



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

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

**ÍNDICE**

1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN.....	4
2. OBJETO DEL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO.....	5
2.1. Situación.....	5
2.2. Objeto, justificación y descripción.....	5
2.3. Desarrollo previsible.....	6
2.4. Ordenación prevista y sus cifras.....	6
2.4.1. Solar de Correos.....	8
2.4.2. Parcela R.1 del PA.R-2 “Depósito de Alcubillas” .....	9
2.4.3. Parcela “Club Social el Candado”.....	9
3. JUSTIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 40.5.C) DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DEL ARTÍCULO 5.a DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	10
4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO.....	19
5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	19
6. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN Y SUS CIFRAS.....	30
6.1. Ordenación de volúmenes.....	30
a) Solar de Correos.....	30
b) Parcela R-1 del PA.R-2 “Depósito de Alcubillas” .....	31
c) Parcela en el PA.LE-19 “Club Social El Candado” .....	31
6.2. Cifras de la Ordenación.....	31
a) Solar de Correos.....	31
b) Parcela R-1 del PA.R-2 “Depósito de Alcubillas” .....	32
c) Parcela en el PA.LE-19 “Club Social El Candado” .....	32
d) Cesión del 10 % del incremento de aprovechamiento urbanístico .....	33
e) Nuevas dotaciones necesarias al aumentar la edificabilidad del solar de Correos .....	33
f) Cifras del Área Homogénea Modificada.....	34
g) Aparcamientos.....	34
6.3. Comparativo del Área Homogénea en el PGOU actual y del PGOU modificado.....	35
6.4. Informes sectoriales.....	35
6.5. Compañías de Servicios.....	35
7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	35
Alternativa 0. No desarrollar el Estudio de Ordenación.....	36
Alternativa 1. Desarrollar el PGOU actual.....	36
Alternativa 2. Desarrollar el Estudio de Ordenación con el Edificio de Correos y las dos parcelas de Alcubillas y El Candado.....	36
Alternativa 3. Desarrollar .....	37
Criterios de selección .....	38
ANEXO 1: COMPAÑÍAS DE SERVICIOS.....	39

## ÍNDICE DE PLANOS

- 0.1 Situación del Área Homogénea en el topográfico nacional.
- 0.2 Situación del Área Homogénea en ortofoto.
- 0.3 Accesos
- 0.4 Alternativa de Ordenación 0.- No desarrollar
- 0.5 Alternativa de Ordenación 1.- Desarrollar el PGOU actual
- 0.6 Alternativa de Ordenación 2.- Desarrollar el Estudio de Ordenación sobre el edificio de Correos y las dos parcelas de Alcobillas y El Candado.
- 0.7 Alternativa de Ordenación 3.- Desarrollar el Estudio de Ordenación sobre el edificio de Correos.

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

## **1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN**

La actuación pretende recuperar para la ciudad el significativo edificio de las antiguas instalaciones de Correos en la ciudad y provincia de Málaga.

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.



Vista aérea del edificio de Correos

El objetivo de la propiedad destinarlo a un hotel de lujo con todos los servicios exclusivos aparejados, así como una pequeña galería comercial para comercios y servicios también orientados al cliente del mercado del lujo.

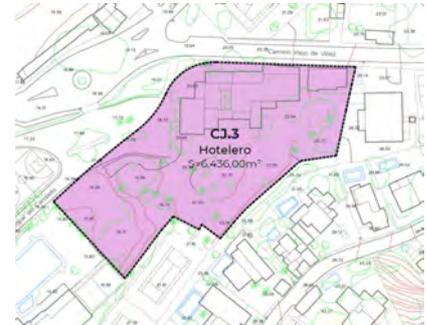
A tales efectos se elabora el presente Estudio de Ordenación y se delimita el Área Homogénea integrada por la parcela del antiguo edificio de Correos, la parcela R.1 en el PA.R-2(97) "Depósito de Alcubillas" y la parcela en el PA.LE-19(97) "Club Social El Candado" lo que posibilitará el cambio de uso del edificio de Correos, de Equipamiento a Hotelero, sito en la Avenida de Andalucía (Prolongación de la Alameda) mediante su compensación en las otras dos parcelas en las que se cambia su uso de residencial y hotelero, respectivamente, a equipamiento privado.



Edificio Correos



Alcubillas



El Candado

## 2. OBJETO DEL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO

### 2.1. Situación

El edificio de Correos 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.



### 2.2. Objeto, justificación y descripción

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

El presente expediente es una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, mediante un Estudio de Ordenación de conformidad con los artículos 27, 28 y 69 de la LISTA y en los artículos 47 y 49 de su Reglamento; sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, según lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento. Asimismo, según el artículo 27 de la LISTA y el artículo 47 del Reglamento, esta actuación conlleva la obligación de delimitar un área homogénea que incluirá los terrenos objeto del cambio de uso e incremento de edificabilidad y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener y la posible compensación por la supresión del cambio de uso a hotel de la dotación privada del actual edificio.

Los principales parámetros del Estudio de Ordenación para el edificio de Correos, para hacer viable el hotel que se pretende, son:

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

### 2.3. Desarrollo previsible

Para el desarrollo de la rehabilitación y ampliación del edificio de correos para hotel se propone una etapa de cuatro años, iniciándose su cómputo con la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación.

Actualmente se han iniciado los trabajos de limpieza del edificio y de su entorno, que tras tantos años sin uso ha sido vandalizado y derruido en gran medida en su distribución e instalaciones, dejando en todas las plantas todos los materiales sin valor, haciendo prácticamente impracticable, y peligroso, su tránsito interno.

Con el objeto de retirar los escombros y demoler los elementos interiores, falsos techos, etc., se presentará en el Ayuntamiento el Proyecto de Limpieza y Demoliciones Parciales redactado por técnico competente, en petición de licencia municipal. El desarrollo de los trabajos se espera hacerlo en el plazo de cuatro meses.

Asimismo, 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.

### 2.4. Ordenación prevista y sus cifras

En la propuesta se contempla la delimitación de un Área Homogénea donde el edificio de Correos se califica de Uso Hotelero y los suelos de Alcubillas y El Candado se califican como Equipamiento Privado; siendo las cifras de la ordenación:

	PGOU	Estudio de Ordenación
<b>1. Suelo (m<sup>2</sup>)</b>		
a) Edificio de Correos	2.264,00	3.461,97
b) Suelo en Alcubillas	9.395,00	9.395,00
c) Suelo en El Candado	6.436,00	6.436,00
Totales	18.095,00	19.292,97
<b>2. Aprovechamientos (ua)</b>		
a) Edificio de Correos	53.090,84	73.413,76
b) Suelo en Alcubillas	5.201,70	5.201,70
c) Suelo en El Candado	38.354,13	38.354,13
Totales	96.646,67	116.969,59

En cuanto a las compensaciones de los equipamientos privados y el cambio del uso del edificio de Correos, resulta:

Edificabilidad actual de Correos .....	13.613,80 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad propuesta Alcubillas y El Candado.....	16.319,91 m <sup>2</sup> t
<hr/>	
Exceso de Equipamiento Privado .....	2.706,11 m <sup>2</sup> t

Se mantienen los aprovechamientos en los suelos de Alcubillas y El Candado.



Suelo Alcubillas. Actual



Suelo Alcubillas. Modificado



Suelo El Candado. Actual



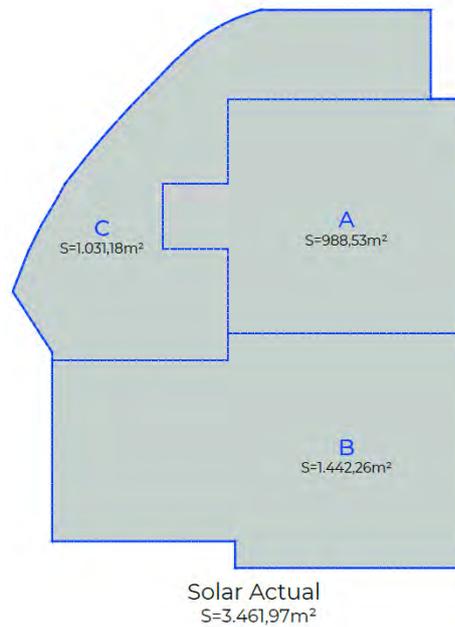
Suelo El Candado. Modificado

Se aumenta en Correos la edificabilidad en 3.866,65 m<sup>2</sup>t, pero haciendo uso de la volumetría actual del edificio, alcanzando una edificabilidad total, sumándola a la actual, de 17.480,45 m<sup>2</sup>t, con un aprovechamiento urbanístico de 20.322,93 ua.

Siendo el resumen de su estado actual:

#### 2.4.1. Solar de Correos

La parcela de correos tiene una superficie de 3.461,97 m<sup>2</sup>.



El edificio actualmente construido tiene una edificabilidad de 13.613,80 m<sup>2</sup> de techo computable, medida con los criterios de cómputo de edificabilidad de la Normativa Urbanística del PGOU de 2011.

Su calificación urbanística, según el PGOU, es de Sistema Local destinado a servicio de interés público y social. Hoy día sin uso, desde el año 2010, en el que fue desafectado por el Estado, cedido a la Junta de Andalucía y, posteriormente, en el año 2020, vendido en pública subasta a su actual propietario, promotor del presente expediente; siendo, en consecuencia, una “dotación privada”.

El solar está totalmente urbanizado, no siendo necesario ejecutar ningún tipo de obras de urbanización, con excepción de las acometidas a las redes generales que los nuevos usos de la edificación demanden.

#### 2.4.2. Parcela R.1 del PA.R-2 “Depósito de Alcubillas”

La parcela R.1 está clasificada como suelo urbano desde el PGOU de año 1997, habiéndose tramitado y aprobado defectivamente todos los instrumentos de planeamiento, ejecución y gestión urbanística por el mismo demandado. Concretamente:

- El PERI fue aprobado definitivamente el 24 de octubre de 2000; habiéndose publicado en el BOP del 21 de marzo de 2001.
- El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 18 de octubre de 2006.
- La Junta de Compensación se constituyó el 27 de diciembre de 2002.
- El Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente el 18 de abril de 2007.

La superficie de la parcela R.1 es de 9.395 m<sup>2</sup> de suelo. Está calificada con la ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD.1) con un índice de edificabilidad de 0,553678 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, una edificabilidad de 5.201,80 m<sup>2</sup>t y 42 viviendas.



El PGOU 2011 la incorpora como suelo urbano con planeamiento aprobado PA.R-2 “Depósito alcubilla”; consecuentemente tiene que cumplir sus obligaciones urbanísticas, ejecutando las obras de urbanización del mismo.

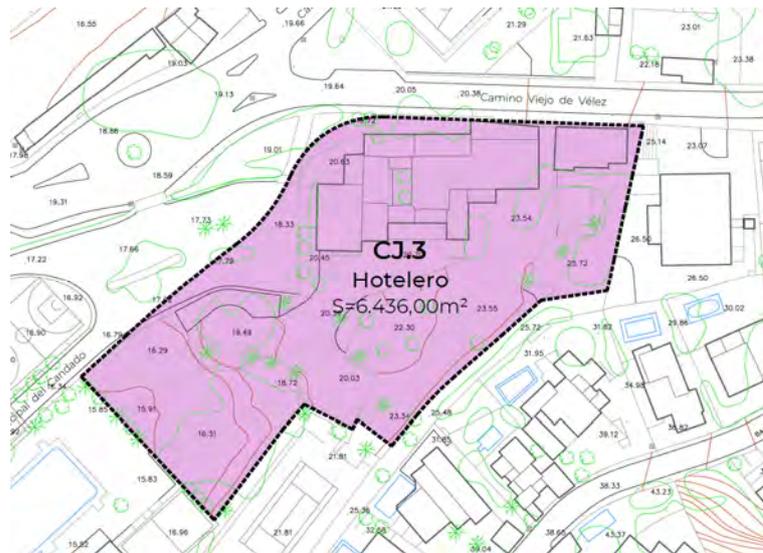
El cambio de uso que se propone no implica la ejecución de nuevas obras de urbanización salvo las exigidas y aprobadas por sus respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo.

#### 2.4.3. Parcela “Club Social el Candado”.

La parcela del antiguo Club Social de la urbanización “El Candado” está clasificada como Suelo Urbano Consolidado desde el PGOU del año 1983 y recogido en el PGOU del año 1997 como tal.

Fue tramitada una Modificación de Elementos del PGOU/97; aprobada definitivamente el 26 de septiembre del año 2003.

La superficie de la parcela es de 6.436 m<sup>2</sup>. está calificada con uso Hotelero, con ordenanza CJ-3, con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, más un 20% por el uso hotelero, es decir, 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



Las antiguas edificaciones fueron totalmente demolidas.

El PGOU de 2011 la incorpora como suelo urbano con planeamiento aprobado PA.LE-19 "Club Social El Candado"; consecuentemente, tiene que cumplir sus obligaciones urbanísticas.

El cambio de uso que se propone no implica la ejecución de nuevas obras de urbanización salvo las exigidas y aprobadas por sus respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 40.5.C) DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DEL ARTÍCULO 5.a DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Los estudios de ordenación están sometidos, en principio, al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo establecido en el art. 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA). No obstante, según la reciente modificación del art. 40 de la LGICA por la Disposición Final Única del Reglamento, el estudio de ordenación no estaría sujeto a evaluación ambiental estratégica si puede determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece en su artículo 5:

**“Artículo 5. Definiciones.**

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:

- a) “Evaluación ambiental”: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dichos análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

*La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinario o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así respecto del de autorización de proyectos, o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa.*

- b) “Impacto o efecto significativo”: alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a).

...”

Justificándose el cumplimiento de dichos requisitos con:

- En cuanto al objeto del estudio de ordenación

Su objetivo principal es cambiar el uso del antiguo edificio de correos situado en la Avenida de Andalucía de Málaga para uso de hotel. El edificio dejó de tener dicho uso administrativo hace muchos años por decisión de la propia Administración Estatal, que era entonces su titular. Dicho edificio es ahora de propiedad privada tras haber sido subastado por la Junta de Andalucía a la que se lo cedió el Estado por lo que se trata de un equipamiento de carácter privado que se encuentra sin uso y abandonado desde hace muchos años en pleno centro de la ciudad.

Dicho cambio conlleva en principio la compensación del equipamiento privado que supone dicho edificio, de tal manera que a tales efectos se recalifican para uso de equipamiento privado dos parcelas de suelo urbano situadas en otras zonas de la ciudad (Alcubillas y Candado) y que ahora están destinadas a uso residencial y a uso hotelero. En ambos casos se trata de ámbitos ya previstos en el planeamiento vigente para su edificación.

De acuerdo con ello el estudio de ordenación no conlleva ningún cambio de uso global, ni incremento de viviendas ni de población, ni consumo de nuevo suelo rústico ni de recursos naturales. Por el contrario, se posibilita la ejecución de nuevos equipamientos en zonas de la

ciudad que tienen menor ratio de dotaciones y menor accesibilidad peatonal a las mismas que la zona donde se sitúa el antiguo edificio de correos.

