

FECHA: 22 de enero de 2026

REDACTOR:

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL

Arquitecto

PROMOTOR:

Nitsba Spain, SL



RESUMEN EJECUTIVO

DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA DEL EDIFICIO DE CORREOS PARA SU CAMBIO DE USO A HOTELERO MÁLAGA

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA
DEL EDIFICIO DE CORREOS PARA SU CAMBIO DE USO A HOTELERO. MÁLAGA**

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO	2
2.- COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL Y DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
PLANOS	7
1.- Situación	
2.- Ordenación actual	
3.- Ordenación propuesta	

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA DEL EDIFICIO DE CORREOS PARA SU CAMBIO DE USO A HOTELERO. MÁLAGA

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

La actuación pretende recuperar para la ciudad el significativo edificio de las antiguas instalaciones de Correos en la ciudad de Málaga recalificándolo para uso hotelero.

Su situación es la siguiente:



Situación del edificio de correos



Imagen en 3D de Google Maps del edificio de correos

Su desafectación por el Estado en el año 2010 dejó el edificio 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. Asimismo, las antiguas dependencias administrativas de correos fueron trasladadas por el Estado a otros edificios de la ciudad.

El objeto de la actuación es posibilitar la rehabilitación del edificio para su uso hotelero de categoría superior, con restaurantes varios, salones de reuniones y zonas comerciales para asegurar su plena integración en las actividades sociales y empresariales de la ciudad. Recuperando así un edificio singular, que ha conformado la imagen de la principal avenida de Málaga durante los últimos cuarenta años.

La recuperación del edificio del antiguo edificio Correos como hotel para la ciudad, que está desde hace tiempo en desuso y degradado y proyectando una imagen indeseada en una zona muy céntrica, así como la propuesta de mejora de la urbanización de su entorno, suponen una clara mejora de la ciudad existente que, sin duda, redunda en el interés general de la población.

Ello supone también un elemento de gran valor para contribuir al crecimiento económico de Málaga y a su proyección turística internacional.

Asimismo, cabe señalar que se trata de una actuación de mejora urbana que evita un nuevo desarrollo urbano en suelo rústico que generaría más consumo de recursos naturales, mayor movilidad y mayor contaminación, contribuyendo así a hacer de Málaga una ciudad más sostenible, lo cual se alinea con el ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Además, la ejecución de un hotel en un edificio existente en el centro de la ciudad, con la posibilidad de un uso alternativo de oficinas, contribuye a la integración de usos compatibles con el residencial y a la diversidad funcional y de usos.



Estado actual del edificio de Correos según imágenes de Google Maps.

De conformidad con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (artículos 27, 28 y 69) y de su Reglamento General (artículos 47 y 49) se trata de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana que conlleva la tramitación de un Estudio de Ordenación.

A tales efectos se elaboró el correspondiente Avance del Estudio de Ordenación, de conformidad con lo exigido en la Ley 7/2021 y su reglamento, siendo presentado en la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 19 de Julio de 2024, aprobado el 16 de Agosto por la Junta de Gobierno Local y remitido el 19 de Septiembre de 2024 a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, la cual, con fecha 8 de Noviembre de 2024, informó:

“ÚNICO.- Que queda acreditado suficientemente que el estudio de ordenación del área homogénea del edificio de Correos para cambio de uso a hotelero, en el término municipal de Málaga, se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, quedando, en virtud

del mismo, exento de someterse al trámite de evaluación ambiental estratégica, la haber quedado 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."

Posteriormente y de conformidad con ello se ha elaborado el Estudio de Ordenación.

2.- COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL Y DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En la ordenación propuesta el edificio de Correos, actualmente de propiedad privada y calificado en el PGOU para uso de equipamiento, ya desafectado, se califica para uso pormenorizado hotelero y uso alternativo de oficinas siendo la comparativa de los parámetros urbanísticos la siguiente:

