

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 24 DE FEBRERO DE 2026 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 6.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL “ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA DEL EDIFICIO DE CORREOS PARA CAMBIO DE USO A HOTELERO” (EXPEDIENTE Nº PL 5/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 18 de febrero de 2026, una vez corregida la misma en los términos comunicados por la Agencia el día 20 de febrero de 2026, resultando el texto siguiente:

“Resulta que, con fecha 17 de febrero de 2025, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Ordenación, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial del Estudio de Ordenación en Avda. de Andalucía nº1; ello conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

Debemos de poner de manifiesto que, la iniciativa privada de planeamiento propuesta en su día en el Avance, delimitaba una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU), definiendo una área homogénea integrada por la parcela del antiguo edificio de Correos, la parcela R.1 en el PA-R.2 (97) PERI-R.2 “Deposito Alcubillas” y la parcela sita en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de Elementos del PGOU-97 “Club Social El Candado”.

No obstante y como más adelante se verá, en el documento de Estudio de Ordenación que se propone aprobar inicialmente se ha reducido dicho ámbito y el mismo se circunscribe exclusivamente a la parcela que ocupa el denominado edificio de Correos, sito en Avda. de Andalucía nº 1. Concretamente, esta parcela es de suelo urbano y tiene una superficie de 3.461,97 m²s y está calificada en su mayor parte como Equipamiento Social y otra parte viario, estando incluida en la zona del PGOU denominada como Prolongación.

Objeto

El objeto del Estudio de Ordenación a que se refiere el presente expediente es el de delimitar y ordenar una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU), definiendo una área homogénea integrada por la parcela del antiguo edificio de Correos, con la finalidad de promover un cambio de uso, del citado edificio, de equipamiento a hotel de lujo, con la posibilidad de admitir el uso alternativo de oficinas e incrementándose el techo edificable, que pasa de 13.613,80 m² a 17.480,45 m² (incremento de 3.866,65 m²).

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Antecedentes de hecho:

A) Antecedentes anteriores a la presentación del Estudio de Ordenación:

1.- Con relación a expedientes obrantes en el Departamento de Licencia y Protección Urbanística:

-Expediente OM 1253/81: el antiguo edificio de correos, situado en la Avda. de Andalucía nº 1, fue construido en su día al amparo de la licencia de obras concedida por la Comisión Municipal Permanente en sesión celebrada el 4 de noviembre de 1981. Posteriormente, con fecha 5 de junio de 1986, el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo dispuso la concesión de licencia de primera ocupación al edificio en cuestión.

-Expediente VE 6029/06: por otro lado, con fecha 14 de noviembre de 2007, mediante Resolución del señor Gerente se dispuso conceder a la Sociedad Española de Correos y Telégrafos S.A., licencia de obras de reforma integral del edificio principal de Correos y Telégrafos, estableciéndose como condición especial de la misma a inscribir en el registro de la propiedad: que las oficinas dispuestas en el cuerpo superior del edificio (a partir de la planta tercera) se destinaría al uso de oficinas dotacionales de la Administración Central, Autonómica o Municipal.

Esta condición especial derivaba del hecho de que, tal y como consta en el informe técnico de 21 de marzo de 2007 obrante en el expediente, en la documentación técnica presentada en un primer momento por el interesado se planteaba destinar a equipamiento solo las plantas baja, primera, segunda y anexos del edificio, estableciéndose en el resto del mismo el uso de "oficinas". En el citado informe técnico se indicaba que: el uso de "oficina" no ligado a equipamiento no era viable al no contemplarse como uso compatible con el uso pormenorizado "Servicios de Interés Público y Social" que tenía asignado la finca en el PGOU 97 y en el documento de Revisión aprobado inicialmente. Con posterioridad se presenta nueva documentación en la que se asevera que el uso de oficina previsto tiene también la condición de equipamiento porque serán oficinas de las Administraciones Públicas y es entonces cuando se establece la condición.