- En cuanto a su extensión

La Modificación tan sólo afecta a tres parcelas de suelo urbano de reducido tamaño con la siguiente ubicación y superficie:



Parcela del antiguo edificio de correos que se recalifica para hotel. Superficie: 3.462 m<sup>2</sup>s



Parcela del Candado con uso hotelero que se recalifica para equipamiento. Superficie: 6.436 m<sup>2</sup>



Parcela de Alcubillas con uso residencial que se recalifica para equipamiento. Superficie: 9.395 m<sup>2</sup>

### **1. Del uso de materiales reciclados, aplicación de la economía circular y su normativa.**

Se deberán elegir materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado pre-consumo (residuos generados en procesos industriales o productivos en los que el producto aún no ha entrado en contacto con el usuario final) o post-consumo (residuos generados por los usuarios finales y recogidos y gestionados a través de los sistemas municipales de recogida y gestión de residuos).

La utilización de materiales reciclables a su fin de vida supone que los componentes con posibilidad de ser reciclados presentan aplicaciones de cierto valor en el mercado. Así, la reciclabilidad de los materiales supone que estos, una vez «retirados» de la edificación puedan ser separados fácilmente en las distintas corrientes e incorporarse a procesos de reciclado: fracción pétreo, hierro y acero, aluminio, plásticos, madera, metal, etc.

No se deben reutilizar aquellos materiales que puedan implicar riesgo para la integridad de las personas o un mal funcionamiento de las instalaciones, como pueden ser los ascensores, componentes eléctricos, etc.

La reutilización de materiales deberá tener en cuenta la legislación vigente y garantizar el cumplimiento de las prestaciones exigidas en la normativa de aplicación. Además deberá prestarse especial atención a los productos a los que reglamentariamente debe exigirse marcado CE, en cumplimiento de lo dispuesto en el *Real Decreto 542/2020, de 26 de mayo, por el que se modifican y derogan diferentes disposiciones en materia de calidad y seguridad industrial.*

En general, se debe promocionar la arquitectura bioclimática en las edificaciones que se construyan, materiales y diseños constructivos que mejoren la calificación energética del inmueble, promoviendo la vegetación como forma de regulación térmica.

### **De la gestión de residuos en su caso:**

- Todos los **residuos de carácter municipal o asimilables** generados durante la duración de las obras deberán almacenarse y gestionarse de acuerdo con lo indicado en la correspondiente ordenanza municipal de residuos, debiendo ser entregados a los servicios de limpieza o recogida establecidos por la Entidad Local, o en su caso, a un Gestor de Residuos debidamente autorizado y/o registrado en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos, previsto en el artículo 45 del decreto 356/2010, de 3 de agosto.
- En lo referente a los **Residuos Peligrosos** producidos durante la duración de las obras, deberán cumplirse las obligaciones que se establecen en los artículos 13, 14 y 15 del Real Decreto 833/1988, relativas al Envasado, Etiquetado, Registro y, muy especialmente, al Almacenamiento y Gestión posterior mediante entrega a un Gestor Autorizado, así como en el artículo 16 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- El promotor de la obra de construcción incluirá en el proyecto de ejecución un Estudio de Gestión de **Residuos de Construcción y Demolición** que estime los residuos que se producirán en la obra y su potencial tratamiento aplicable, así como redactará las cláusulas obligatorias relativas a la gestión de dichos residuos en el pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto y finalmente redactará un presupuesto para la gestión de dichos residuos que figurará en el presupuesto de la obra en capítulo independiente.
- La persona física o jurídica que ejecute la obra deberá presentar a la propiedad de la misma un plan que refleje como llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, el referido plan se basará en el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en el proyecto de ejecución de la actuación y formará parte de los documentos contractuales de la misma.
- Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán preferentemente a operaciones de reutilización, reciclado u a otras formas de valorización.
- Para aquellos residuos de construcción y demolición excluidas las tierras y piedras no contaminadas reutilizadas en la misma obra, deberá tenerse constancia documental de su entrega a un gestor debidamente registrado, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia de los mismos, el número de licencia de la obra, la cantidad expresada en toneladas o en metros cúbicos, tipo de residuos entregados, codificados con respecto a la lista europea de residuos aprobada por Decisión de la Comisión 2014/955/CE, de 18 de diciembre de 2014, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de

residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

- En caso de que el gestor al que se entreguen los residuos de construcción y demolición efectúe únicamente operaciones de recogida, almacenamiento, transferencia o transporte, en el documento de entrega deberá figurar también el gestor de valorización o de eliminación final al que se destinarán los residuos.
- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impida o dificulte su posterior valorización o eliminación
- No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo, esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.
- Las distintas entidades constructoras deberán figurar registrados como productores de residuos peligrosos en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos, regulado por artículo 45 del Decreto 356/2010 de 3 de agosto.

### **De los residuos y su gestión.**

Producción de Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El proyecto de edificación debe contemplar la recogida separada de residuos, para dar cumplimiento al artículo 25 de la ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular.

Asimismo, en la fase de funcionamiento se debe cumplir lo expuesto en dicho artículo que obliga a la separación obligatoria de al menos estas fracciones:

- Metales
- Plásticos
- Papel
- Vidrio

Y extenderlo antes del 31 de diciembre de 2024 a:

- Residuos voluminosos
- Residuos textiles
- Biorresiduos
- Aceites de cocina usado
- Residuos peligrosos domésticos, para garantizar que no contaminan otros flujos de residuos de competencia local.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

### **Residuos de construcción y demolición.**

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

## **2. Disposiciones especiales para fomentar las bajas emisiones de GEI's y Cambio Climático.**

ÁREAS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
Ahorro y eficiencia energética	- Uso de tecnologías (luminarias eficientes, consumo eficiente de combustibles y uso de combustible con bajo contenido en carbono, aplicaciones domóticas, etc) para el ahorro y eficiencia energética.

ÁREAS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fomento del uso/sustitución de sistemas de baja eficiencia por otros más eficientes (máquinas, equipos/materiales oficina, adecuación de equipamiento residencial)</li> <li>- Auditorías energéticas.</li> <li>- Campañas sensibilización y concienciación.</li> </ul>
<b>Energías renovables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantación de sistemas de energía solar térmica, fotovoltaica, eólica e hidráulica en territorio para producción eléctrica.</li> <li>- Aprovechamiento energético de la biomasa</li> <li>- Uso de cogeneraciones.</li> <li>- Optimización tecnológica aplicada a energías renovables.</li> </ul>
<b>Movilidad sostenible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fomento de modos de transporte público y compartido</li> <li>- Fomento del comercio de proximidad</li> <li>- Desarrollo urbano bajo un modelo de ciudad compacto</li> <li>- Cambio modal</li> <li>- Sustitución de combustibles fósiles</li> <li>- Fomento del uso de vehículo eléctrico</li> <li>- Conducción eficiente</li> </ul>
<b>Aumento de la capacidad de fijación de carbono.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservación de usos del suelo con capacidad de sumidero.</li> <li>- Aumento de superficies con capacidad de sumidero.</li> <li>- Implantación de sistemas de gestión y manejo del suelo con incremento de carbono: técnicas ecológicas y de conservación de suelos.</li> <li>- Selvicultura del carbono.</li> </ul>

Propuesta de líneas de actuación por áreas de actuación transversal para la reducción de emisiones de GEI. Fuente: Guía para la consideración del cambio climático en la evaluación ambiental de planes y programas.

### 3. Sobre suministro energético diseño de proyecto.

La nueva Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética establece en el Art.3 los objetivos mínimos a alcanzar en el año 2030:

Artículo 3. Objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, energías renovables y eficiencia energética.

1. Se establecen los siguientes objetivos mínimos nacionales para el año 2030 al objeto de dar cumplimiento a los compromisos internacionalmente asumidos y sin perjuicio de las competencias autonómicas:
  - a) Reducir en el año 2030 las emisiones de gases de efecto invernadero del conjunto de la economía española en, al menos, un 23 % respecto del año 1990.
  - b) Alcanzar en el año 2030 una penetración de energías de origen renovable en el consumo de energía final de, al menos, un 42 %.
  - c) Alcanzar en el año 2030 un sistema eléctrico con, al menos, un 74 % de generación a partir de energías de origen renovables.
  - d) Mejorar la eficiencia energética disminuyendo el consumo de energía primaria en, al menos, un 39,5 %, con respecto a la línea de base conforme a normativa comunitaria.

Por tanto, se debe valorar en las edificaciones que se construyan en las parcelas la instalación en cubierta de tecnología solar fotovoltaica. Además, se deberá cumplir con los

requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

#### **4. Sobre los recursos hídricos.**

El edificio de Correos se sitúa en pleno centro de la ciudad estando asegurados sus recursos hídricos por la compañía EMASA; compañía a la que se le ha solicitado la emisión de su informe sobre el suministro.

#### **4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO.**

---

Se propone una etapa de desarrollo de cuatro años para la redacción y aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que sean necesarios.

El Sistema de Actuación que se propone es el de Compensación.

Aprobado definitivamente el Estudio de Ordenación se redactará el Proyecto Básico y de Ejecución del edificio de correos y se solicitará la Licencia Municipal de Obra Mayor.

#### **5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.**

---

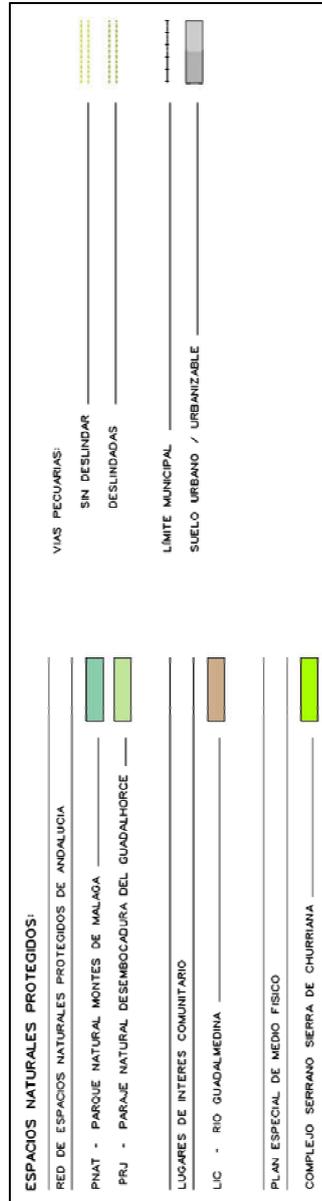
Todos los suelos del Estudio de Ordenación son suelos urbanos consolidados, el de Correos y el Club Social El Candado desde el año 1983, y el Depósito Alcubillas desde el años 1997 es suelo urbano en proceso de ejecución.

- En cuanto a los espacios afectados

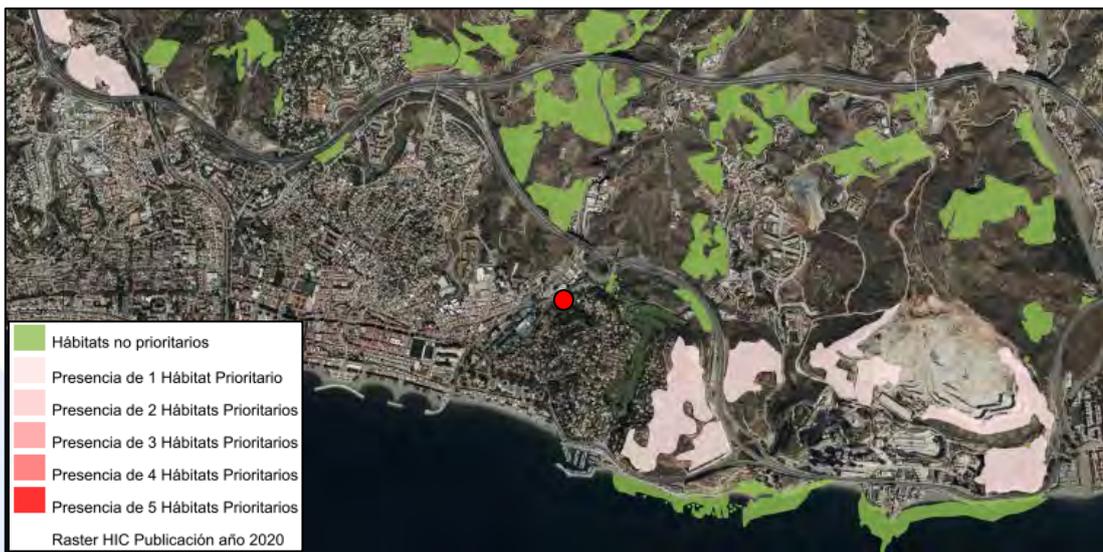
Como puede observarse en las anteriores y en las siguientes imágenes se trata de espacios urbanos, edificado en el caso de la parcela de correos, que carecen de cualquier valor natural ni tienen ninguna afección ambiental. De acuerdo con ello ninguno está afectado por espacios naturales protegidos, hábitats de interés comunitario ni vías pecuarias. Tampoco tienen afecciones relativas al patrimonio histórico.