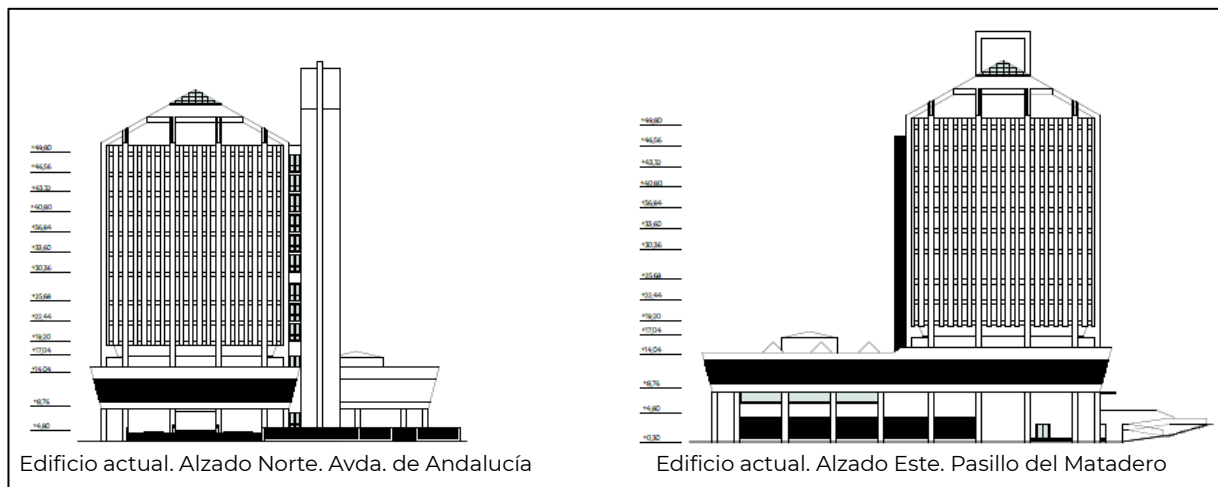
ÁMBITO	ORDENACIÓN	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
CORREOS			m ² s	m ² t
	ACTUAL	EQUIPAMIENTO (Desafectado)	2.264,00	13.613,80
	MODIFICADA	HOTELERO	3.461,97	17.480,45
	DIFERENCIAS		1.197,97	3.866,65



Uso actual



Uso propuesto



En cumplimiento de los deberes exigidos en la LISTA y en su Reglamento General la actuación conlleva las siguientes cesiones al Ayuntamiento:

- La monetización del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico que asciende a 1.511.044,28 €.
- La cesión de las dotaciones resultantes como consecuencia del aumento de edificabilidad, de 362,31 m²s, que será sustituida por la entrega de una superficie edificada de 362,31 m²t mediante su integración en un complejo inmobiliario en el edificio de correos con la consideración de bien de dominio público.

Además, se llevará a cabo una mejora de la urbanización del entorno del ámbito con una superficie de 11.791 m² y un coste estimado de 1.603.285 €. Dicha mejora se divide en tres ámbitos que se detallan a continuación:



Ámbitos de la propuesta de mejora de la urbanización del entorno del ámbito

- Ámbito 1. Entorno del edificio de Correos:

- Mejora de la accesibilidad en su conexión con la Avenida de Andalucía
- Ubicación de mobiliario urbano y bancos frente a los locales en fachada y a la salida del Cercanías para provocar actividad urbana y facilitar espacios de espera.

Coste estimado		
Actuaciones	Superficie m ²	Coste €
Acerado, incorporación de arbolado, mejora de accesibilidad y recorridos peatonales, permeabilización de suelos, mejora de las especies arbóreas	4.358	494.665

- Ámbito 2. Plaza Enrique Navarro

- Transformación de los espacios perimetrales para facilitar los recorridos peatonales, respetando la vegetación existente de alto porte y reubicando las especies de menor tamaño
- Incorporación de juegos infantiles y gimnasio al aire libre.
- Ubicación de bancos a la sombra.

- Comunicación con los elementos urbanos preexistentes
- Implantación de pavimentos blandos y permeables

Coste estimado		
	Superficie m ²	Coste €
Total	2.113	528.250

- Ámbito 3. Avenida de la Aurora

- Dotación de vegetación como alineaciones de arbolado para mejorar el confort térmico en verano
- División de vegetación con calzada para garantizar la seguridad de los recorridos escolares

Coste estimado		
Actuaciones	Superficie m ²	Coste €
Acerado, incorporación de arbolado, mejora de accesibilidad y recorridos peatonales, permeabilización de suelos, mejora de las especies arbóreas	5.320	580.370

