



Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2023 /05_ Estudio de Ordenación
Solicitante: Nitsba Spain S.L.
Representante: Fco. Manuel Ruíz Jiménez / Fernando García Jiménez e/r de Ejecución del Planeamiento S.L.
Situación: Avda. Andalucía 1 (Antiguas oficinas Correos)
Ref Catastral: 2645101UF7624N0001LE (Av. Andalucía 1)
Distrito: nº 1 – Centro
Asunto: Aprobación Inicial

En relación al **Estudio de Ordenación** (en adelante EO) que se tramita sobre el inmueble sito en Avenida de Andalucía nº 1, antiguo edificio de las Oficinas de Correos, del distrito *Centro*, en el que se delimita una **actuación de transformación urbanística de mejora urbana** con el objeto de promover un cambio de uso del edificio existente, pasando su calificación de Equipamiento a Hotelero, con aumento de la edificabilidad actual, se informa que:

1. ANTECEDENTES

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 21/08/2023. A continuación se incluye un resumen de los pasos administrativos del expediente PL2023/5 que nos ocupa:

- El 26/01/2023 se presenta la primera documentación del EO 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 30/03/2023 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 20/04/2023 se requiere al promotor que aporte las certificaciones registrales, poder de representación y resumen ejecutivo, solicitando éste una prórroga el 15/05/2023.
- El 19/05/2023 D. Fernando García Jiménez aporta la siguiente documentación: Certificaciones Registrales, Resumen ejecutivo, Autorización de la promotora a Ejecución del Planeamiento, Escritura de Constitución de la promotora y representación a favor de Fernando García Jiménez de Ejecución del Planeamiento.
- El 22/05/2023 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 19/07/2023 se emite informe técnico del Servicio de Planificación.
- Con fecha 21/08/2023 se emite informe jurídico del Servicio Jurídico-Administrativo de este Departamento
- Tras solicitar una ampliación del plazo para dar respuesta a los requerimientos, se presenta el 18/10/2023, junto con las escrituras de constitución de la Sociedad, nueva documentación técnica para dar respuesta a los informes técnico y jurídico.
- El 01/12/2023 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 13/02/2024 se emite nuevo informe del Servicio de Planificación que requiere subsanación de la documentación.
- El 21/03/2024 se presenta nueva documentación técnica de Estudio de Ordenación por el interesado.
- El 11/04/2024 se solicita vista de expediente y autoriza al Grupo municipal Con Málaga.

1/14

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- El 16/07/2024 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 (EAE).
- El 19/07/2024 se presenta Avance del Estudio de Ordenación que incluye justificación de no existencia de impacto significativo a efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica.
- El 02/08/2024 se emite nuevo informe del Servicio de Planificación de aprobación del Avance y para remisión de la documentación a la Consejería competente en Medioambiente al objeto de recabar pronunciamiento expreso acerca de la no existencia de impacto significativo sobre el medioambiente.
La aprobación del Avance implica su admisión a trámite y tendría a su vez la consideración de Borrador a efectos de EAE en caso de resultar negativa la consulta sobre la no existencia de impacto negativo sobre el medioambiente (artº 77.3 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*).
- Con fecha 07/08/2024 se emite informe jurídico del Servicio Jurídico-Administrativo de este Departamento.
- El 16/08/2024 se adopta Acuerdo de aprobación del Avance por parte de la JGL de esta corporación. A efectos de transparencia y al objeto de facilitar su consulta fue publicado el lunes, 16/09/2024 por el Área de Urbanismo e Infraestructura en el portal Web de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Málaga y ha estado sometido a audiencia pública desde el lunes 16 de septiembre de 2024 al viernes 25 de octubre de 2024.
- El 19/09/2024 se remite la documentación a la mencionada Consejería competente en medioambiente a efectos del trámite de EAE.
- El 11/10/2024 se emite informe por parte de dicha Consejería solicitando subsanación de la documentación presentada (ver punto 2.8.2 de este informe). Dicha documentación corregida se presenta el 17/10/2024 y se remite a Medioambiente el 24/10/2024.
- El 25/10/2024 se presenta alegación al documento de Avance por parte de Proplaurbal y la Junta de Compensación del PERI-R.2 "Depósito Alcubillas". Según certificado de alegaciones emitido el 03/05/2025 no se han presentado nuevas alegaciones al expediente.
- El 13/11/2024 se recibe Comunicación emitida el 08/11/2024 que exige al presente EO de la obligación de someterse al trámite de EAE por considerarse justificada la no existencia de impactos significativos sobre el medioambiente.
- Con fecha 30/04/2025 y 02/05/2025 se presenta documentación técnica que fue informada el 05/06/2025 requiriendo subsanaciones del EO, e indicando la necesidad de recabar informe del Servicio de Valoraciones de esta Gerencia que permitiese confirmar los datos relativos a valores de repercusión y valoraciones del incremento de aprovechamiento entre otros aspectos. Se remite la información al mencionado Servicio.
- El 26/09/2025 se emite nuevo informe de este Servicio solicitando informe al Servicio de Valoraciones, pero actualizando los datos que eran necesarios para la emisión del mismo.
- El 17/10/2025 se personan en el expediente tanto la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado como la Asociación de la Vecinos de la misma Urbanización en relación a la parcela de El Candado que estaba incluida en el origen de este expediente.
- El 28/11/2025 se emite el informe del Servicio de Valoraciones y, en consecuencia y en base a lo expuesto en el mismo se requiere al interesado mediante nuevo informe de fecha 12/12/2025 la subsanación de la documentación al objeto de proceder a la AI del Estudio de Ordenación.
- El 22/12/2025 se aporta nueva documentación sin embargo ésta debe ser informada requiriendo nuevos cambios debido fundamentalmente a la ubicación del Equipamiento de cesión, que se proponía en un espacio de semisótano bajo las escaleras de entrada al edificio principal. Dicho informe se emitió el 20/01/2026 aportándose nueva documentación dos días después.
- La documentación presentada el 22/01/2026 es la que se informa a continuación y se propone para su Aprobación Inicial.