Localización de las parcelas  
en el Plano de Espacios  
Naturales Protegidos y Vías  
Pecuarías del PCOU de  
Málaga







Localización de las parcelas respecto a los Hábitats de Interés Comunitario existentes



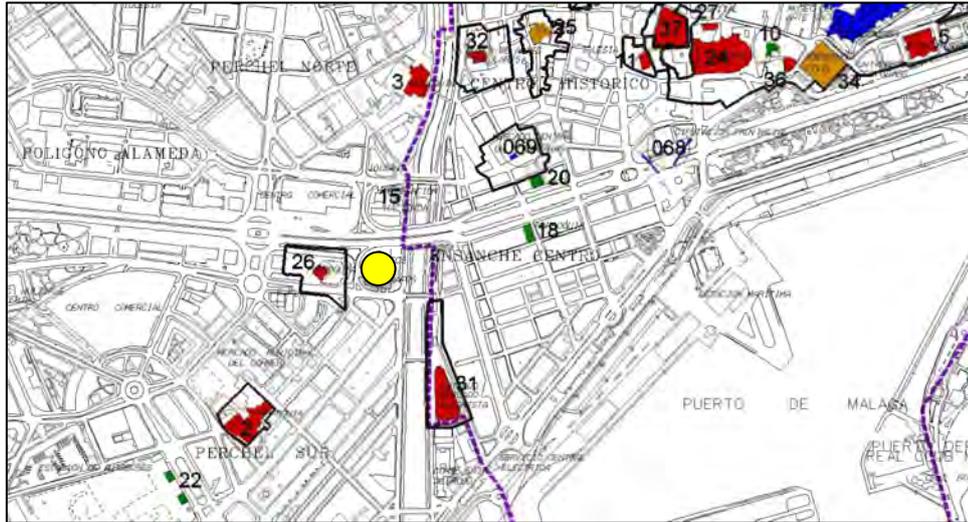
Imágenes del antiguo edificio de correos



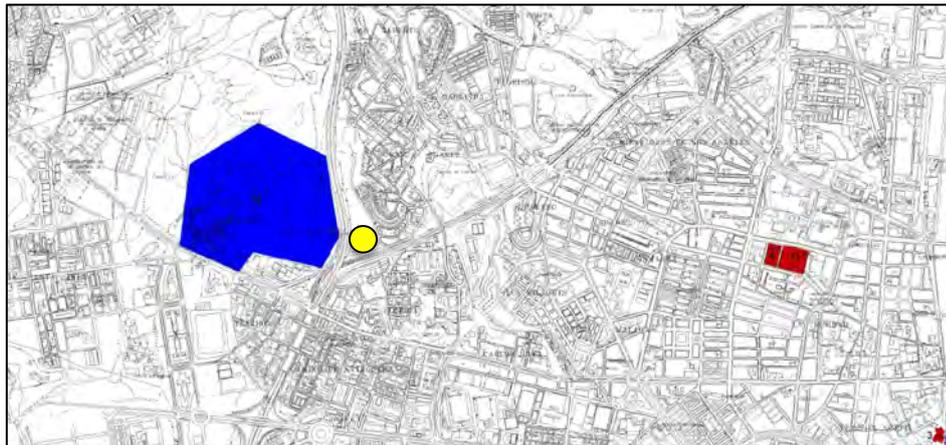
Imágenes de la parcela de Alcubillas donde actualmente existe un antiguo olivar en estado de abandono



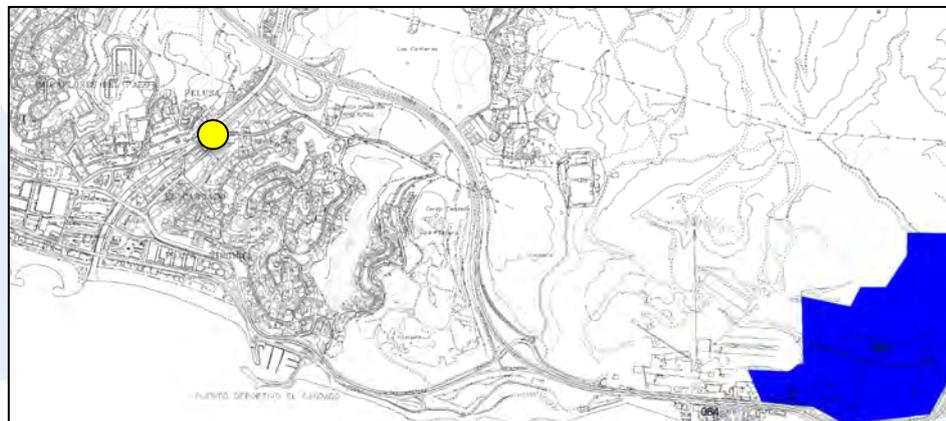
Imagen de la parcela del Candado en su estado actual



● Localización de la parcela del antiguo edificios de correos en el Plano de Protecciones Histórico-Artísticas BIC del PGOU de Málaga

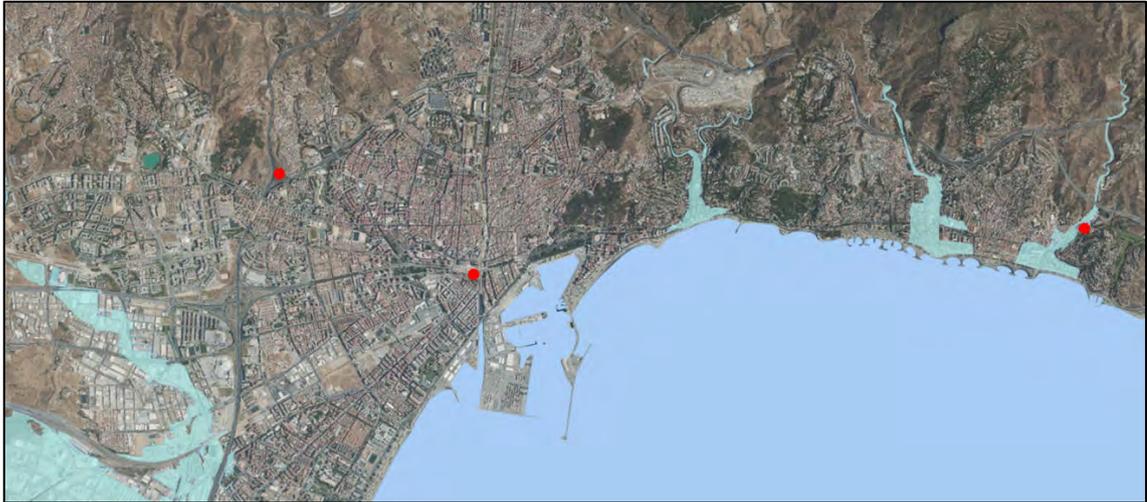


● Localización de la parcela de Alcubillas en el Plano de Protecciones Histórico-Artísticas BIC del PGOU de Málaga



● Localización de la parcela del Candado en el Plano de Protecciones Histórico-Artísticas BIC del PGOU de Málaga

Asimismo, las parcelas del antiguo edificio de correos y de Alcubillas tampoco se ven afectas por riesgos naturales acreditados.



● Situación de las tres parcelas respecto a los mapas de riesgo de inundación de la Junta de Andalucía que están en tramitación, con período de retorno de 500 años

En cuanto a parcela situada en El Candado, para la que se propone el cambio de uso hotelero a equipamiento privado, cabe señalar que se ve afectada mínimamente por los mapas de riesgo de inundación de la Junta de Andalucía que actualmente se encuentran en tramitación. Tal como puede verse en las siguientes imágenes hay una pequeña parte que se ve afectada por el riesgo de inundación para el período de retorno de 500 años y por la zona de flujo preferente del Arroyo Gálica.



Detalle de la delimitación de la parcela del Candado respecto al período de retorno de 500 años del Arroyo Gálica, según los mapas de riesgo de inundación de la Junta de Andalucía que están en tramitación



Detalle de la delimitación de la parcela del Candado respecto al dominio público hidráulico probable (—) y respecto a la zona de flujo preferente del Arroyo Gálica, según los mapas de riesgo de inundación de la Junta de Andalucía que están en tramitación

De acuerdo con ello y teniendo en cuenta que la parcela se clasificó como suelo urbano consolidado (suelo urbanizado) en el PGOU de 1983, resultan de aplicación para dicha parcela las siguientes determinaciones establecidas en el art. 9ter "Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado" del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas:

1. *En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:*
  - a) *No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes*
  - b) *Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la*

*misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.*

- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.*
  - d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.*
  - e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.*
  - f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*
- 2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.*
  - 3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.*

Estas determinaciones se han tenido en cuenta en las ordenanzas particulares para su aplicación en la citada parcela, estableciendo que, previamente a su edificación, se adoptarán las medidas necesarias para eliminar el riesgo de inundación en la parte afectada.

- En cuanto a la posible afección a la salud humana

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

Sin perjuicio de lo anterior debe exponerse que la actuación propuesta conlleva la rehabilitación y puesta en uso del singular edificio de Correos que desde hace más de diez años se encuentra en estado de abandono habiendo provocado en ocasiones situaciones de riesgo, inseguridad e insalubridad para la población, provocadas por posibles caídas de materiales, ocupación ilegal del edificio, presencia de personas que pernoctan en la entrada principal y hacen sus necesidades en la zona y arrojan basuras, etc.



Noticia de prensa sobre la ocupación ilegal del edificio de Correos y la presencia de basuras dentro del recinto

Además, cabe señalar que la actuación no conlleva incremento de población y supondrá la reconversión de una parcela de uso residencial para 42 viviendas, en Alcubillas, y otra de uso hotelero, en El Candado, para uso de equipamiento lo cual redundará en un mayor estándar de equipamientos por habitante para dichas zonas de la ciudad suponiendo una mejora para el bienestar de su población.

También cabe exponer que la actuación no afecta a ninguna de las “zonas desfavorecidas” establecidas en el Anexo I de la Orden de 3 de mayo de 2018 de la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales y que en el caso de Málaga capital son:

CODIGO	PROVINCIA	MUNICIPIO	AREA ZONA DESFAVORECIDA
290671	MÁLAGA	Málaga (capital)	CAMPANILLAS-LOS ASPERONES-CASTAÑETAS
290672	MÁLAGA	Málaga (capital)	DOS HERMANAS-NUEVO SAN ANDRÉS-EL TORCAL
290673	MÁLAGA	Málaga (capital)	LA CORTA
290674	MÁLAGA	Málaga (capital)	MÁLAGA CENTRO CRUZ VERDE LAGUNILLAS
290675	MÁLAGA	Málaga (capital)	MÁLAGA CENTRO-TRINIDAD-PERCHEL
290676	MÁLAGA	Málaga (capital)	PALMA-PALMILLA

Asimismo, la actuación no se ve afectada por los supuestos previstos en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía ya que no existe ningún cementerio en las proximidades.

- Conclusión

De acuerdo con lo expuesto se considera que la actuación no produce ninguna alteración de carácter permanente o de larga duración afecta que incida negativamente en ninguno de los factores mencionados en el apartado 1.a) del citado art. 5 de la Ley 21/2013 (la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural).

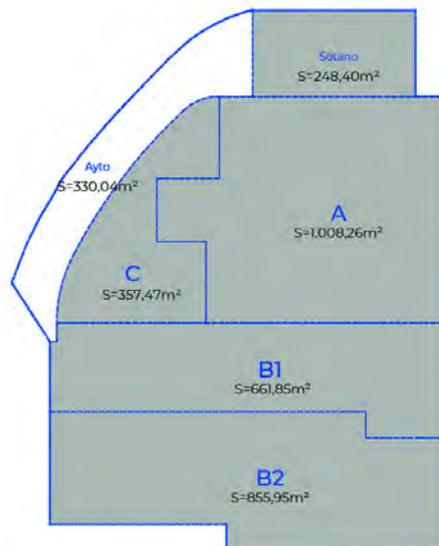
## 6. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN Y SUS CIFRAS.

La recuperación del antiguo edificio de Correos para los usos ciudadanos exige la rehabilitación, remodelación y ampliación del actual edificio en la medida necesaria y conveniente para hacer viable económicamente su conversión en hotel de alto nivel.

### 6.1. Ordenación de volúmenes

#### a) Solar de Correos

Suelo urbano consolidado y edificado.



b) Parcela R-1 del PA.R-2 “Depósito de Alcubillas”

Mantiene la ordenación determinada en el PERI aprobado.

c) Parcela en el PA.LE-19 “Club Social El Candado”

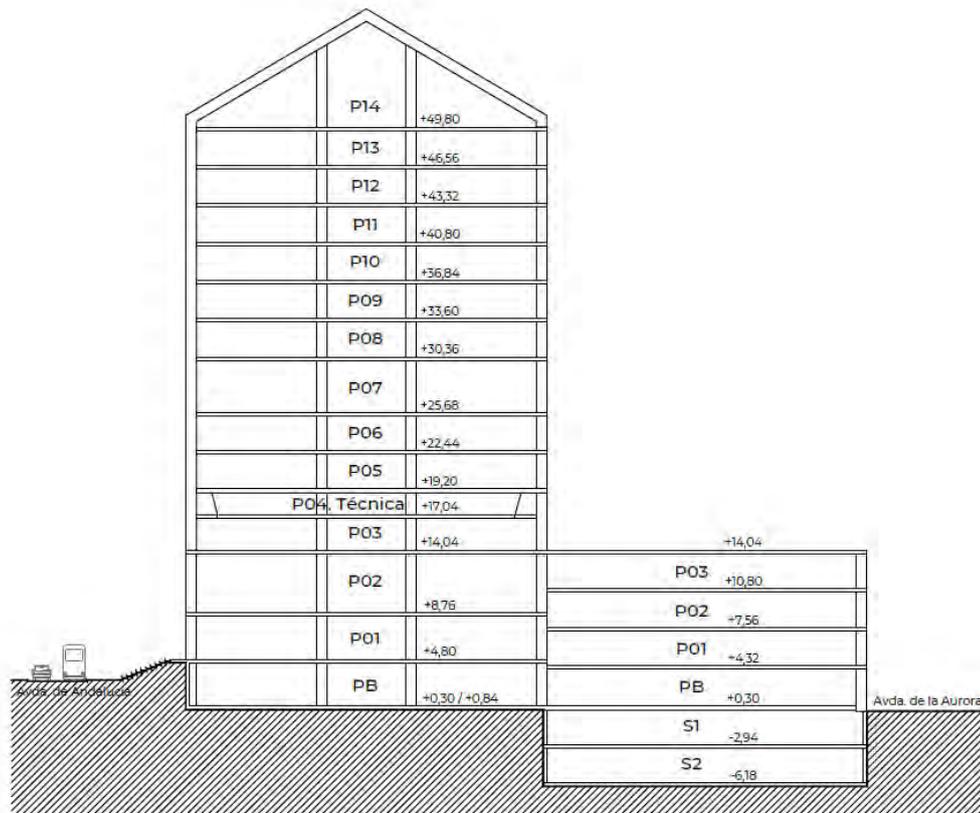
Mantiene la ordenación determinada en la Modificación de Elementos aprobada.

## 6.2. Cifras de la Ordenación

Las edificabilidades y aprovechamientos que se proponen en el Área Homogénea son:

a) Solar de Correos

La edificabilidad que se propone atendiendo a los objetivos marcados y en cumplimiento de las determinaciones legales es:



Nivel	Planta	Superficie Construida					Superficie Computable					
		A Torre	B1 Pinto	B2 Nuevo Módulo	C Nuevo Módulo	Total (m <sup>2</sup> )	A Torre	B1 Pinto	B2 Nuevo Módulo	C Nuevo Módulo	Terraza (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
-6,19	Sótano-2	1.827,00 (*)	-	-	-	1.827,00 (*)	1.827,00 (*)	-	-	-	-	1.827,00 (*)
-2,94	Sótano-1	1.827,00 (*)	-	-	-	1.827,00 (*)	1.827,00 (*)	-	-	-	-	1.827,00 (*)
+0,84	Sótano-0	248,40 (*)	-	-	-	248,40 (*)	248,40 (*)	-	-	-	-	248,40 (*)
-0,30/+0,84	Baja	973,96	639,80	783,04	353,20	2.750,00	954,52	639,80	783,04	353,20	-	2.730,56
+4,80	P01 V. Vestibulo	954,50	650,83	797,69	353,20	2.756,22	954,50	650,83	797,69	147,50	-	2.550,52
+7,56	P02 V. Apartados	1.022,85	670,35	797,69	-	2.490,89	1.022,85	670,35	797,69	-	-	2.490,89
+10,80	P03	-	245,74	797,69	-	1.043,43	-	245,74	797,69	-	-	1.043,43
+12,72 +14,04	P03 P. Diáfana	1.131,70	686,80	799,62	-	2.618,12	334,30	-	-	-	196,00 (*)	1.032,30
+16,68 +17,04	P04 Ent. Técnica	689,50	-	-	-	689,50	65,70	-	-	-	-	65,70
+19,20 +20,64	P05 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+24,60 +22,44	P06 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+25,68	P07 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+30,36	P08 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+33,60	P09 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+36,84	P10 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+40,80	P11 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+43,32	P12 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+46,56	P13 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+49,80	P14 Terraza	868,35	-	-	-	868,35	615,90	-	-	-	-	615,90
		<b>13.456,01</b>	<b>2.893,52</b>	<b>3.975,73</b>	<b>706,40</b>	<b>21.031,66</b>	<b>11.255,92</b>	<b>2.206,72</b>	<b>3.176,11</b>	<b>500,70</b>	<b>341,00</b>	<b>17.480,45</b>

(\*) No computa en la edificabilidad total  
(\*\*) Computa 50% en la edificabilidad total

#### b) Parcela R-1 del PA.R-2 "Depósito de Alcubillas"

No compensándose los aprovechamientos entre las distintas zonas del área homogénea es necesario mantener el aprovechamiento actual de esta parcela. Al cambiar su uso, su coeficiente de ponderación baja de 1,00 ua/m<sup>2</sup>t a 0,65 ua/m<sup>2</sup>t; por ello, manteniendo el aprovechamiento en 5.201,70 ua, es necesario aumentar la edificabilidad a 5.201,70 ua / 0,65 ua/m<sup>2</sup>t = 8.002,61 m<sup>2</sup>t; con un índice de edificabilidad de 0,851795 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, bastante por debajo del 1,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s previsto por la normativa de ordenanza del suelo urbano para la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada UAD.1.