2/17

2.- Con relación a los expedientes obrantes en el Departamento de Planeamiento y Gestión:

-Expediente PP 1026/2012: D. Manuel Delgado Zayas solicita información urbanística sobre el inmueble situado en Avenida de Andalucía nº 1. Mediante Resolución del señor Gerente de 22 de junio de 2012, se aprueba el informe de 3 de mayo de 2012, emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión.

-Expediente PP 1043/2016: la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, solicita la modificación del PGOU en virtud de lo dispuesto en los artículos 189 a 191 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, dado que el edificio de correos había sido desafectado por el Estado y transmitido, como bien patrimonial, a la Junta de Andalucía según acta de entrega suscrita el 23 de diciembre de 2010. La solicitud sin embargo no venía acompañada de documentación técnica, que sí fue presentada con posterioridad dando origen al expediente PP 55/2017 que veremos más adelante.

-Expediente PP 20/2017: Sabadell Real Estate Activos, S.A. (SREA) promueve Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación del ámbito de planeamiento PA-LE.19 (97) "Club Social El

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Candado” del PGOU de Málaga; este expediente se encuentra paralizado por causa imputable al promotor desde el 10 de mayo de 2019.

Con relación a este expediente, con fecha 13 de abril de 2023, D. Jesús Vicente Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A., presentó escrito de personación y justificación de ser interesado en el expediente en cuestión. También aportó el 19 de mayo de 2023 justificación de la interposición ante el Juzgado de Primera Instancia de Málaga de demanda de juicio ordinario contra Nitsba Spain, S.L., Sabadell Real State Activos, S.A y Promontoria Coliseum Real State, S.L., en el ejercicio de acción de cumplimiento contractual al amparo de lo previsto en el artículo 1.124 del Código Civil.

-Expediente PP 55/2017: la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía presenta “Documento Ambiental Estratégico y Anexo: Modificación Puntual de la Calificación de Equipamiento Local SIPS a Servicios Terciarios-Hotelero del antiguo Edificio de Correos y medidas compensatorias”, a fin de que se inicie el procedimiento de modificación del PGOU, según el procedimiento previsto en el artículo 191 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, tal y como ya solicitó en el expediente PP 1043/2016 antes referido. Esta modificación no se inició. Según la documentación presentada, la Modificación del PGOU implicaba, conforme a la legislación de suelo entonces vigente, la obligación de ceder a la Administración:

- *Las plusvalías correspondientes a 10% del aumento de aprovechamiento lucrativo.*
- *La cesión de los equipamientos que demanda el aumento de aprovechamiento correspondiente al uso mayoritario (Residencial) y en base a la Media Dotacional correspondiente a la Zona.*

3/17

Este expediente quedó paralizado hasta tanto la Administración Autonómica y la Local, alcanzaran un acuerdo con relación a la cesión de los equipamientos.

En relación con el expediente PP 55/2017 y el de referencia PL 1043/2016, con fechas 30 de marzo y 19 de mayo de 2023 han sido presentado escritos de personación en los mismos, por D. Jesús Vicente Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A., manifestando que la citada sociedad es propietaria de parte de la parcela situada en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de elementos del PGOU-97 “Club Social El Candado”, que la entidad Nitsba Spain S.L., pretende ceder al Ayuntamiento. Dado que por error el interesado menciona los expedientes tramitados en su día por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía y que nada tienen que ver con la citada parcela, copia de esos escritos de personación han sido incluidas en los expedientes PL 1058/2020 y PL 5/2023 que son los tramitados por esta última mercantil, y en los que se habla del citado PA-LE.19 (97).

-Expediente PP 1058/2020: D. Francisco Manuel Ruiz Jiménez e/r de Nitsba Spain S.L., nueva propietaria del edificio de correos, solicita información sobre la posibilidad de compensar la supresión del SIPS como consecuencia de su destino a uso hotelero, con una parcela de 1.455 m2s (13.300 m2t de edificabilidad) dentro del ámbito del SUNC-R-P.3 “Epcos” del PGOU. Sobre el particular fue emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 10 de febrero de 2021.