2/14

2. INFORME

2.1 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	2/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

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*.

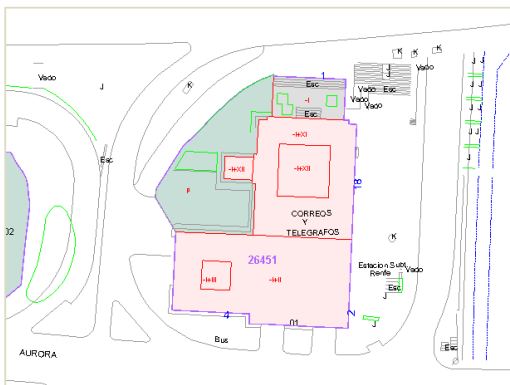


Fig 1: Plano Sede Virtual del Catastro
Superficie total de la parcela según catastro 3.352 m² s .
Superficie calificada Equipamiento: 2.264 m² s

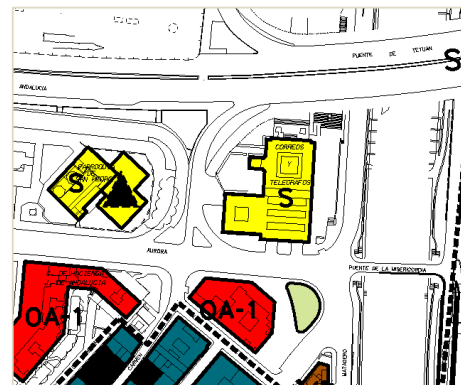


Fig .2 Plano P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas PGOU 2011

3/14



Fig 3: Imagen del edificio de Correos en la actualidad tras la desafectación por el Estado



Fig 4: Foto Aérea del edificio y su entorno

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.

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tal y como se expone detalladamente en el informe jurídico emitido desde este departamento el 21/08/2023, si bien el edificio se encuentra calificado pormenorizadamente por el presente PGOU 2011 como Equipamiento SIPS, su desafectación permitiría al Ayto. modificar su calificación de equipamiento público si se consideraba que no era necesario para el municipio, o bien el mantenimiento de equipamiento público, lo que obligaría a indemnizar al nuevo propietario por la vinculación singular de su bien, puesto que este había sido transferido por la Administración autonómica como bien patrimonial con uso de equipamiento privado a la mercantil NITSBA SPAIN, S.L.

El nuevo propietario adquirió por tanto unas fincas calificadas de equipamiento, con un edificio de 14.353 m² según notas simples, en situación de fuera de ordenanza.

2.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la LISTA la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al Contenido Documental, así como a lo previsto en los artículos 85º y 92.3º de su Reglamento General (RGLISTA).

El documento presentado el 22/01/2026, denominado "Estudio de Ordenación del Área Homogénea del Edificio de Correos para su Cambio de Uso a Hotelero – Málaga – fechada su Memoria como *Enero 2026* es explicativo y responde al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo previsto en los mencionados artículos y consta de los siguientes documentos y apartados:

1. ANTECEDENTES
2. MEMORIA INFORMATIVA
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN
5. INFORMES SECTORIALES Y COMPAÑÍAS DE SERVICIOS
6. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
7. ORDENANZAS REGULADORAS
8. ÍNDICE DE PLANOS (de Información y de Proyecto)

4/14

ANEXO 1: ESTUDIO PREVIO DE ARQUITECTURA (NO VINCULANTE)
 ANEXO 2: COMPAÑÍAS DE SERVICIOS
 ANEXO 3: NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE IMPLANTACIÓN DE COMPLEJO HOTELERO DE ALTA CATEGORÍA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA
 ANEXO 4: NOTICIAS DE PRENSA
 ANEXO 5: JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DECRETO DE ACCESIBILIDAD
 ANEXO 6: NOTAS SIMPLES REGISTRALES
 ANEXO 7: DESTINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL USO HOTELERO

RESUMEN EJECUTIVO

Las consideraciones sobre la documentación presentada se realizan en el apartado 2.6.1 de este informe.

2.3 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

La parcela objeto de la propuesta corresponde con el edificio de las antiguas oficinas de Correos en Málaga. Dicho edificio se emplaza en la Avenida de Andalucía (Prolongación de La Alameda), junto al río Guadalmedina, frente al edificio de Hacienda, estando delimitado al sur por la Avenida de la Aurora, al este por la calle Pasillo del Matadero, al oeste por la calle Cristo de la Expiración.