Además, su nueva calificación de Equipamiento Privado redunda en beneficio de la zona al disminuir el número de viviendas de la misma y, por tanto, aumentar los ratios de equipamientos y zonas libres públicas.

#### c) Parcela en el PA.LE-19 "Club Social El Candado"

Por las mismas razones que en el caso anterior y por bajar su coeficiente de ponderación de 0,70 ua/m<sup>2</sup>t a 0,65 ua/m<sup>2</sup>t, para mantener el aprovechamiento de 38.345,13 ua, es necesario aumentar la edificabilidad a: 38.345,13 ua / 0,65 ua/m<sup>2</sup>t = 8.317,19 m<sup>2</sup>t; con un índice de edificabilidad de 1,292308 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Índice adecuado para una parcela de equipamiento, tanto más cuanto, al igual que en el caso anterior, se aumenta el ratio de equipamientos y zonas libres públicas de la zona.

Siendo el resumen de los aprovechamientos propuestos:

SUELO	CLASIFICACION	CALIFICACION	SUPERFICIE M2s	I.EDIFICABILIDAD M2t/M2s	EDIFICABILIDAD M2t	REPERCUSION M2t RESIDENCIAL E*M2t
1.-CORREOS	SU	HOTELERO	3.461,97	5,04928	17.480,45	1.423,36
2.-ALCUBILLAS	SU	SG-co	9.395,00	0,85180	8.002,61	237,24
3.-CANDADO	SU	SG-co	6.436,00	1,29231	8.317,29	1.683,08
<b>19.292,97</b>					<b>33.800,36</b>	

SUELO	COEFICIENTE PONDERACION ZONA	COEFICIENTE PONDERACION. USO UA*M2t	COEFICIENTE PONDERACION HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO UA
1.-CORREOS	6,00	0,70	4,20	73.413,76
2.-ALCUBILLAS	1,00	0,65	0,65	5.201,70
3.-CANDADO	7,09	0,65	4,61	38.354,13
<b>116.969,59</b>				

d) Cesión del 10 % del incremento de aprovechamiento urbanístico

En el art. 49.3 del Reglamento General de la LISTA se establece lo siguiente:

*“3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.”*

De acuerdo con ello se ha calculado el valor de dicha cesión, así como la superficie edificada de valor equivalente para integrarla en un complejo inmobiliario que se constituirá en el edificio de la parcela de Correos:

- Aprovechamiento actual: 53.090,84 uu.aa.
- Aprovechamiento propuesto: 73.413,76 uu.aa.
- Incremento de aprovechamiento: 20.322,93 uu.aa.
- Edificabilidad actual Correos: 13.613,80 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad propuesta Correos: 17.480,45 m<sup>2</sup>t
- Incremento de edificabilidad: 3.866,65 m<sup>2</sup>t
- Valor de repercusión: 1.423,36 €/m<sup>2</sup>t
- Valor de la monetización: (10 % de 3.866,65) x 1.423,36 = 550.363,49 €
- Superficie edificada equivalente: 550.363,49 / 3.325,91 (Valor de venta m<sup>2</sup>t) = 165,48 m<sup>2</sup>t

e) Nuevas dotaciones necesarias al aumentar la edificabilidad del solar de Correos

A efectos del cálculo del incremento de suelo dotacional local debido al incremento de edificabilidad y de acuerdo con lo expuesto en el informe de la Gerencia Municipal de

Urbanismo, Obras e Infraestructuras se adoptan los siguientes estándares de la Zona de Suelo Urbano “Prolongación”:

- Superficie de la ZSU “Prolongación”: 2.426.889,06 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad total de la ZSU: 3.276.300,23 m<sup>2</sup>t
- Índice de edificabilidad de la ZSU: 1,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Superficie de espacios libres públicos existentes: 141.503,61 m<sup>2</sup>s
- Superficie de equipamientos públicos existentes: 346.591,90 m<sup>2</sup>s
- Estándar de superficie dotacional/m<sup>2</sup>t: (141.503,61 + 346.591,90) / 3.276.300,23 = 0,1490 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

De acuerdo con ello la superficie de dotaciones a ceder es: 3.866,65 x 0,1490 = 576,04 m<sup>2</sup>s

No obstante, debido a la imposibilidad física de materializar la entrega de este suelo dotacional en el ámbito, esta superficie de dotaciones se sustituirá por una superficie edificada de valor equivalente que se integrará como bien de dominio público en el complejo inmobiliario del edificio de la parcela de Correos, de conformidad con lo establecido en el art. 49 del Reglamento General de la LISTA. A tales efectos resulta:

- Edificabilidad correspondiente a la superficie de dotaciones: 576,04 x 1,35 = 777,66 m<sup>2</sup>t
- Valor de la monetización: 777,66 x 1.423,36 = 1.106.890,11 €
- Superficie edificada equivalente: 1.106.890,11 / 3.325,91 (Valor de venta m<sup>2</sup>t) = 332,81 m<sup>2</sup>t

#### f) Cifras del Área Homogénea Modificada

SUELO	CLASIFICACION	CALIFICACION	SUPERFICIE M2s	I.EDIFICABILIDAD M2t/M2s	EDIFICABILIDAD M2t
1.-CORREOS	SU	HOTELERO	3.461,97	5,04928	17.480,45
2.-ALCUBILLAS	SU	SG-co	9.395,00	0,85180	8.002,61
3.-CANDADO	SU	SG-co	6.436,00	1,29231	8.317,29
			<b>19.292,97</b>		<b>33.800,36</b>

SUELO	REPERCUSION M2t RESIDENCIAL E*M2t	COEFICIENTE PONDERACION ZONA	COEFICIENTE PONDERACION. USO UA*M2t	COEFICIENTE PONDERACION HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO UA
1.-CORREOS	1.423,36	6,00	0,70	4,20	73.413,76
2.-ALCUBILLAS	237,24	1,00	0,65	0,65	5.201,70
3.-CANDADO	1.683,08	7,09	0,65	4,61	38.354,13
					<b>116.969,59</b>

#### g) Aparcamientos

Se propone ejecutar dos plantas de sótano en el edificio de correos para un total de 93 plazas de aparcamiento.

### 6.3. Comparativo del Área Homogénea en el PGOU actual y del PGOU modificado.

El cuadro comparativo del Área Homogénea del PGOU y la propuesta es:

SUELO		SUPERFICIE M2s	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO UA
1.-CORREOS	ACTUAL	2.264,00	13.613,80	53.090,84
	MODIFICADO	3.461,97	17.480,45	73.413,76
<b>DIFERENCIAS:</b>		<b>1.197,97</b>	<b>3.866,65</b>	<b>20.322,93</b>
2.-ALCUBILLAS	ACTUAL	9.395,00	5.201,70	5.201,70
3.-CANDADO	ACTUAL	6.436,00	7.723,20	38.354,13
TOTAL		15.831,00	12.924,90	43.555,83
2.-ALCUBILLAS	MODIFICADO	9.395,00	8.002,61	5.201,70
3.-CANDADO	MODIFICADO	6.436,00	8.317,29	38.354,13
TOTAL		15.831,00	16.319,91	43.555,83
<b>DIFERENCIAS:</b>		<b>0,00</b>	<b>3.395,00</b>	<b>0,00</b>

### 6.4. Informes sectoriales.

Todos los suelos del Área Homogénea son suelos urbanos consolidados, el de Correos y el Club Social El Candado desde el año 1983, y el del Depósito de Alcubillas desde el año 1997 es suelo urbano en proceso de ejecución y, por tanto, de consolidación.

La pequeña afección de inundabilidad de la finca de El Candado se salva mediante su reserva como Zona Libre Privada de la totalidad de la afección.

### 6.5. Compañías de Servicios.

Se adjuntan como Anexo nº 1 las instancias presentadas en las distintas compañías de servicios, de Endesa, Emasa, Telefónica, 2º Operador y Gas, en demanda de los certificados acreditativos de la suficiencia de los suministros de electrificación, consumo de agua, telefonía y gas.

Cuando se reciban los mismos se irán incorporando al expediente en su tramitación; debiendo constar todos con anterioridad a la aprobación definitiva del mismo.

## 7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

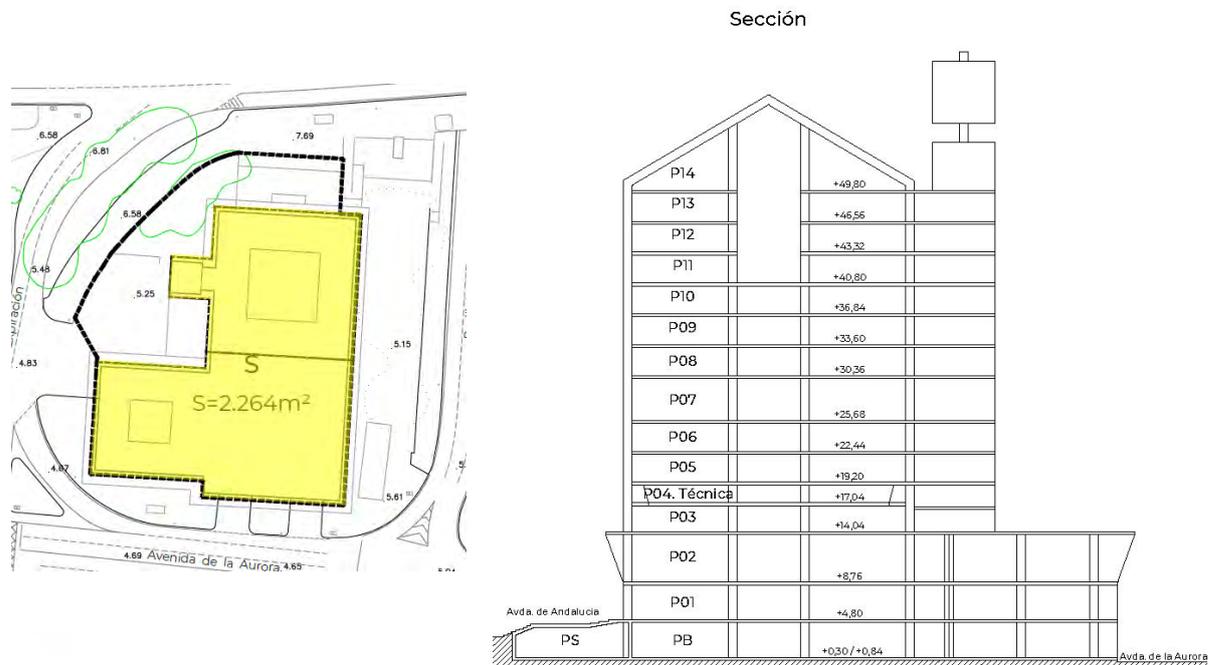
La selección de la alternativa propuesta se ha decidido tras ensayar las siguientes:

### Alternativa 0. No desarrollar el Estudio de Ordenación.

Después de la inactividad y consiguiente abandono del edificio de correos, desde el año 2010, esta alternativa no es viable, al ser un edificio singular situado en la vía central del casco urbano de la ciudad, la Alameda, con una presencia muy significativa.

### Alternativa 1. Desarrollar el PGOU actual.

No aumentar el número de habitaciones, salones de celebraciones, reuniones empresariales, *amenities* necesarias y usos comerciales, así como aparcamientos, que todo hotel urbano de alto nivel demanda, imposibilita la nueva alternativa de rehabilitar el edificio actual.



### Alternativa 2. Desarrollar el Estudio de Ordenación con el Edificio de Correos y las dos parcelas de Alcubillas y El Candado..

Esta alternativa resuelve la necesaria ampliación del Edificio de Correos para hacerla adecuada al nuevo uso de hotel; sin embargo, cambia el uso de la parcela de Alcubillas, de Residencia a uso de Equipamiento Privado, y la de El Candado, de Hotelero a Equipamiento Privado, dilatando en exceso el tiempo necesario para acometer las obras de rehabilitación y adaptación del edificio de Correos.

Su consideración se debe al hecho de que hasta la publicación de la Instrucción 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFERENCIA URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, exime la necesidad de compensación de la superficie dotacional suprimida “... cuando la parcela

esté calificada como de equipamiento privado, equipamiento de gestión o cuando la misma, aún estando calificada en el planeamiento vigente como dotacional, no haya sido obtenida por alguno de los mecanismos previstos para su ejecución”.



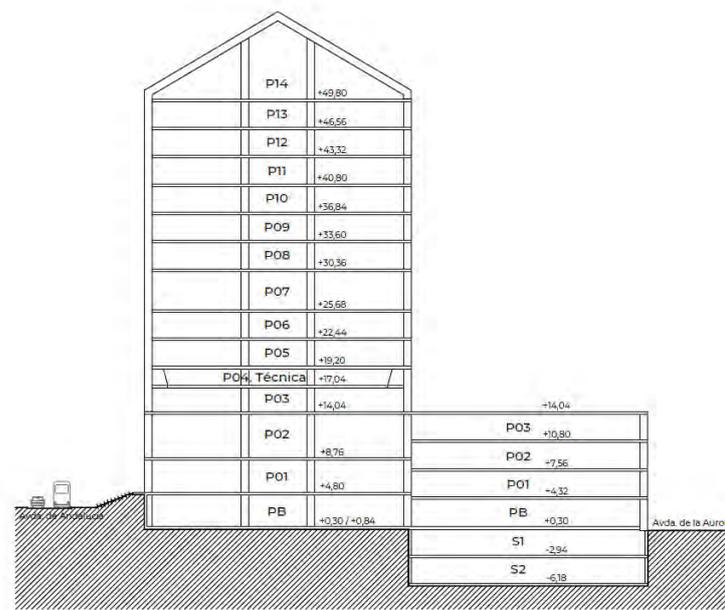
Edificio Correos.