-Expediente PL 1005/2022: De nuevo D. Francisco Manuel Ruiz Jiménez e/r de Nitsba Spain S.L., solicita información sobre la posibilidad de compensar la supresión del SIPS como consecuencia de su destino a uso hotelero, pero ahora con relación a dos fincas situadas, una en

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la parcela R-1 (9.395 m²s y 5.201,80 m²t) del planeamiento aprobado PA-R.2 (97) PERI-R.2 "Deposito Alcubillas" y otra, en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de elementos del PGOU-97 "Club Social El Candado". Con relación a este expediente no llegó a emitirse informe técnico sobre esa posibilidad.

B) Antecedentes obrantes en el expediente PL 5/2023 que deben destacarse en esta fase del procedimiento:

1.- El 26 de enero de 2023, D. Francisco Manuel Ruiz Jiménez e/r de Nitsba Spain S.L., presenta Estudio de Ordenación a fin de promover una Modificación de Elementos del PGOU-2011 que cambie la calificación del edificio de correos de equipamiento SIPS, a uso hotelero y, además, califique como equipamiento SIPS las dos fincas citadas en el párrafo anterior, a fin de compensar la desaparición de aquél.

2.- Con fecha 16 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el "Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogenea del Edificio de Correos para cambio de uso a Hotelero" promovido por NITSBA SPAIN, S.L., r/p D. Haim Tsuff, en Avda. de Andalucía nº 1; Avda. Principal del Candado nº 18 y C/ Victoria Kent nº 23; de conformidad con la documentación técnica presentada con fecha 19 de julio de 2024 y en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 2 de agosto de 2024.

3.- El 18 de septiembre de 2024 está Gerencia remitió a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía el documento de Avance junto con la justificación de innecesaridad de trámite ambiental presentada por el promotor.

4.- A la vista de lo anterior, con fecha 11 de octubre de 2024, la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente requiere que se mejore la documentación presentada.

5.- Con fecha 17 de octubre de 2024, el interesado presenta nueva documentación para justificar lo requerido por el órgano ambiental.

6.- Por otro lado, con fecha 25 de octubre de 2024, se presenta escrito de alegaciones por parte de D^a Ángela Etelvina Castillo Merino, en el que dice actuar, en representación de la entidad Proplaurbal, S.L., y también en interés de la Junta de Compensación del PERI- R-2 Depósito Alcubilla.

7.- El 28 de octubre de 2024, se genera informe de audiencia pública en el Portal de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Málaga, indicándose que ha estado sometido a este trámite desde el 16 de septiembre hasta el 25 de octubre de 2024.

8.- Con fecha 13 de noviembre de 2024, se recibe informe del Delegado Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, fechado el día 8 del mismo mes y año, en el que se indica que el Estudio de Ordenación no tendrá que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, por incardinarse en el supuesto de hecho previsto en el artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

9.- El 26 de noviembre de 2024 se le traslada al promotor la alegación presentada por la señora Castillo Merino.

10.- El promotor del expediente presenta el Estudio de Ordenación del Avance aprobado en su día, el 30 de abril de 2025, complementado por la documentación presentada el 2

4/17

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de mayo de 2025.

11.- A la vista de esta nueva documentación, se emite informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el 5 de junio de 2025, proponiéndose requerir al interesado para que corrija determinados aspectos, así como solicitar informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento de Planeamiento y Gestión. Este informe es complementado por otro emitido con posterioridad el 26 de septiembre de 2025.

12.- Con fecha 17 de octubre de 2025, se presentan sendos escritos de alegaciones por parte de D^a M^a del Carmen Falcón Marrero, en su calidad de presidenta de la Asociación de Vecinos El Candado, y por parte de D^a Pilar Torres Martínez de Ubago, en su condición de presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado, solicitando ambas que se les tenga como parte interesada en el presente expediente.

13.- El 28 de noviembre de 2025, se ha emitido informe por parte del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión.