En Málaga a 22 de enero de 2026



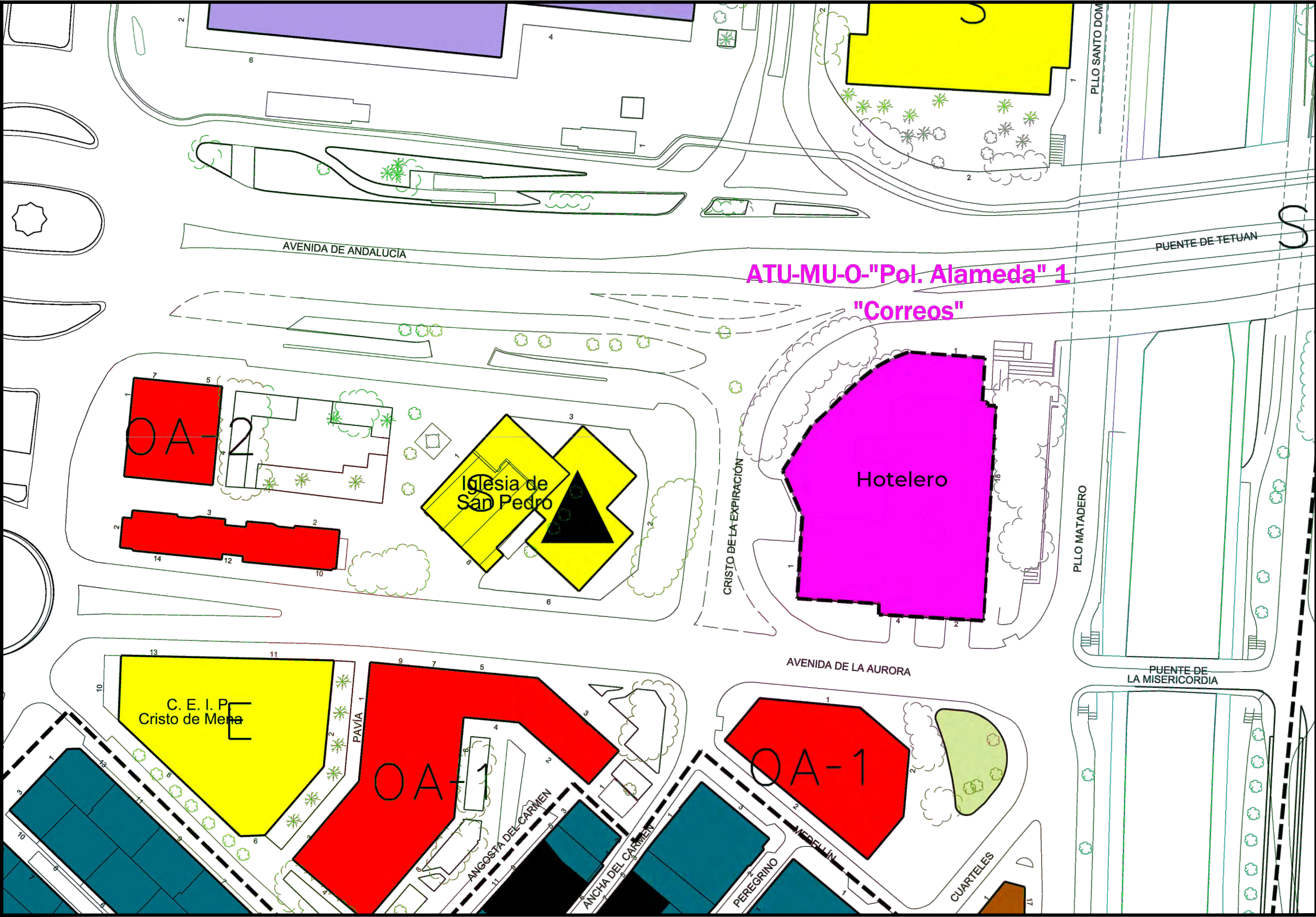
Fdo. Tristán Martínez Auladell
Arquitecto