La superficie catastral según el Catastro asciende a 3.352 m² de suelo y sin embargo la superficie calificada como Equipamiento asciende a 2.264 m²s, estando el resto calificado de viario tal y como se ha indicado anteriormente. El documento explica en el punto 2.2 que la superficie definitiva de la propiedad no responde a 3.352 m²s sino a 3.461,97 m²s por la medición de los elementos estructurales de la planta baja.

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En relación con el ámbito del Estudio de Ordenación presentado cabe exponer que tanto los documentos anteriormente presentados, como el Avance que obtuvo aprobación, aportaban dos parcelas que se incorporaban al ámbito al objeto de que fuesen calificadas como equipamiento privado para garantizar que se mantenían los estándares y reservas dotacionales previstos en el Plan General actualmente vigente (art 86º LISTA). Esta propuesta también servía para justificar el interés general de la actuación en atención al Acuerdo de Pleno mencionado en los antecedentes de este informe. Se trataba 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". El nuevo documento presentado, sin embargo, indica que a raíz de la emisión de la Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana "se exige la necesidad de compensación de la superficie dotacional suprimida". La valoración de esta cuestión se ha realizado en los anteriores informes tanto técnicos como jurídicos emitidos por este Servicio, por ello dichas parcelas se han eliminado del ámbito y del presente expediente.

2.4 OBJETO

El presente expediente, tiene por objeto promover el **cambio de calificación** del actual edificio de las antiguas oficinas de Correos cuya **calificación pormenorizada pasaría de Equipamiento a Hotelero**, para "posibilitar la rehabilitación del edificio para su uso hotelero de categoría superior (...)", con la posibilidad de admitir el uso alternativo de oficinas. También se propone **un incremento de la edificabilidad sobre la parcela** de las oficinas de Correos para facilitar la mencionada implantación del hotel de categoría superior.

Dado que este expediente supone un cambio de uso y un incremento del aprovechamiento se debe tramitar mediante un Estudio de Ordenación por tratarse de una Actuación de Transformación Urbanística, de conformidad con los artículos 27º, 28º y 69º de la LISTA y 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, que añade que en suelo urbano consolidado, las modificaciones del PGOU que comporten ATU, se realizarán mediante el correspondiente instrumento de planeamiento.

5/14

2.5 PARÁMETROS DE LA PROPUESTA PRESENTADA. Comparativa Actuales y Propuestos

El Estudio de Ordenación propone, en resumen, las siguientes cuestiones que se desarrollan de modo pormenorizado a lo largo del presente informe:

- El **cambio de calificación/uso** de la parcela sita en Av. Andalucía nº 1 de Equipamiento a calificación Hotelera. Como usos alternativos se plantea el uso empresarial de oficinas y como complementarios los permitidos por el PGOU. El hotel también pretende incluir una zona de galería comercial de tiendas de lujo que acompañen al uso principal hotelero de categoría superior que se propone.
- La **Delimitación de un Área Homogénea** que incluye la parcela completa del antiguo edificio de Correos.
- La **ampliación de la huella calificada** originalmente como Equipamiento para pasar de los 2.243 m²s a los 3.461,97 m²s que constituyen la totalidad de la propiedad.
- La **ampliación de la edificabilidad actual** que pasaría de unos 13.600 m²t sobre rasante a unos 17.500 m²t sobre rasante, incluyendo la puesta en uso como parte del edificio hotelero los m² de la planta sótano que no computaban en su uso de equipamiento. En concreto se propone un incremento de 3.866,65 m²t.
- La **renovación y posible ampliación del edificio preexistente**, manteniendo *la estructura y forma del edificio principal, modificando su distribución interior y modernizando su fachada*.

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	5/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En **cumplimiento de los deberes** que derivan de las Actuaciones de Transformación Urbanísticas (artº 49º RGLISTA) el documento indica que se aporta, por un lado, los terrenos de cesión correspondientes al incremento del 10% del aprovechamiento urbanístico cuya monetización asciende a 1.511.044,28 €. Por otro, la cesión de las dotaciones resultantes como consecuencia del aumento de edificabilidad, de 362,31 m²s, será sustituida por la entrega de un local de 362,31 m² de superficie edificada (considerando una edificabilidad para el equipamiento de 1 m²t/m²s) mediante su integración en un complejo inmobiliario en el edificio de correos, por lo tanto dentro del Área Homogénea, con la consideración de bien de dominio público y cuya situación se determina en el Plano P7. Esta cesión se materializará mediante escritura de cesión unilateral y gratuita al Ayuntamiento, como requisito para la concesión de la licencia de obra mayor para las obras del edificio de Correos. (ver punto 2.6.2 apartado VII).
- El documento presentado propone también, tras las reuniones mantenidas al respecto, la intención de acometer **la mejora urbana del entorno inmediato**, con una superficie de 11.791 m²s, al objeto de dotar de mayor sentido a la ATU de Mejora Urbana que nos ocupa y un efecto en el bienestar de la ciudadanía tal y como exige la legislación vigente (ver punto 2.6.2. apartado II)

Comparativa de los Parámetros entre PGOU actual y Propuestos

ÁMBITO	ORDENACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	CP	APROVECHAMIENTO
CORREOS		m²s	m²t		UA
	ACTUAL	2.264,00	13.613,80	5,69	77.462,52
	MODIFICADA	3.461,97	17.480,45	7,59	132.676,62
	DIFERENCIAS	1.197,97	3.866,65		55.214,10

6/14

2.6 VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

2.6.1. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Como se ha comentado anteriormente, la documentación presentada se considera explicativa y que define con detalle la actuación que se pretende, respondiendo en general a las determinaciones del artículo 92.3º del RGLISTA.