14.- Dado que el promotor remitió por correo electrónico al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, con fecha 12 de diciembre de 2025, documentación para subsanar algunos de los aspectos indicados en el informe de 5 de junio y 26 de septiembre de 2025, el citado Servicio emite nuevo informe el 12 de diciembre de 2025, en el que se propone su remisión al promotor, junto con el informe del Servicio de Valoraciones.

15.- El 22 de diciembre de 2025 se presenta nuevo documento de Estudio de Ordenación por parte del interesado y, a la vista del mismo, se elabora nuevo informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el 20 de enero de 2026, que es remitido al promotor para que subsane.

16.- El 22 de enero de 2026 se presenta un último documento técnico de Estudio de Ordenación, que ha sido informado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística mediante informe de 2 de febrero de 2026 (rectificado por otro de 12 de febrero de 2026), proponiéndose la aprobación inicial del mismo.

17.- Finalmente, el 12 de febrero de 2026, se han incorporado de oficio al expediente certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas que integran la parcela sita en Avenida de Andalucía nº 1, que está dividida horizontalmente.

Fundamentos jurídicos.

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus normas al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, reconoce la vigencia y ejecutividad del PGOU-2011, cuyas determinaciones relativas al suelo urbano consolidado pueden ser modificadas conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera apartado 1º del

5/17

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Reglamento de LISTA:

“1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento (...)

Concretamente, la actuación urbanística que se plantea implica una modificación del uso establecido en el planeamiento general para la parcela incluida en su ámbito y, además, conlleva un aumento de edificabilidad y aprovechamiento, por lo que encuentra encaje en la definición contenida en el artículo 27 de la LISTA, con el desarrollo del artículo 47 del Reglamento, sobre las actuaciones de mejora urbana:

“1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.”

Con relación a las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, elaboró con fecha 14 de mayo de 2024, la “Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana”. Así mismo, el órgano directivo de esta Gerencia ha publicado en el portal web de la misma la “Instrucción 2025/01, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, sobre delimitación de Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) en el suelo urbano del vigente PGOU de Málaga”, de fecha 6 de febrero de 2025, actualizada el 9 de diciembre de 2025.

Conforme al artículo 69 de la LISTA y 92 del Reglamento que la desarrolla, el instrumento de ordenación urbanística detallada para el tipo de actuación que se plantea será un Estudio de Ordenación que tendrán por objeto: la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea.

2º.-Valoración técnica del Estudio de Ordenación:

6/17

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El documento presentado ha sido analizado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emitiéndose informe el 2 de febrero de 2026, rectificado por otro de 12 de febrero de 2026, en el que se propone:

“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 22/01/2026 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.”

7/17

3º.-El interés general de la actuación y la mejora de la ciudad existente:

En este apartado debemos traer a colación el hecho de que la iniciativa privada de planeamiento propuesta en su día en el Avance, delimitaba una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU), definiendo una área homogénea integrada por la parcela del antiguo edificio de Correos, la parcela R.1 en el PA-R.2 (97) PERI-R.2 “Deposito Alcubillas” y la parcela sita en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de Elementos del PGOU-97 “Club Social El Candado”. La delimitación de esta área discontinua encontraba su fundamentación en la necesidad de justificar el interés general de una actuación que implicaba una innovación del Plan General, aun cuando se llevara a cabo a través de la figura del Estudio de Ordenación. No obstante, la “Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana” de la Junta de Andalucía, antes citada, arrojó luz sobre la forma de ordenar, justificar y ejecutar este tipo de actuaciones en suelo urbano que, no olvidemos, han supuesto una importante novedad con relación al régimen jurídico previsto en la ya derogada Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

En este sentido, el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de junio de 2025, en el apartado II Mejora Urbana, realiza un análisis más profundo sobre cómo deben aquilatarse este tipo de actuaciones de transformación urbanísticas. Es por ello, que el documento de Estudio de Ordenación que se propone aprobar inicialmente se ha reducido su ámbito y, el mismo, se circunscribe exclusivamente a la parcela que ocupa el denominado edificio de Correos, sito en Avda. de Andalucía nº1.

Pues bien, dicho lo anterior, lo que es incuestionable es que cualquier tipo de

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





actuación de mejora urbana debe estar debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente.

