

Ref: I_EO_Postigo de los Abades 2_Avance_EAE_PL49_2024.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Serv. Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Estudio de Ordenación. PL 49/2024
Interesado: TAYKO GROWTH SL.
Representante: Susana García Bujalance.
Situación: Calle Postigo de los Abades 2
Referencia catastral: 3348110UF7634N0001PU
Distrito nº1 Centro
Asunto: Trámite Medioambiental y Aprobación de Avance.

Con fecha 10/07/2025, se presenta Avance y Documento Ambiental Estratégico del Estudio de Ordenación relativo a la actuación de mejora urbana destinada al cambio de calificación y uso de la parcela dotacional situada en calle Postigo de los Abades 2, en el centro histórico de Málaga.

ANTECEDENTES

El 25/09/2024 se recibió en este departamento la primera documentación relativa al Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana mencionada, cuyo objeto es el cambio de calificación y uso de la parcela dotacional correspondiente.

El 11/7/2024, este departamento emitió informe sobre dicha documentación, solicitando consulta a la Consejería competente en materia de medio ambiente, con el fin de recabar, con carácter previo a la aprobación inicial, el pronunciamiento expreso sobre la necesidad o no de someter el expediente a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

1/3

RESUMEN DEL AVANCE INFORMADO EL 7/11/2024

El Avance del Estudio de Ordenación analiza la necesidad y la conveniencia de proceder al cambio de calificación y uso de la parcela dotacional, justificando los siguientes aspectos:

- La demanda de plazas hoteleras.
- La presión demográfica está provocando una intensa modificación de los patrones residenciales.
- La aparición de las viviendas de uso turístico como respuesta al aumento de la demanda de plazas hoteleras está provocando tensiones en la población.
- La pandemia del COVID 19 demostró la posibilidad de teletrabajar, lo que ha favorecido a Málaga como destino vital para los llamados "nómadas digitales", pero también ha demostrado la necesidad de repensar los espacios terciarios.

Se establecen como criterios para la definición de alternativas los siguientes:

- Dotar de contenido un edificio vacío localizado en una de las áreas más emblemáticas del Centro Histórico de Málaga
- Establecer un uso compatible con la protección del edificio, el entorno urbano y las dinámicas económicas y sociales de la ciudad.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	x4bBZBCbgpdFTIgJS0ljUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/07/2025 13:39:43
	Aurora Requena Santos	Firmado	25/07/2025 12:34:13
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/x4bBZBCbgpdFTIgJS0ljUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORME

Con fecha 12/05/2025 la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, emite informe en los siguientes términos:

“...Que, según lo dispuesto en el artículo 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, analizado el Estudio de ordenación para la Actuación de Mejora Urbana en parcela sita en C/ Postigo de los Abades, 2, en el término municipal de Málaga, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, no se puede determinar a priori que no pueda suponer un impacto significativo en el medio ambiente, conforme a la definición que de éste se hace en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre; y por lo tanto se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo recogido en el artículo 40.4 b de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Conforme al artículo 77 de la LISTA, será necesario tramitar un Avance de Planeamiento cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica, así como realizar una consulta pública preceptiva para la elaboración del mismo.

Una vez realizada la consulta previa de la EAE y resultando esta negativa, el Avance presentado se considera como Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada.

Conforme al artículo 101 del Reglamento que desarrolla la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en relación al contenido del Avance:

Artículo 101. Avance.

1. La Administración urbanística 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, técnicas y ambientalmente viables.

2/3

Cabe informar que el documento que se presenta para la aprobación del Avance justifica debidamente las afecciones sectoriales que le son de aplicación, entre las que se identifican:

- Afecciones territoriales (POTAUM)
- Afecciones Urbanísticas (PGOU y PEPRI Centro)
- Afección del entorno BIC del Monumento Histórico Artístico de la Iglesia Catedral de la Encarnación de Málaga. (Decreto 88/2012, de 17 de abril, y Decreto de 3 de junio de 1931)

Dejándolas identificadas en el presente informe.

Con fecha 10/07/2025, se presenta Documento Ambiental Estratégico del Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana en Calle Postigo de los Abades 2 de Málaga.

PROPUESTA

Analizado el documento de Avance y el informe emitido el pasado 7/11/2024, se propone:

1. Admitir a trámite la iniciativa privada para el desarrollo del Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana destinada al cambio de calificación y uso de la parcela dotacional situada en Calle Postigo de los Abades 2, en el centro histórico de la ciudad de Málaga, según documento de Avance presentado con fecha 10/07/2025.

Código Seguro De Verificación	x4bBZBCbgpdFTIgjSO1jUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/07/2025 13:39:43
	Aurora Requena Santos	Firmado	25/07/2025 12:34:13
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/x4bBZBCbgpdFTIgjSO1jUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Proceder a la publicación del documento de Avance del Estudio de Ordenación a modo de consulta pública prevista en el artículo 77º de la nueva redacción de la LISTA, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.
3. Remitir el Documento Ambiental Estratégico presentado el 10/07/2025 al órgano ambiental para la emisión del correspondiente informe ambiental, junto con el Avance que tendrá 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.
4. Dar traslado del presente informe al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Aurora Requena Santos

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

3/3

Código Seguro De Verificación	x4bBZBCbgpdFTIgJS0ljUA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	28/07/2025 13:39:43
	Aurora Requena Santos		Firmado	25/07/2025 12:34:13
Observaciones			Página	3/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/x4bBZBCbgpdFTIgJS0ljUA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