Con respecto a los documentos presentados anteriormente se observa lo siguiente:

- La documentación ya incluye el Resumen Ejecutivo en cumplimiento de los artículos 85º y 92.3º del RGLISTA como documento independiente e incluye documentación gráfica explicativa.
- Con respecto a las servidumbres acústicas se incluye dentro de la memoria un apartado 4.3.2 de la Memoria de Ordenación relativo a esta cuestión, así como el Plano I.8 de *Situación en el Plano de Zonificación Acústica del PGOU*, en cumplimiento del *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones Acústicas*, en el que se recoge el ámbito como Zonificación Acústica con uso global Residencial.
- También se ha dado cumplimiento a los requerimientos relativos a las Servidumbres Aeronáuticas según lo expuesto en el punto 2.7.3 del presente informe.
- Al objeto de poder cumplir con la normativa de protección de datos se han incluido las notas simples en un anexo 6 independiente al documento. En el punto 2.4.a) del documento se han eliminado los datos de carácter sensible.
- Las erratas detectadas en las versiones anteriores también se han subsanado o aclarado según lo ya analizado en el informe de este Servicio de fecha 05/06/2025
- El "Volumen Capaz o Área de Movimiento Máxima" ya permite alcanzar hasta PB+2 en el volumen C para una mejor conexión con el cuerpo volumen colindante, así como permitir la ocupación bajo rasante de

Código Seguro De Verificación	b9w0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9w0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



esta zona de nueva planta para aparcamientos de modo que se puedan valorar otras soluciones arquitectónicas. El esquema volumétrico propuesto también se ha presentado más esquemático y se incluye la ubicación del local que se aporta tal y como indica la Instrucción 1/2024 en su apartado 4º.

- El documento ha eliminado de los planos de propuesta la solución arquitectónica trasladándose todas esas determinaciones al *Anexo 1: Estudio Previo de Arquitectura (no vinculante)* dado que dichos aspectos no son propios de este instrumento de planeamiento y deberán ser resultado del proyecto de obras que se presente.
- El documento ha incorporado una propuesta de Mejora Urbana del entorno y sus determinaciones propuestas (ver punto 2.6.2_ apartado II).
- Por lo demás el documento incluye:
 - a) Delimitación del Área Homogénea
 - b) Justificación de la propuesta
 - c) Estudio comparativo
 - d) Cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante.
 - e) Viabilidad económica: el documento incluye justificación económica de la propuesta en cumplimiento del artículo 62º de la LISTA y del 22º del TRLSRU.
- De cara a la aprobación definitiva el documento deberá incorporar un apartado de Memoria de Participación en cumplimiento del artículo 85º del RGLISTA.

2.6.2. SOBRE LA PROPUESTA PRESENTADA:

I. Objeto

El documento de Estudio de Ordenación presentado es claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones que incluyen al respecto tanto la LISTA en los artículos 77º, 24º, 27º y 69º como su Reglamento General en los artículos 47º y 49º. El objeto que se propone de cambio de uso a Hotelero, con la posibilidad de admitir el uso alternativo de oficinas, permitiendo un incremento de la edificabilidad para facilitar la implantación de un establecimiento de categoría superior, se considera justificado en base al estudio que se incluyó en el informe emitido por este departamento el 13/02/2024, en el que se justifica la escasa proporción de hoteles de 5* y 5*GL que existen en la ciudad de Málaga, en comparación con ciudades de tamaños y relevancia territorial similares. En este sentido se ha 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 ya figura como vinculante recogándose entre otros en los siguientes apartados 2.1.2 Objeto, 4.1.2 Criterios de Ordenación, 7.3.a) Ordenanzas Particulares.

Por otro lado, el objeto del Estudio de Ordenación permitirá la recuperación y puesta en uso del emblemático edificio de Correos 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.

En esta línea, la propuesta de permitir como uso alternativo el de oficinas se entiende interesante pues plantea la posibilidad de incorporar, en su caso, nuevos usos al Centro Histórico, facilitando la mezcla de actividad y aumentando el metabolismo urbano en esta zona de la ciudad. También permitiría generar un espacio de actividad empresarial en el Centro como complemento al Parque Tecnológico de Málaga.

Finalmente, y con respecto al objeto del documento, el Estudio de Ordenación presentado también delimita la correspondiente Área Homogénea que en este caso se circunscribe acertadamente a la parcela de las antiguas oficinas de Correos, incluyendo también el ámbito previsto para acometer una mejora urbana, y el desarrollo previsible de la actuación.