Además añade el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios del desarrollo sostenible. En virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas deben propiciar la integración en el tejido urbano de cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

Desde esta perspectiva, la modificación del PGOU que propone el Estudio de Ordenación presentado debe fundamentarse en una mejora del bienestar de la población, en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y en una mejora de la ciudad existente, en definitiva, debe de encontrar su justificación en el interés general de la población. En este sentido debe indicarse que la propuesta contribuye a la recuperación de un edificio icónico que actualmente está en desuso y en estado de abandono, situado en el centro histórico de Málaga, proponiéndose la implantación de un uso hotelero de gran lujo y, como alternativo, el uso de oficinas, que permitiría incorporar 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 Andalucía.

En cuanto a la mejora urbana que propone la actuación, indica el informe técnico de 2 de febrero de 2026 que:

“...

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.

...

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.

“...

4º.- Delimitación de un Área homogénea:

Conforme al artículo 27.3 de la LISTA, en las actuaciones de transformación urbanísticas de mejora urbana hay que delimitar un área homogénea en la que se incluyan los

8/17

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener. Por su parte, el artículo 47.4 del Reglamento de la LISTA añade que:

“4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.”

El Área Homogénea delimitada en el Estudio de Ordenación coincide con la parcela de correos que tiene una superficie de 3.461,97 m², como ya hemos indicado.

5º.- Obligaciones de la propiedad del suelo:

Con independencia del cumplimiento de los deberes generales que se les exigen a todos los propietarios del suelo en el artículo 17 de la LISTA y, en particular, a los propietarios del suelo urbano en el artículo 18 del mismo texto legal, el promotor deberá asumir todas y cada una de las obligaciones que se les exige a los propietarios que promuevan actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, tal y como se explicita en el artículo 28 de la LISTA (con el desarrollo contenido en el artículo 49 del Reglamento de desarrollo):

“Artículo 28 Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes: 9/17

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) 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.”

Según el artículo 47.3 b) del Reglamento de la LISTA: “Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito". En el presente expediente se produce un incremento de la edificabilidad superior al 10%, por lo que serán necesarias nuevas dotaciones.

La concreción de estos deberes ha quedado recogida en el Estudio de Ordenación que se propone aprobar inicialmente; en este sentido y a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 28 de noviembre de 2025, en el informe técnico de 2 de febrero de 2026 se dice:

"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 $NDE (X + Y) / Z = 0,0937 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t}$

Incremento de edificabilidad: $3.866,65 \text{ m}^2\text{t}$

Total de dotaciones locales = Incremento de edificabilidad x NDE =

$3.866,65 \text{ m}^2\text{t} \times 0,0937 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 362,3 \text{ m}^2\text{s}$

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 €."

La posibilidad de sustituir las cesiones obligatorias de suelo por otras formas de cumplimiento está prevista en el artículo 49 del RG. En cuanto a las cesiones relativas a los sistemas generales y locales debemos estar a las reglas contenidas en el artículo 251 del RG y, en cuanto a la cesión del aprovechamiento urbanístico a lo indicado en el artículo 54 del RG.

Finalmente en este punto hemos de advertir que, según el informe del Servicio de

10/17

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 28 de noviembre de 2025 y en cuanto a la actualización de la valoración efectuada:

“...de acuerdo con el contenido del punto 2.a) del artículo 34 del TRLS de 2015, la valoración del suelo se entenderá referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación necesario para el cambio de uso, por lo que puede darse el caso de tener que actualizar la valoración indicada, si esta ha perdido vigencia, es decir que haya pasado 1 año, en aplicación del art. 12.1.b del Decreto 18/2.006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de las Entidades Locales de Andalucía.”

6º.- Forma de ejecución del planeamiento:

La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la **modalidad asistemática** cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera una actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones; en concreto, el artículo 237.2 b) del RG establece este tipo de ejecución para las actuaciones de mejora urbana definidas en el artículo 27 de la LISTA. El ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática coincidirá con las parcelas incluidas en el mismo.