Alcubillas.



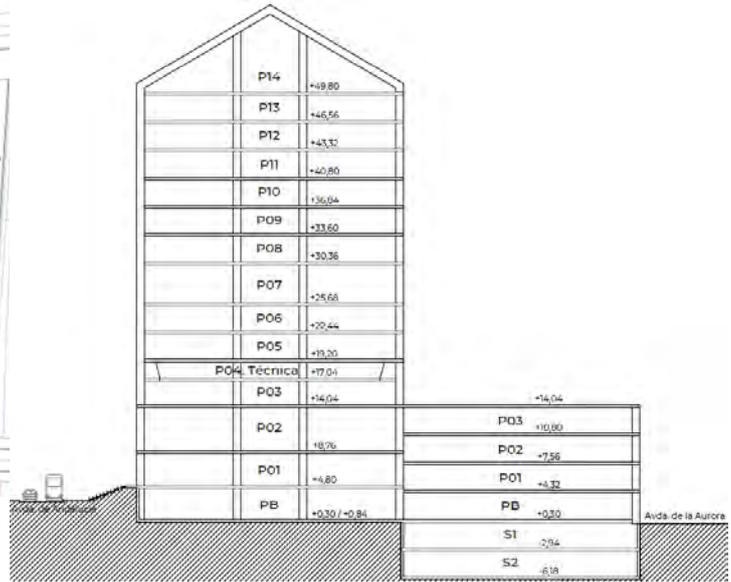
El Candado



En consecuencia, sería innecesario considerar esta alternativa.

### Alternativa 3. Desarrollar

Que respeta la LISTA, limita el Estudio de Ordenación a la parcela del Edificio de Correos y facilita su tramitación y, por tanto, acortar los tiempos necesarios para acometer las obras del hotel.



### Criterios de selección

De las cuatro alternativas contempladas, se considera que tiene mayor viabilidad la Alternativa 3, de acuerdo con los argumentos expuestos, que se resumen en: mayor viabilidad técnica, económica, y rapidez en cumplir los objetivos de rehabilitar y acondicionar para hotel de alto nivel, un edificio tan singular arquitectónicamente y con tanta importancia en la imagen de la ciudad en su alameda principal.

En Málaga a 17 de julio de 2024



Fdo. Tristán Martínez Auladell  
Arquitecto



## ANEXO 1: COMPAÑÍAS DE SERVICIOS

ENDESA



Edp General &lt;edp@edp-sl.com&gt;

**Solicitud punto de suministro edificio de Correos, Málaga**

1 mensaje

26 de enero de 2023, 11:27

Para: Conexiones e-distribución &lt;conexiones.edistribucion@enel.com&gt;

Cco: edp@edp-sl.com

Buenas tardes.

Por la presente se solicita punto de suministro eléctrico para el edificio de Correos situado en Avenida de la Aurora nº2, en Málaga. Dicho edificio es existente, para el cual se está tramitando un cambio de uso a hotelero.

Adjunto se remite la siguiente documentación para que se pueda realizar el estudio correspondiente:

- Plano situación en el término municipal.
- Plano de ubicación del edificio.
- Modelo de autorización.
- Modelo de petición de suministro.

En espera de sus noticias, reciban un cordial saludo

**Santiago Hervás Salado**  
Ingeniero Industrial  
952 04 10 47  
630 06 44 55  
santiago.hervas@edp-sl.com  
www.edp-sl.com  
Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (Spain)

\*Nota: Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información privilegiada y confidencial. Si no es vd. el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

**4 adjuntos**

-  **P01 - Ubicación Correos.pdf**  
2462K
-  **I01 - Situación PGOUv1.pdf**  
10138K
-  **autorización firmada.pdf**  
123K
-  **petición de suministro.pdf**  
328K

INTERNAL

**Modelo de autorización de representatividad****Solicitante/Promotor**

D. Francisco Manuel Ruiz Jiménez<sup>(1)</sup>, con CIF/NIF 33355094B y domicilio en Fuengirola, Plaza de la Constitución 2, Edif Neptuno I, oficina 2 <sup>(2)</sup>, con e-mail edp@edp-sl.com, y teléfono de contacto 952041047, <sup>(3)</sup>

[OPCIÓN A] actuando por cuenta propia como

- propietario  
 arrendatario

del inmueble para el que se solicita el suministro

[OPCIÓN B] en representación de la Entidad Nitsba Spain SL <sup>(4)</sup>, según autorización oficial, con CIF/NIF B-66714957, con e-mail edp@edp-sl.com y teléfono de contacto 952041047, entidad <sup>(3)</sup> como

- Propietaria  
 Arrendataria  
 Urbanizadora

del inmueble para el que se solicita el suministro

DECLARO bajo mi responsabilidad, a efectos de la solicitud de suministro en la dirección abajo indicada, que tengo interés legítimo para efectuarla en la calidad antes indicada.

DECLARO que esta manifestación es fiel y auténtica <sup>(5)</sup>, y en virtud de la misma, **AUTORIZO para que, en su propio nombre y por cuenta del autorizado, realice las actuaciones siguientes:**

- Solicitar las condiciones técnicoeconómicas del suministro abajo indicado y recibir la información emitida por la empresa distribuidora en respuesta a dicha solicitud abajo indicada.
- Delego en el autorizado las siguientes acciones, en relación a la solicitud indicada abajo: *(marcar siempre la opción que proceda):*

SI  NO  Pagar las condiciones técnicoeconómicas del suministro abajo indicado a la empresa distribuidora por la ejecución de las instalaciones necesarias para el suministro en cuestión, según lo establecido entre las partes.

Sólo si se confirma la delegación del pago en el punto anterior, informar:

SI  NO  Autorizo a la empresa distribuidora correspondiente a emitir a nombre y NIF/CIF del autorizado la/s factura/s correspondientes a las condiciones técnicoeconómicas<sup>(6)</sup>.

Si usted desea que las condiciones técnicoeconómicas del suministro sean pagadas y facturadas a nombre de un tercero, distinto del autorizado, por favor, previo al pago, contacte con nosotros a través del buzón [conexiones.edistribucion@enel.com](mailto:conexiones.edistribucion@enel.com) para que le proporcionemos el documento de autorización de pago/facturación a tercero.



<sup>1</sup> Razón Social, nombre y apellidos del promotor del suministro (solicitante).

<sup>2</sup> Domicilio del promotor del suministro.

<sup>3</sup> Márquese la opción que proceda.

<sup>4</sup> En el caso de realizarse esta autorización por una persona física diferente del autorizador (siendo éste una entidad), debe identificarse dicha persona física. En caso contrario, no rellenar este apartado.

<sup>5</sup> Asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con indemnidad para la empresa distribuidora

<sup>6</sup> Si se indica 'NO' o no se marca opción, a la recepción del pago, se emitirá facturación a nombre del Solicitante/Promotor.

suministro/servicio y que está legitimada a tratar sus datos para cumplir con las obligaciones legales que establezca la normativa del sector eléctrico en cada momento o, en su caso, para la ejecución del contrato. Los datos personales que nos facilite no se cedrán a terceros, salvo obligación legal. No obstante, podrán tener acceso a ellos los proveedores de servicios que EDistribución Redes Digitales, S.L. Unipersonal contrate o pueste a contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento, algunos de los cuales pueden encontrarse localizados fuera del Espacio Económico Europeo. Le recordamos que puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad, así como cualquier otro que establezca la normativa en vigor en cada momento. Si desea ampliar la información pínche en el siguiente enlace [www.edistribucion.com](http://www.edistribucion.com)



INTERNAL

**Modelo de autorización de representatividad**

**Autorizado**

La Entidad Ejecución del Planeamiento SL (?), con CIF/NIF B29564408 y domicilio en Málaga, Avenida de la Aurora, nº55, entreplanta(\*), con e-mail santiago.hervas@edp-sl.com, y teléfono de contacto 630064455,

**Datos del suministro**

Dirección del suministro: Edificio Correos, Avenida de la Aurora nº2

Municipio: Málaga Provincia: Málaga

Potencia: 2.501,04 kW

En Málaga, a 26 de Enero de 2023

Firma del solicitante y Sello de la Empresa solicitante

suministro/servicio y que está legitimada a tratar sus datos para cumplir con las obligaciones legales que establece la normativa del sector eléctrico en cada momento o, en su caso, para la ejecución del contrato. Los datos personales que nos facilitó no se cederán a terceros, salvo obligación legal. No obstante, podrán tener acceso a ellos los proveedores de servicios que EDistribución Redes Digitales, S.L.U. personal contratado o pueda contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento; algunos de los cuales pueden encontrarse localizados fuera del Espacio Económico Europeo. Le recordamos que puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad, así como cualquier otro que establezca la normativa en vigor en cada momento. Si desea ampliar la información pinche en el siguiente enlace [www.edistribucion.com](http://www.edistribucion.com)

? Razón Social, o nombre y apellidos del autorizado.  
\* Domicilio fiscal del autorizado.

PETICIÓN DE SUMINISTRO		PRESOLICITUD		
<b>SOLICITANTE (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)</b>				
Razón social / Nombre:	Nitsba Spain SL	CIF/NIF: B66714957		
Dirección	Vía: Plaza de la Constitución, Edificio Neptuno I, oficina 2	Nº: 2 Piso:		
Población:	Fuengirola	C.P.: 29640 Provincia: Málaga		
Teléfono contacto:	952041047	Correo electrónico <sup>(1)</sup> : edp@edp-sl.com		
Persona de contacto:	Franciso Manuel Ruiz Jiménez			
<small>(<sup>1</sup>) Para personas jurídicas, es obligatorio aportar un correo electrónico. Para personas físicas, se recomienda aportarlo con el fin de agilizar el envío de las condiciones técnico económicas o cualquier comunicación asociada. Este dato no será utilizado para otro propósito.</small>				
<b>REPRESENTANTE (SI EXISTE<sup>2</sup>). (Empresa instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)</b>				
Razón social / Nombre:	Ejecución del Planeamiento SL	CIF/NIF: B29564408		
Dirección	Vía: Avenida de la Aurora	Nº: 55 Piso: Entreplanta		
Población:	Málaga	C.P.: 29006 Provincia: Málaga		
Teléfono contacto:	630064455	Correo electrónico <sup>(1)</sup> : santiago.hervas@edp-sl.com		
Persona de contacto:	Santiago Hervás Salado			
<small>(<sup>2</sup>) En caso de que el solicitante realice la petición a través de un representante, se deberá adjuntar el documento de autorización firmado por el solicitante.</small>				
<b>DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO</b>				
TIPO DE PETICIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/> Nuevo suministro <input type="checkbox"/> Ampliación de potencia <input type="checkbox"/> Provisional de obras / Eventual			
Potencia Solicitada (kW):	2.501,04	Tensión Solicitada: BT Nivel de tensión solicitada: 3x230/400		
<b>DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO</b>				
Dirección	Vía: Avenida de la Aurora	Nº: 2 Piso:		
Población:	Málaga	C.P.: 29006 Provincia: Málaga		
Aclarador:	Reforma de uso del edificio de Correos			
<small>(*) Cordenadas UTM Huso: x: y:</small>				
USO DE LA FINCA:	<input checked="" type="checkbox"/> Local Comercial <input type="checkbox"/> Industria <input type="checkbox"/> Urbaniz. Residencial <input type="checkbox"/> Parcela <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Inmueble Viviendas <input type="checkbox"/> Edificio Comercial <input type="checkbox"/> Poligonos <input type="checkbox"/> Vehículo Eléctrico <input type="checkbox"/> Bombo <input type="checkbox"/> Viv. Unifamiliares <input type="checkbox"/> Edificio Oficinas <input type="checkbox"/> Urbaniz. Indust. <input type="checkbox"/> Alumbr. Público <input type="checkbox"/> Edificio Público			
<b>ESTRUCTURA DE LA FINCA</b>				
Desglose por finca:	Nº	Superficie (m2)	P. Unit (kW)	P. Total (kW)
Viviendas electrif. básica (≤ 160 m2):				
(**) Viviendas electrif. elevada (> 160 m2):				
Locales comerciales/oficinas/industriales:	1	20008,32	0,125	2.501,04
Plazas totales de aparcamiento:				
(***) Plazas recarga de vehículo eléctrico:				
¿Se va a instalar Sistema de Protección de la línea gral. de alimentación (SPL)?:				SI / NO
Servicios Generales:				
Ascensor:				
Escalera (kW):				
Garajes:				
Otros (kW):				
Nº DE ESCALERAS:		Nº DE PLANTAS:		Nº DE PISOS POR PLANTA:
Si su petición es sobre inmueble existente ¿Es necesario reformar la centralización de contadores existente?				<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC
¿El solicitante será quién finalmente formalice el contrato de suministro con su Comercializadora?				<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC
<small>Este formulario deberá imprimirse a doble cara, o en su defecto, deberán graparse las dos hojas.</small>				
<small>Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc. Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para la empresa distribuidora.</small>				
Razón Social / Nombre: <b>Ejecución del Planeamiento S.L.</b>				
Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:				
				
Fecha: 25/01/2023				
<small>V1 0</small>				

Esta presolicitud será considerada solicitud firme en un plazo de 48 horas a partir de su recepción, una vez validada la información contenida en la misma. En caso de ser precisa información adicional nos pondremos en contacto con usted para solicitarla.

