 1), la **parcela R.1 en el PA.R-2(97)** “Depósito de Alcubillas” y una **parcela hotelera en el PA.LE-19(97)** “Club Social El Candado”.



Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/08/2024 12:42:42
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/08/2024 12:12:01
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

- Remisión a la Consejería de Medioambiente para solicitar, en base a lo expuesto en el presente informe la verificación mediante pronunciamiento expreso con respecto a la innecesariedad de tramitar EAE para el presente Estudio de Ordenación, por no ser susceptible de tener un impacto significativo sobre el medioambiente.
- En caso de resultar negativa la Consulta prevista a la Consejería competente en medioambiente, el Avance aprobado tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022
- De modo paralelo publicar en las webs municipales la aprobación del Avance del instrumento de planeamiento a modo de consulta pública prevista en el artículo 77º de la nueva redacción de la LISTA, publicada en BOP el 2 de diciembre de 2022, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún



Código Seguro De Verificación	4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/08/2024 12:42:42
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	02/08/2024 12:12:01
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4TEprPFaMOJX/MoZkysG6Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