Por otro lado, el artículo 136 del RG dice que, las operaciones que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación urbana, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos de ejecución: la parcelación, la reparcelación y normalización de fincas y la distribución de cargas; si bien, estas operaciones también podrán llevarse a cabo de modo independiente, a través de las técnicas de ejecución mediante régimen de complejo inmobiliario o división horizontal.

11/17

A propósito de la ejecución mediante régimen de propiedad horizontal, indica el artículo 168.3 del RG que, el porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, para el caso de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificación en régimen de propiedad horizontal. Así mismo, las cesiones de sistemas generales y locales de dominio público podrán llevarse a cabo mediante la cesión de superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado integrados en un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa; debiendo el instrumento de ejecución, recoger los plazos y efectos del incumplimiento de estos, en los términos recogidos en el artículo 152. g) del RG que literalmente dice:

“g) En los casos en que, conforme a lo previsto en el artículo 168, se adjudiquen fincas o parcelas cuya edificabilidad se sitúe en el subsuelo, suelo o vuelo y los adjudicatarios de cada uno de tales planos sean diferentes, el proyecto de reparcación contendrá el régimen jurídico que regulará el ejercicio del derecho de propiedad por cada uno de los adjudicatarios, determinando el modo de redacción del proyecto de edificación, el plazo para la solicitud de la licencia de obras, el plazo en que el proyecto de edificación deberá ser ejecutado, la asignación de las cuotas destinadas a sufragar la actuación, así como las reglas para la formulación de los estatutos de la comunidad de los propietarios resultante y la cuota de participación en la misma de cada una de ellas, cuando resulte precisa su constitución.

El incumplimiento de los plazos que se establezcan comportará que la parcela, solar

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



o finca quedará en situación de ejecución por sustitución en los términos establecidos en el artículo 136.3 de la Ley y en este Reglamento. Los adjudicatarios, de común acuerdo, podrán solicitar del Ayuntamiento la ampliación de los referidos plazos en el marco de la programación prevista en el instrumento de ordenación detallada, salvo que se trate de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario que incluyan cesiones de suelo para sistemas locales o generales, o superficie edificada u otras formas de cumplimiento de los deberes de cesión de sistemas locales o generales y de aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.”

Según el Estudio de Ordenación:

-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 con la consideración de bien de dominio público y cuya situación se determina en el Plano P 7. 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. En todo caso, de conformidad con el informe del Servicio de Valoraciones debe indicarse que, en virtud de lo dispuesto en el art. 138.4 de la LISTA, la Declaración Responsable de ocupación o utilización, no adquirirá eficacia hasta tanto no se formalice la cesión correspondiente como entidad hipotecaria independiente, previa la formalización del complejo inmobiliario privado y consiguiente división horizontal.

-La **cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico** se realizará a través de la entrega de su equivalente económico, que ha sido valorado en 1.511.044,28 €, esta cantidad deberá ser abonada antes del otorgamiento de la licencia de obras.

12/17

De cualquier forma, tal y como se indica en el informe del Servicio de Valoraciones de 28 de noviembre de 2025, la valoración realizada tendrá una vigencia de un año a contar desde la aprobación inicial del Estudio de Ordenación, debiendo actualizarse en el caso de que el cumplimiento de las obligaciones se produzca posteriormente al transcurso de dicho plazo.

Requisitos materiales o formales:

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

La **iniciativa** para proponer la ordenación de transformación urbanística de acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los **propietarios**. En consonancia con esta norma indican los artículos 80 de la LISTA y 98 del Reglamento, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

El edificio sito en Avenida de Andalucía nº 1 está dividido horizontalmente por plantas y en el expediente constan certificaciones del Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga (folios 93 a 113) en los que figura como propietaria de todas y cada una de las fincas la sociedad NITSBA SPAIN, S.L. Por otro lado, en las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de fincas, obtenidas por esta Administración con fecha 12 de febrero de 2026, figura dicha mercantil como propietaria.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El Estudio de Ordenación está promovido por la sociedad NITSBA SPAIN, S.L., representada por D. Haim Tsuff que, a su vez, ha autorizado a D. Fernando García Jiménez e/r de Ejecución del Planeamiento S.L., para que realice todas las gestiones oportunas en relación al presente expediente según consta, todo ello, en la documentación obrante en el expediente. Se cumplen, por lo tanto, los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante en este procedimiento, respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

En cuanto a la tramitación, previamente a la aprobación inicial, el expediente ha sido sometido a **Avance y consulta pública**, tal y como consta en los antecedentes del presente informe.