<b>PETICIÓN DE SUMINISTRO</b>	<b>PRESOLICITUD</b>
<b>ANEXO</b>	
<b>OBSERVACIONES</b>	
<p><b>NOTAS:</b></p> <p>(*) El cliente debe aportar plano parcelario con la ubicación del suministro o coordenadas UTM, si éste no se encuentra en suelo urbano con nombre de calle y número conocidos.</p> <p>(**) A las viviendas con previsión de aire acondicionado o calefacción eléctrica y a las viviendas unifamiliares con instalación de recarga para vehículo eléctrico les corresponde electrificación elevada independientemente de su superficie.</p> <p>(***) El nº mín. de plazas de recarga VE será del 10% del total en aparcamientos en régimen de propiedad horizontal y de 1 por cada 40 plazas en aparcamientos colectivos de cualquier otro tipo. La Potencia unitaria mínima debe ser de 3,68 kW.</p> <p>(****) Si se trata de un suministro eventual, se deberá facilitar la fecha de inicio y final de necesidad del suministro</p>	
<b>DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APERTURA DE SOLICITUDES DE SUMINISTRO</b>	
<p>- EL PRESENTE FORMULARIO CUMPLIMENTADO</p>	
<p>Si se trata de suministros eventuales o provisionales de obra, o cuando no es posible identificar la dirección del suministro por población, nombre de calle y número de portal o la calle es de nueva urbanización:</p> <p>- PLANO DE SITUACIÓN DEL SUMINISTRO</p>	
<p>Si es una petición de "ampliación de potencia" o ha existido un suministro previamente:</p> <p>- NUMERO DE CUPS</p>	
<p>Si la solicitud está dentro del intervalo de potencia entre 90 y 100kW, o para PROMOCIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, INMUEBLES DE VIVIENDAS O MIXTAS, o para URBANIZACIONES DE POLÍGONOS INDUSTRIALES O RESIDENCIALES:</p> <p>- PLANO DE PLANTA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS en el que se identifiquen claramente pisos, locales y potencias de forma que se pueda validar la previsión de cargas. En urbanizaciones de polígonos, opcionalmente con propuesta de ubicación de los centros de transformación.</p>	
<p>Si el solicitante realiza la petición a través de un representante:</p> <p>- DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA REPRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE. Este documento también será necesario cuando el solicitante sea un Organismo Oficial (Ayuntamientos, MOPT, etc.). Si se trata de una ampliación de potencia y el solicitante no coincide con el titular del contrato, será obligatorio presentar el documento acreditativo de la representación del titular del contrato.</p>	
<p>La documentación anterior deberá ser remitida por correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:concxiones.edistribucion@enel.com">concxiones.edistribucion@enel.com</a></p> <p><b>NOTA:</b> Para proceder a la apertura de la petición de suministro de forma rápida, es imprescindible que incluya toda la documentación necesaria.</p>	
<b>INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES</b>	
RESPONSABLE	La empresa distribuidora
FINALIDAD	• Atender la solicitud de nuevo suministro/servicio.
LEGITIMACIÓN	• Tratamientos necesarios para atender la solicitud de nuevo suministro: cumplimiento de una obligación legal y, en su caso, ejecución del contrato.
DESTINATARIOS	No se cederán los datos facilitados a terceros, salvo obligación legal. Adicionalmente, podrán tener acceso a los datos personales los proveedores de servicios que la distribuidora contrate o pueda contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento. Asimismo, es posible que algunos de estos encargados del tratamiento se encuentren localizados fuera del Espacio Económico Europeo.
DERECHOS	Acceso, rectificación, cancelación, limitación del tratamiento y portabilidad de los datos en los casos y con el alcance que establezca la normativa aplicable en cada momento.
INFORMACIÓN ADICIONAL	Puede consultar más información sobre la política de protección de datos en la página web, <a href="http://www.edistribucion.com">www.edistribucion.com</a>
<p>Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc. Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para la empresa distribuidora.</p>	
<p>Razón Social / Nombre: <u>Ejecución del Planeamiento S.L.</u></p>	
<p>Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:</p>	
	
<p>Fecha: <u>25/01/2023</u></p>	

V1.0

## NEDGIA (Compañía suministradora de gas)



Edp General <edp@edp-sl.com>

### Punto de conexión de gas edificio Correos, Málaga

1 mensaje

25 de enero de 2023, 10:40

Para: "Cortes Luque, Mari Cruz" <mccortes@nedgia.es>  
Cco: edp@edp-sl.com

Buenos días Mari Cruz.

Por la presente se solicita punto de conexión de gas para la parcela que ocupa el actual edificio de Correos, en Málaga, sobre el que se está redactando un estudio de ordenación para su cambio a uso hotelero.  
Para ello, se remite:

- Plano de situación en el término municipal.
- Plano de ubicación del edificio, en dwg y pdf.

Si necesitas más información, no dudes en ponerte en contacto conmigo.

Muchas gracias y un saludo.



Santiago Hervás Salado  
Ingeniero Industrial

952 04 10 47  
630 06 44 55

santiago.hervas@edp-sl.com  
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (Spain)

\*Nota: Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información privilegiada o confidencial. Si no es Ud. el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

#### 3 adjuntos

 **I01 - Situacion PGOUv1.pdf**  
10138K

 **P01 - Ubicación Correos.pdf**  
2462K

 **P02 - Alineaciones y Ord Volumen (Edif Correos)572.1\_V1.zip**  
6789K

**TELEFÓNICA**

Edp General &lt;edp@edp-sl.com&gt;

**Punto de conexión Edificio de Correos Málaga**

1 mensaje

25 de enero de 2023, 10:27

Para: [TE\\_ASESORAMIENTOS\\_NUEVAS\\_CANALIZACIONES](mailto:TE_ASESORAMIENTOS_NUEVAS_CANALIZACIONES) <asesoramientos.nuevas.canalizaciones@telefonica.com>  
Cco: [edp@edp-sl.com](mailto:edp@edp-sl.com)

Estimados Sres.

Por la presente se solicita actualización de punto de conexión para la dotación de instalaciones de telecomunicaciones al Proyecto de cambio de uso de la parcela de Correos a Hotelero, en Málaga. Para ello se aporta:

- Plano de situación en el término municipal.
- Plano de zonificación de usos, en pdf y dwg.
- Hoja de datos del peticionario cumplimentada.

En espera de sus noticias, reciban un atento saludo.

**Santiago Hervás Salado**  
Ingeniero Industrial  
952 04 10 47  
630 06 44 55  
[santiago.hervas@edp-sl.com](mailto:santiago.hervas@edp-sl.com)  
[www.edp-sl.com](http://www.edp-sl.com)  
Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (Spain)

\*Nota: Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información privilegiada y confidencial. Si no es usted el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

**4 adjuntos**

-  **Ficha datos peticionario Correos.pdf**  
324K
-  **P01 - Ubicación Correos.pdf**  
2462K
-  **I01 - Situacion PGOUv1.pdf**  
10138K
-  **P02 - Alineaciones y Ord Volumen (Edif Correos)572.1\_V1.zip**  
6789K

**PETICIÓN PARA INSTALACIONES DE TELEFÓNICA**

FECHA DE SOLICITUD: 25/01/2023

**Datos de identificación de la persona solicitante**

Razón Social: Ejecución del Planeamiento S.L.

Nombre y apellidos: Santiago Hervás Salado

Dirección: Avenida de la Aurora, nº55, Entreplanta

Provincia y población: Málaga

Código Postal: 29006

Teléfono: 630064455 Correo electrónico: santiago.hervas@edp-sl.com

**Datos de identificación del Promotor de la obra**

Razón Social: Nitsba Spain SLU CIF: B66714957

Nombre y apellidos: Francisco Manuel Ruiz Jiménez D.N.I. 33355094B

En su condición de (presidente, director, gerente, apoderado, etc.): Representante

Dirección (Razón Social): Plaza de la Constitución 2, Edif. Neptuno I, oficina 2

Provincia y población: Fuengirola, Málaga..... Código Postal: .29640

Teléfono: 952041047 Correo electrónico: edp@edp-sl.com

**Datos de identificación de la obra****Nº COP:** ..... **Obligatorio en caso de nuevo edificio sujeto a normativa ICT**  
(lo facilitará el colegiado que ha visado el proyecto de telecomunicaciones)

Emplazamiento de la obra (Dirección o coordenadas (UTM/GEO) (UTM31N /ETRS89) ): Avenida de la Aurora nº2

Ref Catastral: 2645101UF7624N0001LE Provincia y población: Málaga, Málaga

Marcar con una cruz:  Edificio Nº Escaleras: ..... Total nº de viviendas/locales: .....  
 Viviendas unifamiliares ..... Total nº de viviendas: .....  
 Parcelas o naves industriales Total nº: .....¿Existen cables a modificar por la ejecución de la obra?  No  Si¿Deben de realizar el derribo previo de edificación existente?  No  Si¿La arqueta ICT está conectada con la arqueta de Telefónica?  No  Si

Datos de contacto responsable edificio/jefe de obra:

Santiago Hervás Salado Teléfono: 630064455

**Breve explicación de las obras a realizar (indicar si hay referencia anterior -convenio, asesoramiento, expediente)** Se va a cambiar el uso del edificio de correos a uso hotelero, por lo que se solicita actualización del punto de conexión existente.**Documentación a aportar**

- Plano de situación y plano de emplazamiento.
- Plano con su propuesta de instalaciones telefónicas y/o elementos a modificar
- Foto actual del estado de la fachada o zonas por donde pase el cableado telefónico, si solicitan modificarlo.
- Plano de parcelación (sólo si se trata de nuevo polígono industrial o urbanización) formato dgn, .dgn

**En el caso de ser nuevo edificio o viviendas además de la documentación anterior deberán de enviar:**

- Proyecto de telecomunicaciones del edificio, más concretamente los planos y datos del edificio que aparecen en el PUNTO 2.3.C.3 de la memoria técnica
- Certificado o cédula catastral
- Plano con ubicación de arquetas ICT.

Esta documentación debe ser remitida en formato pdf a: [variaciones\\_y\\_asesoramientos@telefonica.com](mailto:variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com)

ORANGE (2ª operador)

Edp General <edp@edp-sl.com>

---

### Solicitud punto de conexión Edificio de Correos Málaga

1 mensaje

---

25 de enero de 2023, 10:31

Para: ssaorange@elecnor.es  
Cco: edp@edp-sl.com

---

Buenos días.

Por la presente se solicita punto de conexión de telecomunicaciones para el cambio de uso de la parcela de Correos, en Málaga. Dicho edificio existente se va a transformar en hotel, por lo que se solicita actualización del punto de conexión actual. Para ello, se remite:

- Plano de situación en el término municipal.
- Plano de zonificación del sector, en dwg y pdf.

Si necesitan más información, no duden en ponerse en contacto conmigo.

Muchas gracias y un saludo.

---



**Santiago Hervás Salado**  
Ingeniero Industrial

---

952 04 10 47  
630 06 44 55

santiago.hervas@edp-sl.com  
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (Spain)

---

\*Nota.: Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información privilegiada y confidencial. Si no es vd. el destinatario indicado, queda notificada de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

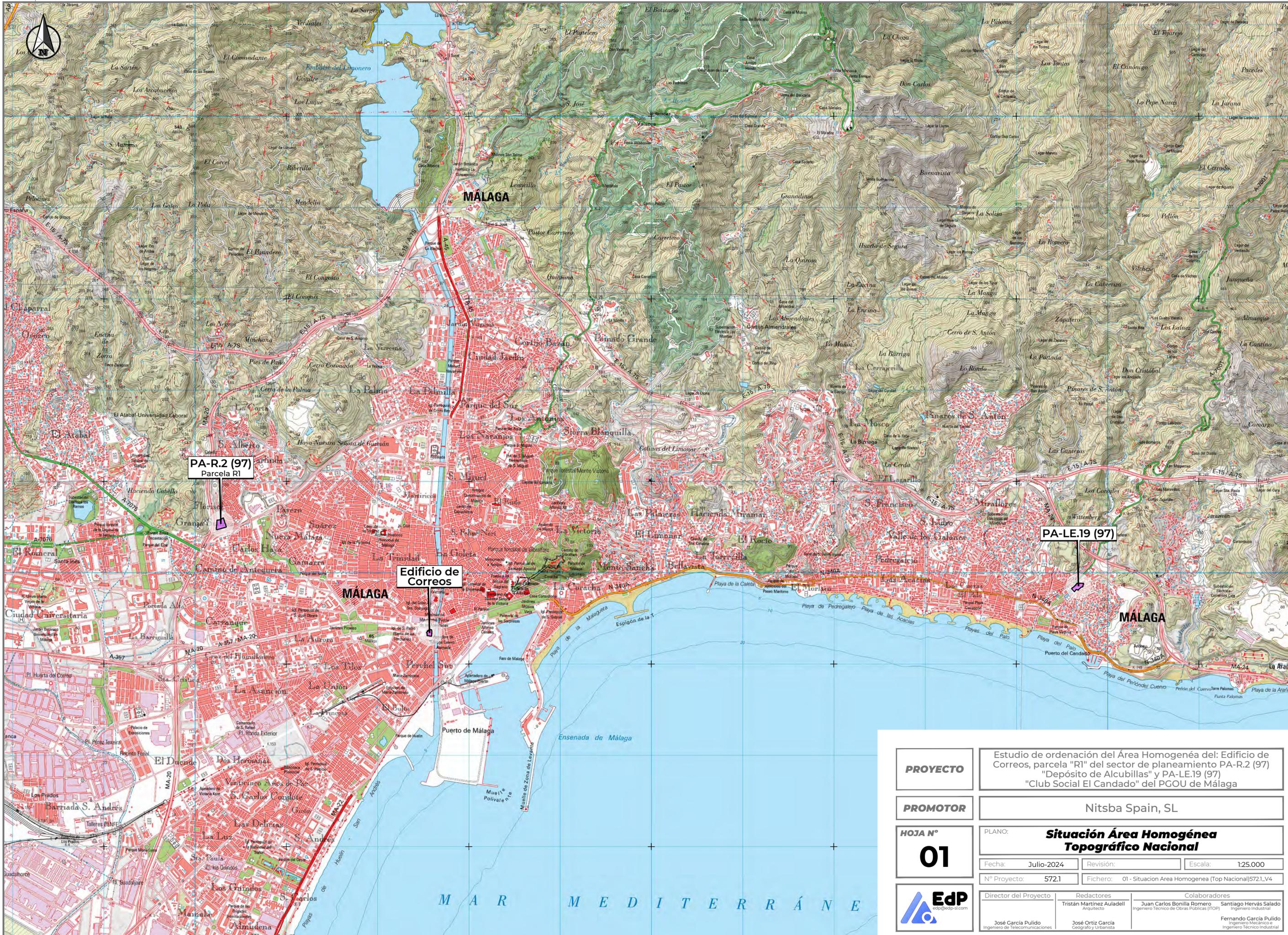
---

**3 adjuntos**

 **P01 - Ubicación Correos.pdf**  
2462K

 **P02 - Alineaciones y Ord Volumen (Edif Correos)572.1\_V1.zip**  
6789K

 **I01 - Situación PGOV1.pdf**  
10138K



<b>PROYECTO</b>	Estudio de ordenación del Área Homogénea del: Edificio de Correos, parcela "R1" del sector de planeamiento PA-R.2 (97) "Depósito de Alcabillas" y PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" del PGOU de Málaga		
<b>PROMOTOR</b>	Nitsba Spain, SL		
<b>HOJA N°</b>	<b>01</b>		
<b>PLANO:</b>	<b>Situación Área Homogénea Topográfico Nacional</b>		
Fecha:	Julio-2024	Revisión:	Escala: 1:25.000
N° Proyecto:	572.1	Fichero:	01 - Situacion Area Homogenea (Top Nacional)5721_V4
<b>Director del Proyecto</b>	<b>Redactores</b>	<b>Colaborators</b>	
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  Fernando García Pulido Ingeniero Mecánico e Ingeniero Técnico Industrial



M A R M E D I T E R R Á N E O



**PROYECTO** Estudio de ordenación del Área Homogénea del: Edificio de Correos, parcela "R1" del sector de planeamiento PA-R.2 (97) "Depósito de Alcubillas" y PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" del PGOU de Málaga

**PROMOTOR** Nitsba Spain, SL

**HOJA N°** **02**  
**PLANO:** **Situación Área Homogénea Ortofoto**

Fecha: Julio-2024	Revisión:	Escala: 1:25.000
N° Proyecto: 572.1	Fichero: 02 - Situacion Area Homogenea (Ortofoto Situacion)5721_V4	