PLANOS

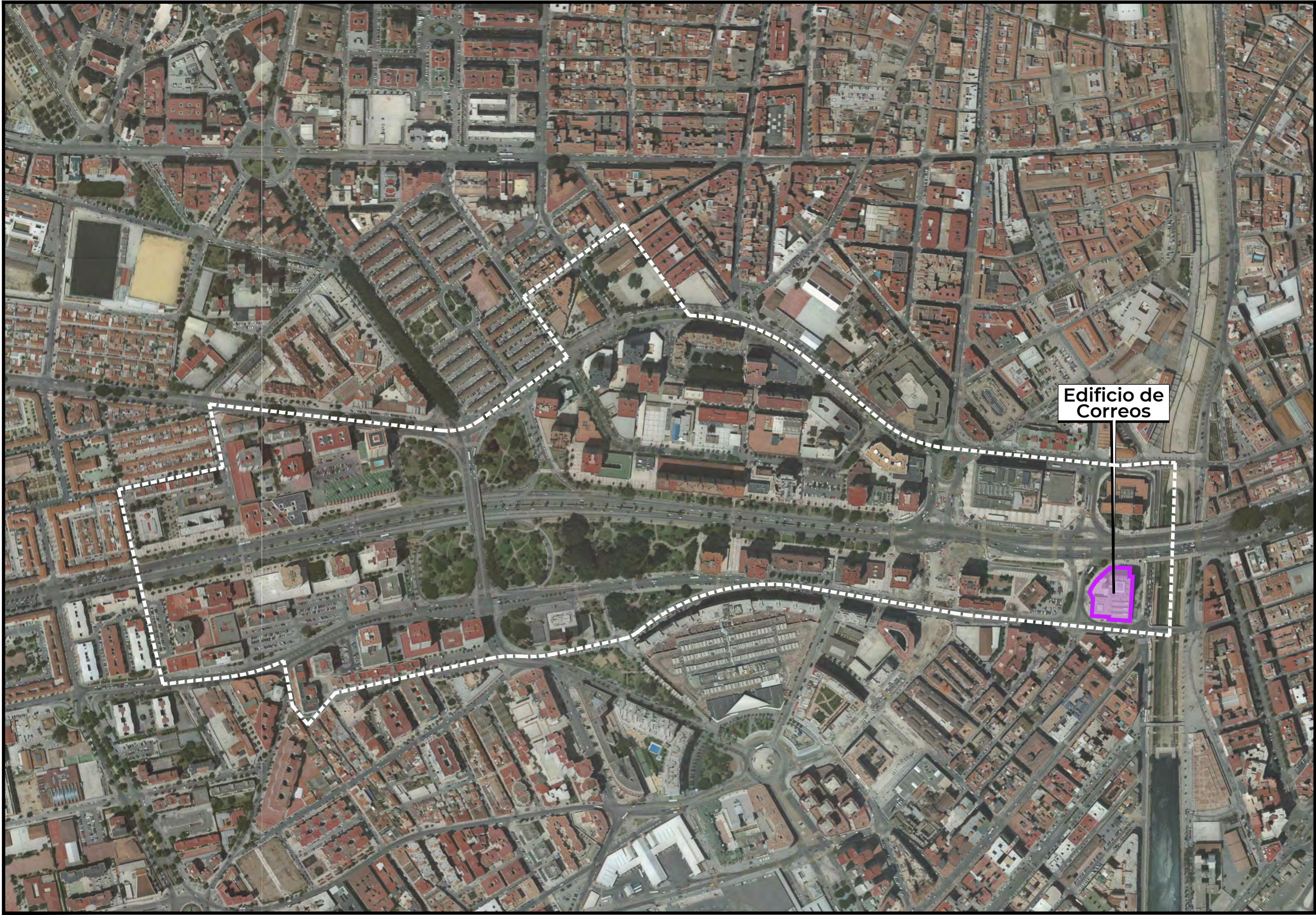
- 1.- Situación
- 2.- Ordenación actual
- 3.- Ordenación propuesta