7/14

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II. Materialización de la Mejora Urbana

En relación a esta cuestión el artículo 47º del RGLISTA define las Actuaciones de Mejora Urbana y estas, dice en su apartado 2º, deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) o del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al art.º 76.1, a las directrices del PBOM o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.

De otra parte, la propia Instrucción 1/2024 anteriormente mencionada indica en su punto 6.2 que *La AMU debe justificar que la nueva ordenación propuesta se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (LISTA 86.1 y RG 119) y, en especial, que la actuación está debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente (RG 47.2).* También en su punto 4º *Los Estudios de Ordenación, en el marco de los criterios y directrices establecidos en el POU, PBOM y PGOM, y en desarrollo de la propuesta de delimitación aprobada, contendrán las determinaciones precisas para establecer la ordenación urbanística detallada, conforme al artículo 90.2 del RG.*

En relación a lo anterior, debemos significar que estas determinaciones sin embargo no forman parte ni están incluidas en nuestro actual Plan General por lo que resulta a día de hoy necesario el definir y establecer estos aspectos y qué actuaciones suponen una mejora urbana, debiendo ser todas ellas actuaciones que impliquen una intervención para la mejora, la rehabilitación, la regeneración o la renovación de la ciudad existente con criterios de sostenibilidad.

Con independencia de los criterios y determinaciones que se puedan establecer en desarrollo de la LISTA y su RG, al objeto de intervenir sobre la ciudad con criterios homogéneos y contar con orientaciones y referencias técnicas a verificar en los Estudios de Ordenación que se presenten para su tramitación, teniendo en cuenta las características y singularidades del espacio urbano en el que se inserta la actuación, y del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, en el informe de este Servicio de Ordenación de fecha 05/06/2025 se proponían una serie de criterios de carácter general alineados con los objetivos de la Agenda Urbana de Málaga.

8/14

Entre los criterios propuestos se incluyen la mejora del bienestar ciudadano, la intervención en el entorno urbano próximo de modo que efectivamente suponga una actuación de mejora para la barriada o el entorno donde se propone la modificación, el incremento y renaturalización de espacios libres y zonas verdes, la mejora del confort climático, la permeabilidad del suelo, la movilidad peatonal y sostenible, la accesibilidad universal, la creación de espacios de convivencia y la mejora del entorno de los equipamientos, especialmente los centros educativos.

Se indicaba también que para asegurar una integración de los espacios libres y zonas verdes en el contexto de la estructura verde de la ciudad (en el futuro en coherencia con el Plan de Infraestructuras Verdes de la Ciudad) las ATU-MU delimitarán un ámbito de la ciudad existente (art. 47.2 del RGLISTA) que contenga determinaciones básicas para la realización de la propuesta de la mejora urbana que será validada por los servicios municipales o bien solicitarán a éstos la actuación que se podría acometer en el entorno de la propuesta realizada.

Esta actuación se enmarca en una actuación para la mejora de la calidad y la sostenibilidad del medio urbano, en el contexto del apartado 1. del artículo 188º del RGLISTA que establece que las actuaciones de urbanización pueden consistir en a) Obras para mejorar o completar la urbanización, en actuaciones de

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



mejora urbana, actuaciones para recuperar la condición de solar por inadecuación sobrevinida de su urbanización, o actuaciones para la mejora de la calidad y la sostenibilidad del medio urbano.

Estas cuestiones han sido incluidas en la actualización de la *Instrucción 2025/1, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, sobre delimitación de Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) en el Suelo Urbano Vigente del PGOU de Málaga*, llevada a cabo el 09/12/2025.

En consecuencia con lo expuesto, al informe del 05/06/2025 se adjuntaba la delimitación de un ámbito para la materialización de la Mejora Urbana, que a su vez se dividía en cuatro sub-ámbitos definiéndose aspectos a tener en cuenta de cara a la ejecución. Para una iniciativa como la que nos ocupa, cuya aprobación es de carácter discrecional, y en ausencia por ahora de una normativa del Plan General respecto a dicha materialización, correspondía a este Servicio especificar los términos en que habrá de concretarse. Se proponía, en virtud de ello, que el documento incluyese como Mejora Urbana la intervención sobre los sub-ámbitos 1 y 3 como mínimo, valorándose positivamente que se pudiese incorporar también el sub-ámbito 2, dado el alcance de la propuesta, que supone tanto un cambio de uso (de casi 14.000 m²) como un incremento de aprovechamiento de otros casi 4.000 m² más.

El documento presentado propone en respuesta a este requerimiento, el compromiso de acometer **la mejora urbana del entorno inmediato**, con una superficie de 11.791 m²s, que finalmente incluye tres de los sub-ámbitos propuestos, estableciéndose de modo detallado, en el apartado 4.2.7, las actuaciones previstas para cada uno de ellos entre las que se encuentran, entre otras, *la mejora de accesibilidad y recorridos peatonales, permeabilización de suelos o mejora de las especies arbóreas*.