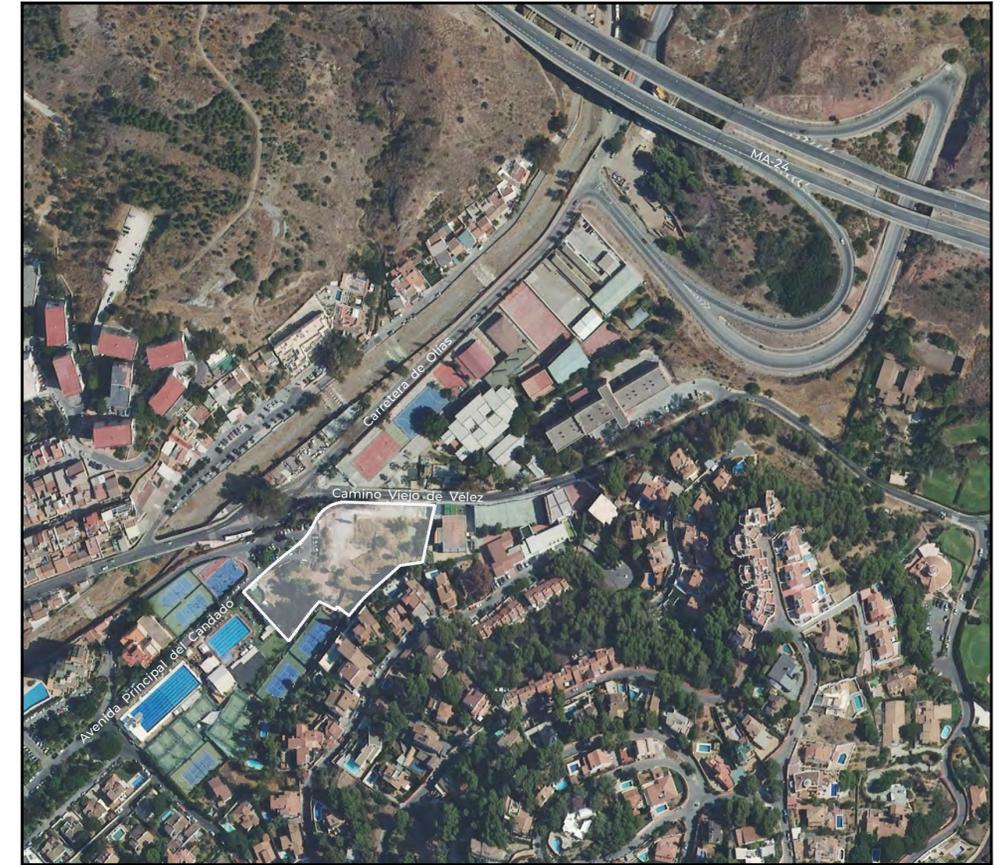
 José García Pulido Ingeniero de Telecomunicaciones	Redactores Tristán Martínez Auladell Arquitecto	Colaboradores Juan Carlos Bonilla Romero Ingeniero Técnico de Obras Públicas (ITOP)
	José Ortiz García Geógrafo y Urbanista	Fernando García Pulido Ingeniero Mecánico e Ingeniero Técnico Industrial



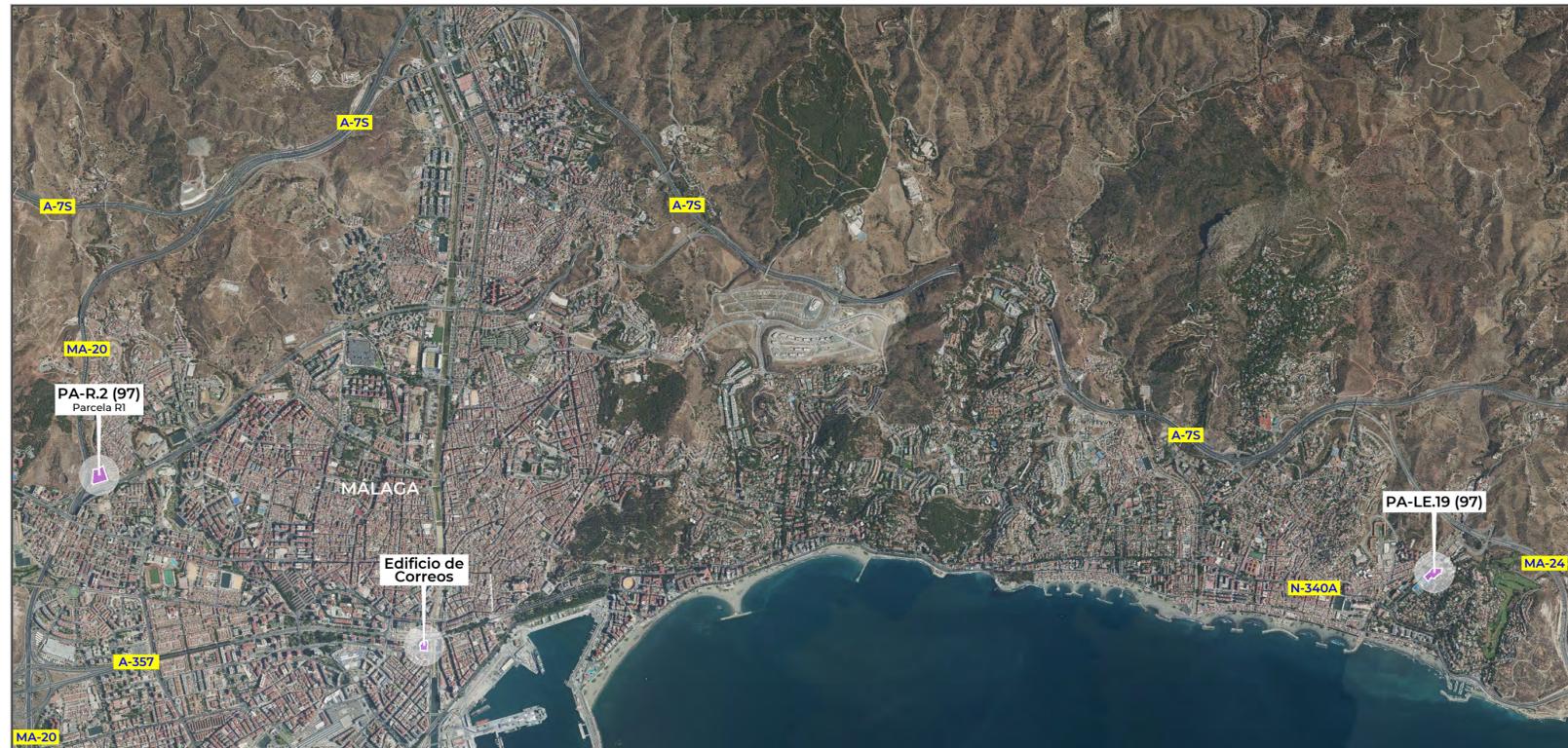
1. Edificio de Correos



2. PA-R.2 (97)



3. PA-LE.19 (97)

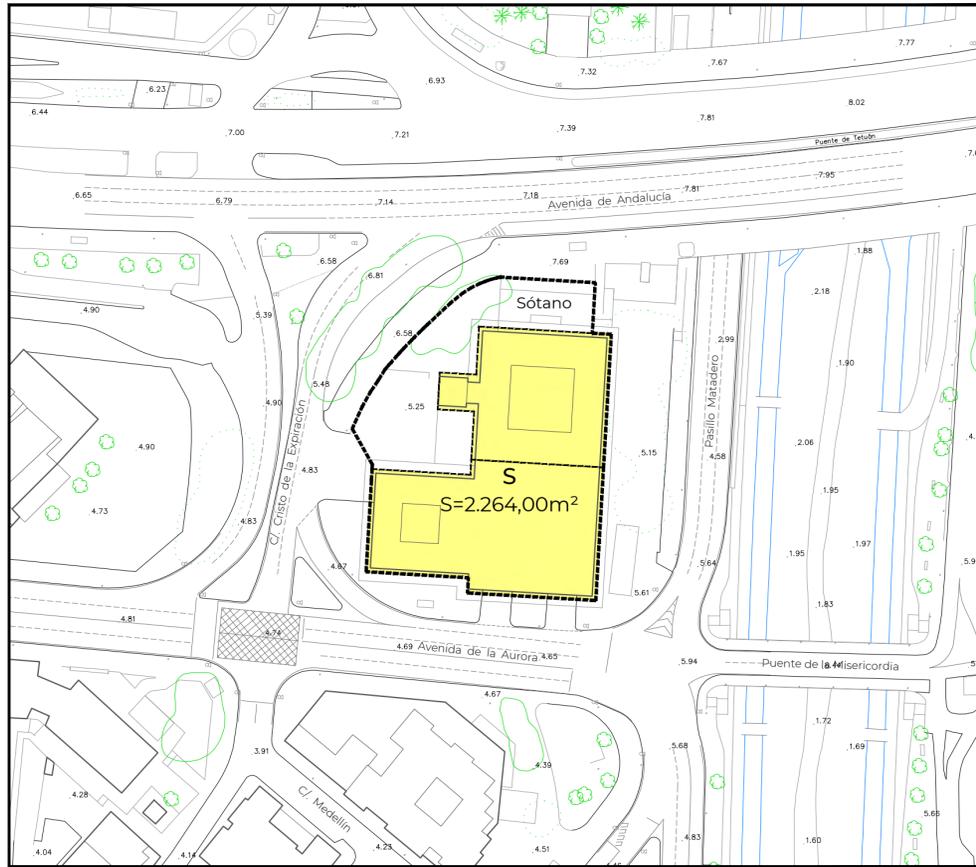


<b>PROYECTO</b>	Estudio de ordenación del Área Homogénea del: Edificio de Correos, parcela "R1" del sector de planeamiento PA-R.2 (97) "Depósito de Alcubillas" y PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" del PGOU de Málaga		
<b>PROMOTOR</b>	Nitsba Spain, SL		
<b>HOJA Nº</b>	<b>03</b>		
<b>PLANO:</b>	<b>Accesos</b>		
Fecha:	Julio-2024	Revisión:	Escala: 1:3.000
Nº Proyecto:	572.1	Fichero:	03 - Accesos_572.1_V4
<b>EdP</b> edp.es	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

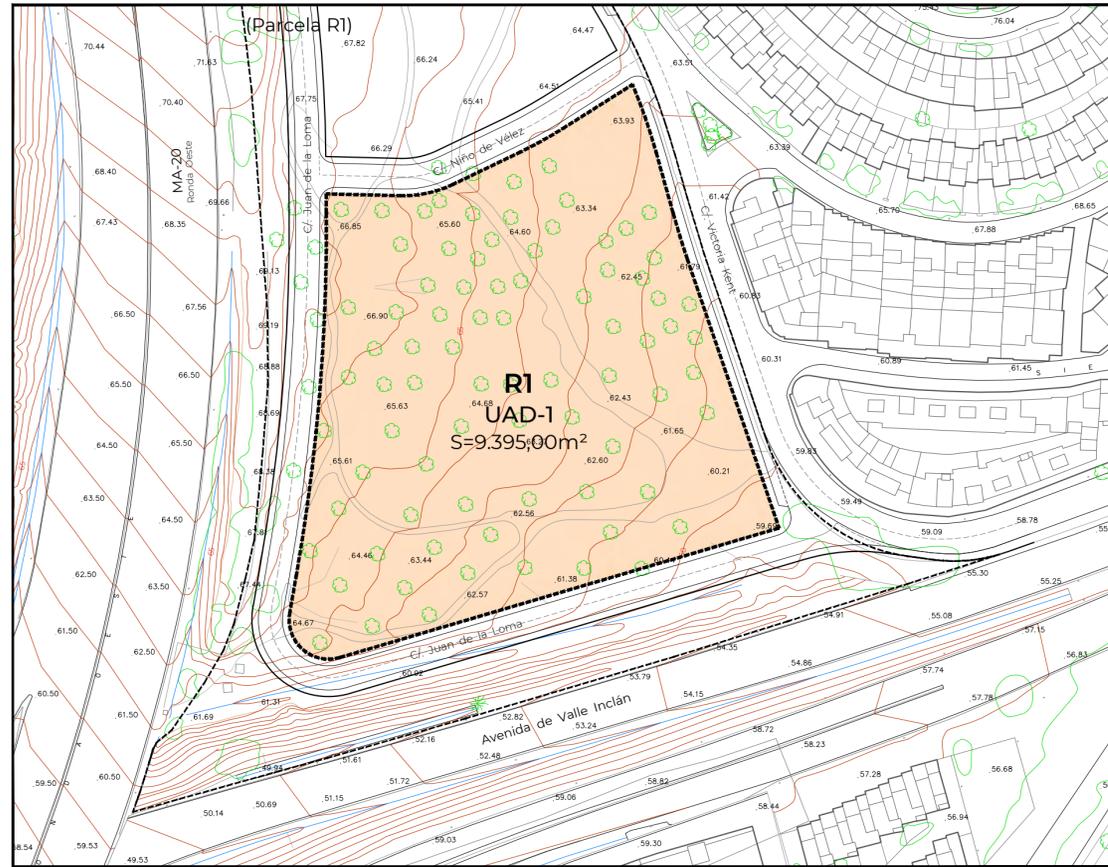


Edificio de Correos

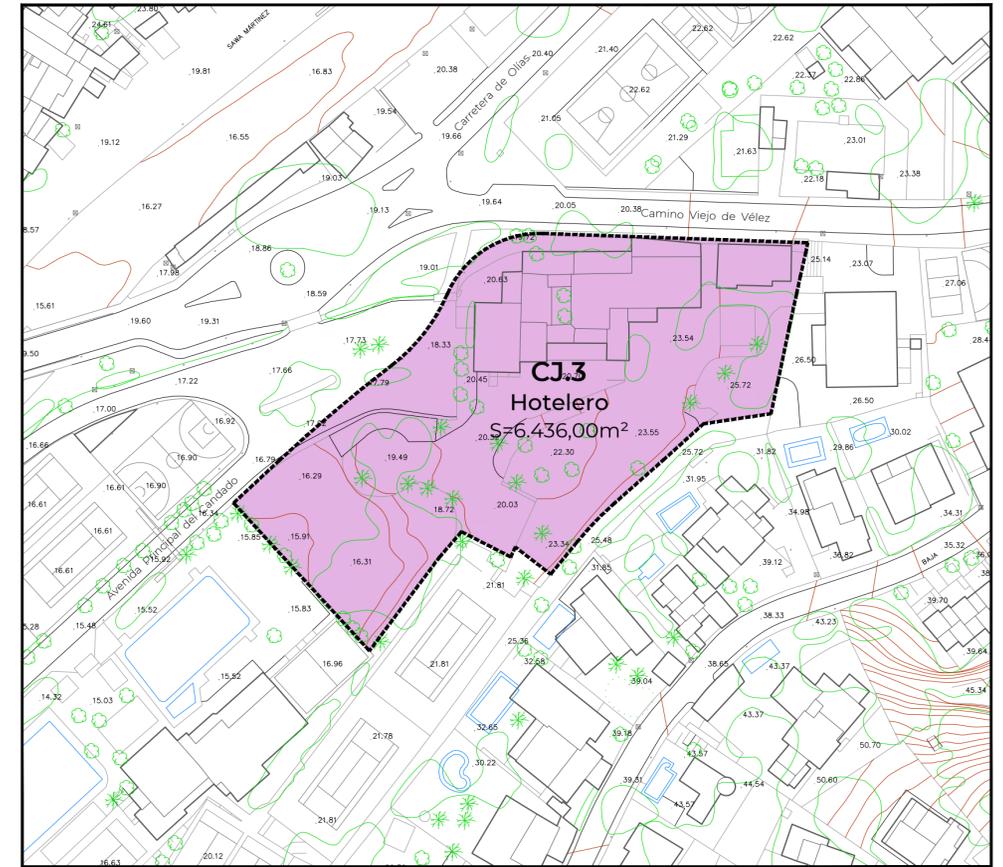
<b>PROYECTO</b>	Estudio de ordenación del Área Homogénea del: Edificio de Correos, parcela "R1" del sector de planeamiento PA-R.2 (97) "Depósito de Alcubillas" y PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" del PGOU de Málaga		
<b>PROMOTOR</b>	Nitsba Spain, SL		
<b>HOJA N°</b>	PLANO: <b>Alternativa de ordenación-0</b> <b>No desarrollar</b>		
<b>04</b>	Fecha: Julio-2024	Revisión:	Escala: 1:1.000
	N° Proyecto: 572.1	Fichero:	04 - Alternativa de Ordenación-0_572.1_V4
	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