Durante este trámite de consulta pública, con fecha 25 de octubre de 2024, se presenta escrito de alegaciones por parte de Dª Ángela Etelvina Castillo Merino, en el que dice actuar, en representación de la entidad Proplaurbal, S.L., y también en interés de la Junta de Compensación del PERI- R-2 Depósito Alcubilla. Así mismo, con fecha 17 de octubre de 2025, se presentan sendos escritos de alegaciones por parte de Dª Mª del Carmen Falcón Marrero, en su calidad de presidenta de la Asociación de Vecinos El Candado, y por parte de Dª Pilar Torres Martínez de Ubago, en su condición de presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado, solicitando ambas que se les tenga como parte interesada en el presente expediente.

En relación al escrito presentado por la señora Castillo Merino decir, que habida cuenta de que el ámbito del presente Estudio de Ordenación ha quedado reducido al inmueble sito en Avenida de Andalucía nº 1, no procede dar respuestas a las cuestiones planteadas ya que, las mismas, se referían al hecho de incluir en el ámbito del instrumento de planeamiento la parcela R.1 del planeamiento aprobado PA-R.2 (97) PERI-R.2 "Deposito Alcubillas". Por otro lado, deberá de comunicársele a la Asociación de Vecinos El Candado y a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado, que tampoco se incluye en el ámbito del Estudio de Ordenación la parcela propiedad del promotor, sita en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de Elementos del PGOU-97 "Club Social El Candado"

13/17

Por otro lado, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga, con fecha 13 de noviembre de 2024, ha remitido comunicación del Delegado Territorial de 8 del mismo mes y año, en la que se hace contar que de conformidad con lo indicado en el artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente instrumento está exento de someterse al trámite de evaluación ambiental estratégica.

Tras el **acuerdo de aprobación inicial** que se propone, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 78 de la LISTA y 102 y ss del Reglamento General, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del RG; con llamamiento personal a los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el procedimiento a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del RG.

Por otra parte, en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes **informes sectoriales preceptivos y vinculantes**:

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24	
Observaciones		Página	13/17	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, por encontrarse el ámbito del presente instrumento junto al Río Guadalmedina; ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

-Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y en el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

En cuanto a la evaluación del impacto en la salud, los Estudios de Ordenación no se encuentran sometidos al procedimiento correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 3.1 b) 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.

Así mismo deberá requerirse informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los términos del art. 75.2 b) de la LISTA y 107 del Reglamento, informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se podrán proseguir con las actuaciones, de acuerdo con el apartado 5 del mencionado art. 37 del Reglamento General, y artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

14/17

3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 2 de febrero de 2026, rectificado por otro de 12 de febrero de 2026, el Estudio de Ordenación presentado el 22 de enero de 202 que se somete a aprobación inicial, está integrado por toda la documentación exigida por la normativa, en concreto, por lo exigido en el artículo 62 de la LISTA y en los artículos 85 y 94 del Reglamento que la desarrolla.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

En cuanto a la Administración Pública competente para la tramitación del presente instrumento de ordenación, el artículo 3.4 de la LISTA indica, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma; comprendiendo, entre otros, el siguiente contenido: la ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley. Además añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones salvo las asignadas, en el apartado 2 del indicado artículo, a la Consejería competente en ordenación del territorio y urbanismo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	14/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



De esta forma, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia, corresponde al Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como la aprobación de avances de planes; habiendo sido, en este caso, potestad de la Junta de Gobierno Local, la aprobación del Avance, en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1. c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

La aprobación inicial también corresponderá a la citada Junta de Gobierno en base a la competencia que le atribuye el mencionado artículo 127 en su apartado 1 d), y la definitiva al Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, según lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo texto legal.