III. Rehabilitación del Edificio de Correos y materialización del incremento de aprovechamiento propuesto.

9/14

- En relación con este punto el Estudio de Ordenación incluye que se procede a rehabilitar el edificio de las antiguas oficinas de Correos, recuperando un edificio emblemático de la ciudad. En el punto 4.1.2 sin embargo, de modo más específico, se define la actuación como *"Mantener la estructura y forma del edificio principal, modificar su distribución interior y modernizar su fachada"*.
Teniendo en consideración que el objeto de este Estudio de Ordenación es el cambio del uso/calificación (incluyendo posibles usos alternativos) y el permitir el incremento de la edificabilidad, no se hace necesario, en cumplimiento de la LISTA ni de su Reglamento, la definición de los volúmenes concretos resultantes ni del proyecto arquitectónico para no condicionar ni restringir las propuestas futuras tanto de uso como del proyecto de edificación. En este sentido el plano P.2 ha definido acertadamente, unas alineaciones máximas, si bien especifica las alineaciones que ha tomado de referencia para el cálculo del incremento del aprovechamiento.
Todos los demás aspectos relativos a la definición del proyecto que materializa el incremento de techo no se consideran vinculantes y por lo tanto han sido trasladados al *Anexo 1: Estudio Previo de Arquitectura* (no vinculante).
- También indica que se está en proceso de contratación de una consultora especializada en ensayos geotécnicos y estructurales a fin de que emita informe sobre la estabilidad de la edificación y márgenes de seguridad respecto a su nuevo uso.
- El documento incluye un cálculo y previsión de las plazas de aparcamiento necesarias según los usos propuestos y los estándares incluidos en el artículo 6.7.4 del PGOU obteniéndose un total de 83 plazas y proponiéndose una reserva de 96.
- Los usos propios de los hoteles distintos del aparcamiento que se ubiquen en plantas sótano computan a efectos de edificabilidad por lo que se restarán del incremento de edificabilidad máxima permitida.

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



IV. Deberes de las Actuaciones de Transformación Urbanísticas (art.º 49 RGLISTA).

En cumplimiento con lo establecido en los artículos 47º.3.b) y 82º del Reglamento General LISTA y en aplicación de la disposición transitoria tercera del mismo, debido a que se produce un incremento de edificabilidad superior al diez por ciento, el Estudio de Ordenación deberá reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 28º de la LISTA y 49º RGLISTA. Dichos deberes se resumen en el punto 7º de la Instrucción 1/2024 publicada el 14/05/2024 por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana (en adelante DGOTUUAU):

Las actuaciones de mejora urbana están sujetas al cumplimiento de los deberes que se establecen en el artículo 28 de la LISTA:

- *Entregar a la administración el suelo, urbanizado y libre de cargas, correspondiente a las dotaciones públicas (sistemas generales o locales) que demande la actuación.*
- *Entregar a la administración el suelo, urbanizado y libre de cargas, correspondiente al porcentaje del aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.*
- *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

Entre estos deberes se entienden incluidos, de acuerdo con el artículo 18.2 de la LISTA, y cuando sean necesarios como resultado de la nueva ordenación: costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización en las dotaciones públicas; los ajustes puntuales en la red viaria; y/o completar la urbanización existente.

En base a lo anterior hay que tener en consideración que:

10/14

I. Necesidad de nuevas dotaciones

Incremento de población:	No hay
Incremento de edificabilidad :	17.480,45 - 13.613,80 = 3.866,65 m2t
Porcentaje incremento poblacional :	0 %
Porcentaje incremento edificabilidad :	3.866,65 / 13.613,80 = 28,40% > 10%
Se precisan nuevas dotaciones por el incremento de edificabilidad.	

En el informe emitido por este departamento de fecha 05/06/2025 se incluía el Cálculo de la Media Dotacional, necesario para obtener la superficie de nuevas dotaciones exigidas en base al nivel dotacional existente en la zona de suelo Urbano. Posteriormente sin embargo, se solicita por el interesado que se tengan en consideración las superficies y edificabilidades previstas en el planeamiento de desarrollo que dio lugar al Polígono Alameda en atención a la definición exacta que recoge el RGLISTA del Nivel Dotacional:

21. Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.

En este caso el Plan Parcial del Polígono Residencial "Alameda" no existe como incorporado al Plan General vigente, debido posiblemente a su antigüedad pues su tramitación y aprobación fue anterior al Plan del 83, por parte del entonces Instituto Nacional de Urbanismo (INUR) perteneciente al Ministerio de

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Vivienda. Sin embargo, se entiende coherente aceptar la petición de tener en consideración la superficie total lucrativa asignada por dicho instrumento de ordenación, acorde a lo expresado en el RGLISTA y, además, a la realidad existente.

Ello permite por tanto obtener un Nivel Dotacional más acorde a la realidad física y real de esa zona de suelo urbano.

Hay que añadir finalmente a este respecto que el 09/12/2025 se ha actualizado la *Instrucción 1-2025 Sobre delimitación de actuaciones de mejora urbana (AMU) en el suelo urbano del vigente PGOU de Málaga* y, adjunta a la misma se ha publicado a modo orientativo una propuesta de delimitación de Zonas de Suelo Urbano (en adelante ZSU), adaptadas ya a la LISTA, para facilitar la tramitación de las ATU-MU y su correspondiente cálculo del nivel dotacional. De modo oficial y según lo especificado en el RGLISTA será este instrumento de ordenación el que apruebe esta ZSU así como el correspondiente Nivel Dotacional Existente para la misma.