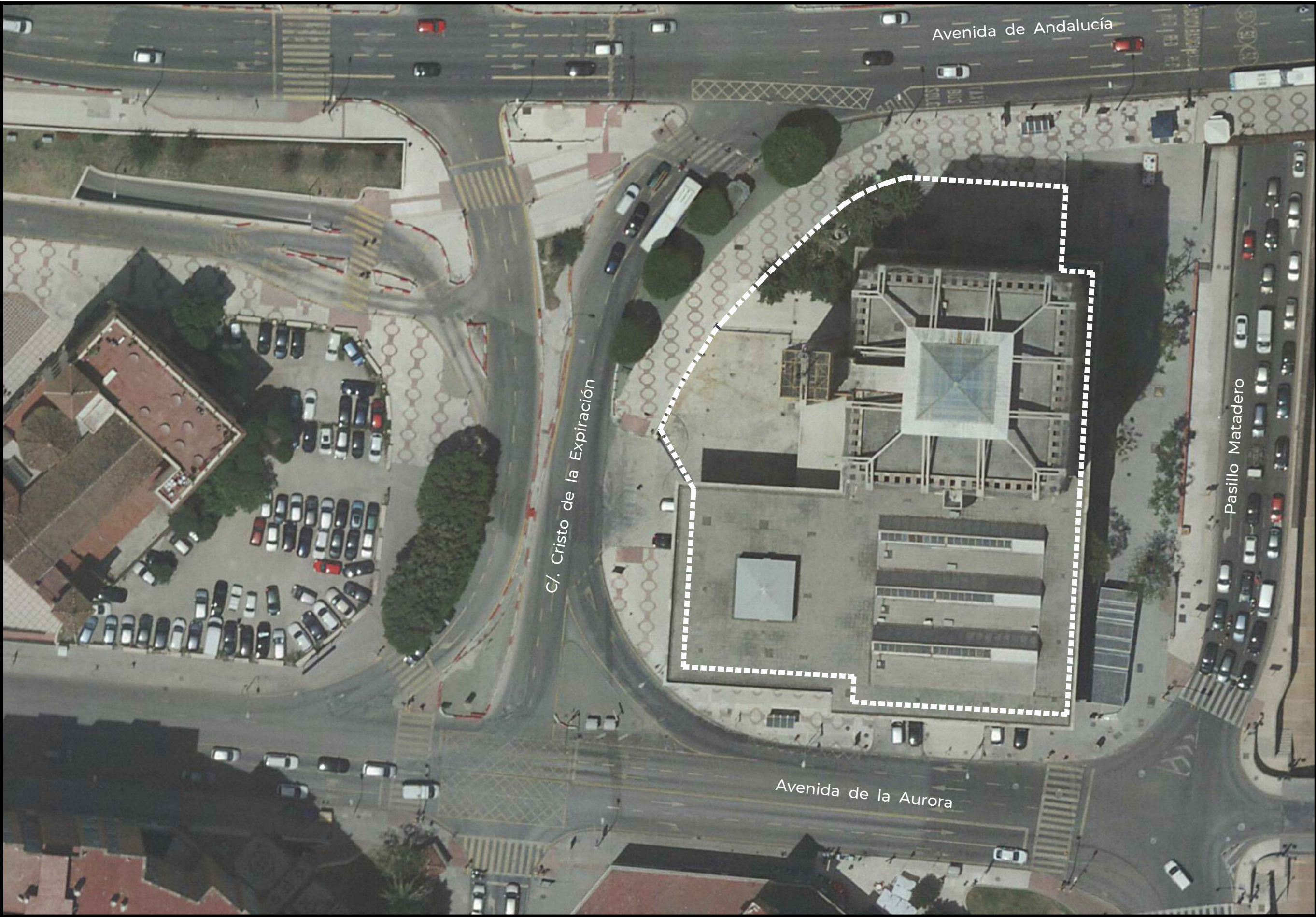
PROYECTO	Estudio de ordenación del Área Homogénea del Edificio de Correos. Málaga		
PROMOTOR	Nitsba Spain, SL		
HOJA N° 1	PLANO: Situación		
Fecha: Diciembre-2024		Versión: V.4	Escala: 1:2.000
N° Proyecto: 572.1		Fichero: 103 -Ortofoto(Edificio de Correos).572.1_V4 (12-2024)	
	Director del Proyecto	Redactores	Colaboradores
	José García Pulido Ingeniero de Telecomunicaciones	Tristán Martínez Auladell Arquitecto José Ortiz García Geógrafo y Urbanista	Juan Carlos Bonilla Romero Ingeniero Técnico de Obras Públicas (ITOP) Santiago Hervás Salado Ingeniero Industrial Fernando García Pulido Ingeniero Mecánico e Ingeniero Técnico Industrial



1. Calificación propuesta sobre plano de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU
(1:1.000)



2. Zona de Suelo Urbano "Polígono Alameda"
(1:5.000)



3. Delimitación del Área Homogénea sobre ortofoto
(1:500)

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 m ² s/m ² t

PROYECTO	Estudio de ordenación del Área Homogénea del Edificio de Correos. Málaga		
PROMOTOR	Nitsba Spain, SL		
HOJA N°	P-3		
PLANO:	Ordenación propuesta		
Fecha:	Diciembre-2025	Versión:	V.5
		Escala:	1:5.000/1.000/500
N° Proyecto:	572.1	Fichero:	P01 - Área Homogénea (PCOU Modificado)572.LV5 (12-2025)
Director del Proyecto:	Redactores:	Colaboradores:	
José García Pulido Ingeniero de Telecomunicaciones	Tristán Martínez Auladell Arquitecto	Juan Carlos Bonilla Romero Ingeniero Técnico de Obras Públicas (ITOP)	Santiago Hervás Salado Ingeniero Industrial
	José Ortiz García Geógrafo y Urbanista	Fernando García Pulido Ingeniero Mecánico e Industrial	