5º.- Impugnación:

El acuerdo que se adopte sobre la aprobación inicial es un acto de trámite no susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-."

15/17

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el "Estudio de Ordenación del Área Homogénea del Edificio de Correos para cambio de uso a Hotelero" promovido por NITSBA SPAIN, S.L., r/p D. Haim Tsuff, en Avda. de Andalucía nº 1 de conformidad con la documentación técnica presentada con fecha 22 de enero de 2026, fechada como Enero 2026, y en los términos expuestos en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión 2 de enero y 12 de febrero de 2026; y a la vista de lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley (RG).

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo; con audiencia a los propietarios que constan en las certificaciones registrales y catastrales incorporadas al expediente. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que **el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública** en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

CUARTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y art. 105.1) del Reglamento; requerir **informe preceptivo y vinculante a:**

- La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y en el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

16/17

QUINTO.- Simultáneamente a los trámites anteriores se deberá remitir el expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para que su titular emita informe previo preceptivo de conformidad con el art. 75.2 b) de la LISTA y 107 del Reglamento, informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se podrán proseguir con las actuaciones, de acuerdo con el apartado 5 del mencionado art. 37 del Reglamento General, y artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEXTO.- Advertir al promotor, que la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación llevará aparejada el **cumplimiento de las obligaciones** establecidas en el art. 28 de la LISTA y 47, 49 y 82 RG, de la siguiente forma:

- La cesión de las dotaciones resultantes como consecuencia del aumento de edificabilidad, será sustituida por la entrega de un local de 362,31 m² de superficie edificada mediante su integración en un complejo inmobiliario en el edificio de correos con la consideración jurídica de bien de dominio público y cuya situación se determina en el Plano P 6. Esta cesión se materializará mediante escritura de cesión unilateral y gratuita al Ayuntamiento, como requisito

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



para la concesión de la licencia de obra mayor para las obras del edificio de Correos. En todo caso y en virtud de lo dispuesto en el art. 138.4 de la LISTA, la Declaración Responsable de ocupación o utilización, no adquirirá eficacia hasta tanto no se formalice la cesión correspondiente como entidad hipotecaria independiente, previa la formalización del complejo inmobiliario privado y consiguiente división horizontal.

-La cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico se realizar a través de la entrega de su equivalente económico, que ha sido valorado en 1.511.044,28 €, esta cantidad deberá ser abonada antes del otorgamiento de la licencia de obras.

SÉPTIMO.- Significar expresamente, tal y como se indica en el informe del Servicio de Valoraciones de 28 de noviembre de 2025, que **la valoración realizada tendrá una vigencia de un año a contar desde la aprobación inicial del Estudio de Ordenación**, debiendo actualizarse en el caso de que el cumplimiento de las obligaciones de cesión se produzca posteriormente al transcurso de dicho plazo.

OCTAVO.- Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público Privada y

Garantías.

- A la entidad promotora NITSBA SPAIN, S.L.
- A D. Fernando García Jiménez e/r de Ejecución del Planeamiento S.L.
- A D. Jesús Vicente Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A.
- A Sabadell Real Estate Activos, S.A. (SREA).
- A D^a Ángela Etelvina Castillo Merino e/r de Proplaurbal, S.L., y la Junta de Compensación del PERI- R-2 Depósito Alcubilla.
- A D^a M^a del Carmen Falcón Marrero, en su calidad de presidenta de la Asociación de Vecinos El Candado.
- A D^a Pilar Torres Martínez de Ubago, en su condición de presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado.
- A las Juntas Municipales de Distrito nº 1 Centro; nº 2 Este y nº 4 Bailen Miraflores. "

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Elisa Pérez de Siles Calvo.

17/17

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	24/02/2026 14:02:14
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	24/02/2026 11:40:24
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JhhgKzn5cMYVsd0I3J4FNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