Teniendo por tanto en consideración dichas superficies de la ZSU "Polígono Alameda" y las edificabilidades del Plan Parcial Polígono Alameda, acordes a la realidad existente se obtiene el **cálculo del Nivel Dotacional** que resultaría el siguiente:

II. Nivel dotacional existente (Zona Suelo Urbano: Polígono Alameda)

Superficie de la ZSU:	468.907,00 m ² s
Edificabilidad total de la ZSU:	662.895,55 m ² t
Edificabilidad total lucrativa de la ZSU (Z):	662.895,55 - 13.655,00 = 649.240,55 m ² t
Índice de edificabilidad de la ZSU:	1,5638 m ² t/m ² s
Superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas existentes (EL) (X):	47.188,00 m ² s
Superficie de Equipamientos Comunitarios Básicos Púb. existentes (EBP) (Y):	13.655,00 m ² s
Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2 RG	
Superficie de EL + EB (X + Y):	60.843,00 m ² s
Nivel dotacional EL (X / Z):	7,27 m ² s/100 m ² t
Nivel dotacional Equipamientos Comunitarios Básicos (Y / Z):	2,10 m ² s/100 m ² t
Nivel Dotacional Existente NDE (X + Y) / Z :	0,0937 m²s/m²t

11/14

III. Nuevas dotaciones necesarias por las modificaciones propuestas

Se establecen en función del **incremento de edificabilidad**:

Dotaciones locales

Nuevos EL y ZV =	3.866,65 m ² t x 7,27 m ² s / 100 m ² t = 281,11 m²s
Nuevos ECB =	3.866,65 m ² t x 2,10 m ² s / 100 m ² t = 81,20 m²s
Total de dotaciones locales:	362,31 m²s

También se puede obtener directamente:

$$3.866,65 \text{ m}^2\text{t} \times 0,0937 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} = \mathbf{362,30 \text{ m}^2\text{s}}$$

Dotaciones generales

No se precisan (no hay incremento de población sino de edificabilidad)	No hay
--	--------

V. Informe emitido por el Servicio de Valoraciones de esta Gerencia.

En atención al artículo 49°.2-3 del RGLISTA se hace necesario recabar informe de los servicios técnicos municipales, en este caso del Servicio de Valoraciones, que ha sido emitido con fecha 28/11/2025.

Se solicitaba al mismo que analizase e informase *acerca de los coeficientes de ponderación y los valores de repercusión tenidos en cuenta, así como la superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, tanto para el caso de la entrega del 10% del incremento de aprovechamiento como de la cesión de suelo para sistemas generales y locales. Se deberá tener en*

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





consideración el informe emitido el 05/06/2025 junto con los ajustes y aclaraciones indicados en el informe de fecha 26/09/2025.

Del informe del Servicio de Valoraciones se obtienen los siguientes valores y conclusiones resumidos:

IV. Cálculo incremento aprovechamiento y Cesión del 10%

4.1 Cálculo de los Valores de Repercusión

VRS (Res. Plurifamiliar) =	2.076,73 €/m ² t
VRS (Hotelero) =	2.076,73 €/m ² t
VRS (Equipamiento) = 0,75 x VRS (res) = 0,75 x 2.076,73 €/m ² t =	1.557,55 €/m ² t
VRS (VPO RG) = 2.280,62 €/ m ² útil x 15% x 0,8 =	273,67 €/m ² t

4.2 Cálculo de los Coeficientes de Ponderación

Cp equipamiento = VR equipamiento/ VR Vpo(RG) = 1.557,55 €/m²t ÷ 273,67 €/m²t = 5,69
Cp hotelero = VR hotelero/ VR Vpo(RG) = 2.076,73 €/m²t ÷ 273,67 €/m²t = 7,59

4.3 Cálculo de los Aprovechamientos

Aprovechamiento situación actual:

Techo inicial x Cp equipamiento = 13.613,80 m²t x 5,69 = 77.462,52 uas (Vpo RG)

Aprovechamiento resultante de la modificación:

Techo propuesto x Cp hotelero = 17.480,45 m²t x 7,59 = 132.676,62 uas (Vpo RG)

4.4 Incremento del Aprovechamiento y valoración

Por tanto, se produce el siguiente incremento de aprovechamiento:

Incremento de Aprovechamiento: 132.676,62 uas – 77.462,52 uas = 55.214,10 uas

Por lo que resulta un valor del incremento del aprovechamiento de:

Valor incremento: 55.214,10 uas x 273,67 € = 15.110.442,75 €

4.5 Cesión al Ayto

La cesión es del 10% por lo que supone 5.521,41 uas (VpoRG), con un valor actual de:

Cesión Ayto. (10% ΔA) = 1.511.044,28 €

12/14

VI. Cumplimiento de los Deberes de las Actuaciones de Transformación Urbanísticas (art.º 49 RGLISTA)

El documento propone dar cumplimiento a los deberes de la ATU-MU mediante las siguientes determinaciones que se incluyen en el punto 6.2 del EO:

En base a lo expuesto resulta:

- a) Del suelo reservado para sistemas generales y locales que el tipo de actuación exige ceder a la Administración conforme a las previsiones de la LISTA y su Reglamento, en este caso debido al incremento de edificabilidad, y en base a los datos anteriores, la superficie de dotaciones a ceder es de:

- Cesión dotaciones:

Cesiones necesarias derivadas de la propuesta:

Nivel Dotacional Existente NDE (X + Y) / Z =

0,0937 m²s/m²t

Incremento de edificabilidad:

3.866,65 m²t

Total de dotaciones locales = Incremento de edificabilidad x NDE =

3.866,65 m²t x 0,0937 m²t/m²s = 362,3 m²s

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	12/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La superficie de cesión para dotaciones tiene el carácter de bien de dominio público y se prevé la constitución del correspondiente complejo inmobiliario. Se incluye un esquema volumétrico de la ubicación de dicha superficie de dotaciones según lo previsto en el apartado 4º de la Instrucción 1/2024 de la DGOTUAU.

- b) Del suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación, es decir al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la AMU que asciende a 55.214,10 uas por los 3.866,65 m² de techo que se incrementan. Se propone la monetización del 10% de ese incremento, 5.521,41 uas, que supone 1.511.044,28 €.

2.7 AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales son:

2.7.1 INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El marco normativo aplicable a la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) en el ámbito estatal se regula mediante la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, que, en su Título II, Capítulo VII, establece por primera vez la obligación de someter a evaluación el impacto en la salud de aquellas normas, planes, programas y proyectos con potencial incidencia significativa.

En el ámbito andaluz, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, regula la EIS en su Título II, desarrollada reglamentariamente por el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento, contenido y metodología aplicables, incluyendo en su artículo 3.b).1ª) los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones.

La Disposición Final Cuarta de la LISTA modifica el artículo 56 de la Ley 16/2011, incorporando la posibilidad de realizar un proceso de cribado o consultas previas, en virtud del artículo 13 del citado Decreto, en caso de modificaciones que impliquen un cambio de calificación urbanística.

Si bien en anteriores informes se había solicitado su cumplimiento, conforme a lo dispuesto en el *Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, de medidas de simplificación y racionalización administrativa*, los Estudios de Ordenación quedan excluidos del procedimiento de EIS. Dicha exclusión se ampara en la modificación del artículo 3º del Decreto 169/2014, por lo que no resulta exigible en la actualidad la incorporación de documentación relativa a la evaluación de impacto en la salud para este tipo de instrumentos.

13/14

2.7.2 INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Conforme al apartado 5 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante LGICA), no están sometidas a Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) aquellas propuestas de ATU en suelo urbano en las 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 podrán ser justificados, si procede, en el propio documento de Avance y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental.

Con fecha 19/09/2024 se solicita desde esta Gerencia de Urbanismo a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga pronunciamiento expreso de verificación de la inexistencia de impacto significativo en el medio ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el mencionado artículo 40.5 c) LGICA en relación con el estudio de ordenación que nos ocupa.

Con fecha 13/11/2024 se recibió en este Departamento el informe-comunicación emitido el 08/11/2024 por la delegación en Málaga de la mencionada Consejería competente en Medioambiente en el que se informa que la actuación de mejora urbana no se encuentra sometida a EAE al haber quedado

Código Seguro De Verificación	b9w0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	13/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9w0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



suficientemente acreditado que las actuaciones a que habilita el estudio de ordenación no pueden entrañar efectos significativos en el medio ambiente, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, y no siendo por tanto, susceptible de causar 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.

2.7.3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*.

La documentación presentada ha incorporado el correspondiente plano *I.9. Situación en el Plano de Servidumbres Aeronáuticas del PGOU*, así como un apartado específico (4.3.1) en la Memoria. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General que suele aportar un plano específico para su incorporación al documento previo a la AD.

2.7.4 AFECCIÓN POR AGUAS

Será necesario recabar informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, debido a la afección hidráulica existente en el ámbito por la presencia del Río Guadalmedina. Ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4º de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo 42º de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

14/14

3. PROPUESTA

En base a lo recogido en el presente informe **se propone**:

- Aprobar inicialmente el Estudio de Ordenación que se tramita sobre el inmueble sito en Avenida de Andalucía nº 1, antiguo edificio de las Oficinas de Correos, del distrito *Centro*, en el que se delimita una actuación de transformación urbanística de mejora urbana con el **objeto** de promover un cambio de uso del edificio existente, pasando su calificación de Equipamiento a Hotelero, con aumento de la edificabilidad actual.
- La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 22/01/2021 y fechada como Enero 2026.
- Se deberá recabar informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas según lo expuesto en el punto 2.7.4 anterior.
- Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación. Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.
- El documento que se presente para la aprobación definitiva deberá incorporar un apartado de Memoria de Participación en cumplimiento del artículo 85º del RGLISTA.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/02/2026 15:04:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/02/2026 12:08:21
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	02/02/2026 11:55:30
Observaciones		Página	14/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b9W0kvxZQBx7LaRNHI7cFQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