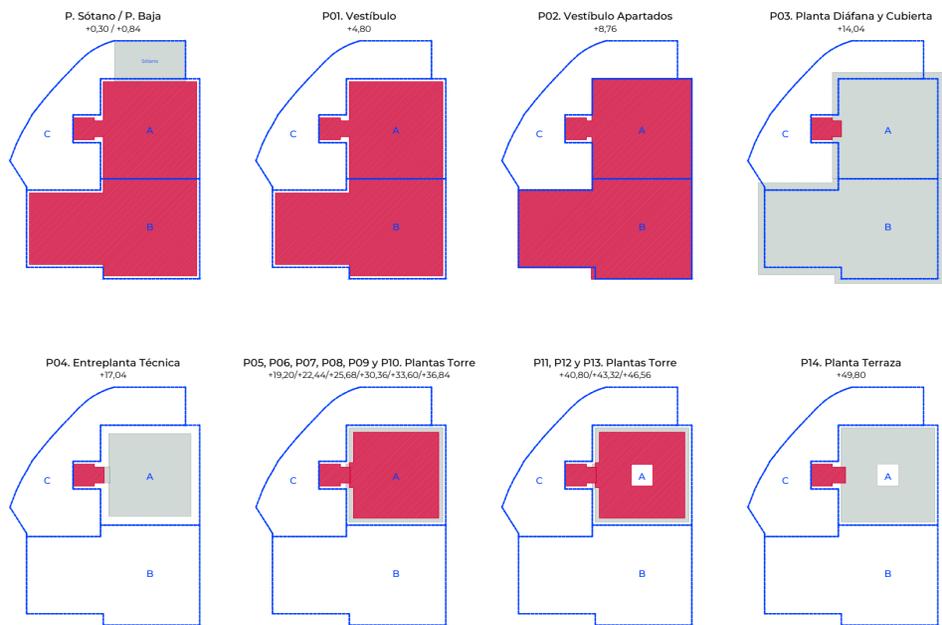
1. Edificio de Correos



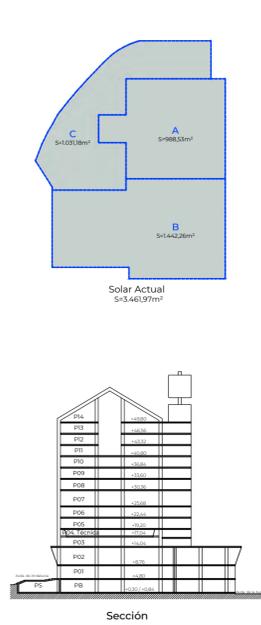
2. PA-R.2 (97) (Parcela R1)



3. PA-LE.19 (97)



Edificación Actual

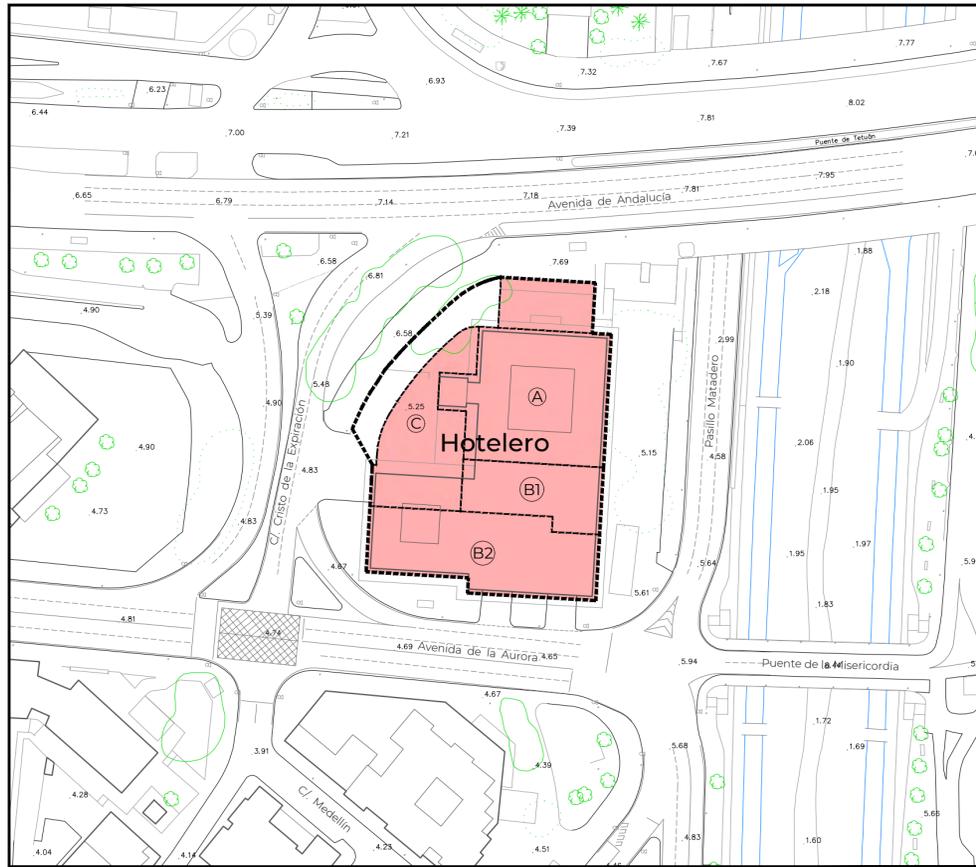


Nivel	Planta	Superficie Construida				Superficie Computable			
		Torre	Plinto	Parcela	Total (m²)	A	B	C	Total (m²)
+0,84	Sótano	-	-	248,40 (*)	248,40 (*)	-	-	248,40 (*)	248,40 (*)
+0,30/+0,84	Baja	1.162,12	1.324,62	-	2.486,74	894,28	1.324,62	-	2.218,90
+4,80	P01 Vestibulo	894,28	1.324,62	-	2.218,90	894,28	1.324,62	-	2.218,90
+8,76	P02 V. Apartados	983,14	1.466,32	-	2.449,46	983,14	1.466,32	-	2.449,46
+14,04	P03 P. Diáfana	1.131,76	1.698,70	-	2.830,46	56,10	-	-	56,10
+17,04	P04 Ent. Técnica	689,50	-	-	689,50	65,70	-	-	65,70
+19,20	P05 Torre	870,78	-	-	870,78	741,48	-	-	741,48
+22,44	P06 Torre	870,78	-	-	870,78	741,48	-	-	741,48
+25,68	P07 Torre	870,78	-	-	870,78	741,48	-	-	741,48
+30,36	P08 Torre	870,78	-	-	870,78	741,48	-	-	741,48
+33,60	P09 Torre	870,78	-	-	870,78	741,48	-	-	741,48
+36,84	P10 Torre	870,78	-	-	870,78	741,48	-	-	741,48
+40,80	P11 Torre	827,72	-	-	827,72	697,92	-	-	697,92
+43,32	P12 Torre	827,72	-	-	827,72	697,92	-	-	697,92
+46,56	P13 Torre	827,72	-	-	827,72	697,92	-	-	697,92
+49,80	P14 Terraza	824,79	-	-	824,79	62,10	-	-	62,10
		<b>13.393,43</b>	<b>5.814,26</b>	<b>248,40</b>	<b>19.456,09</b>	<b>9.498,24</b>	<b>4.115,56</b>	-	<b>13.613,80</b>

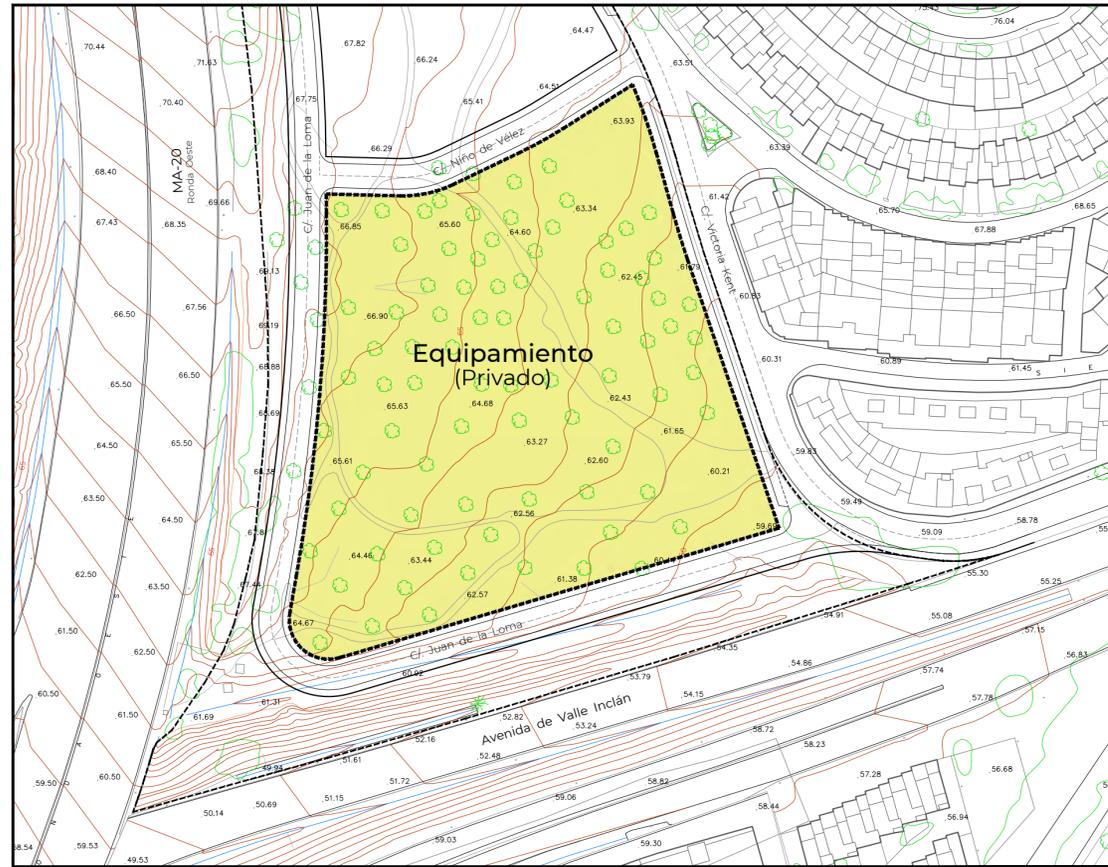
(\*) No computa en la edificabilidad total

Superficie Construida  
 Superficie Computable

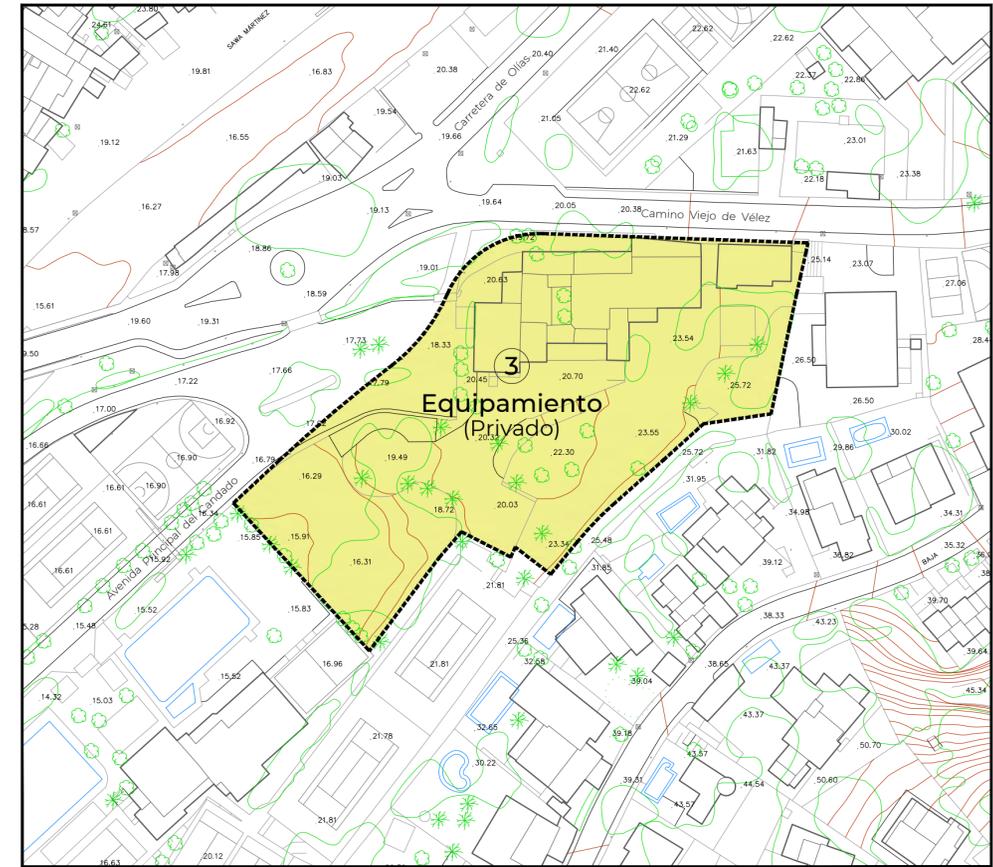
<b>PROYECTO</b>	Estudio de ordenación del Área Homogénea del: Edificio de Correos, parcela "R1" del sector de planeamiento PA-R.2 (97) "Depósito de Alcubillas" y PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" del PGOU de Málaga		
	<b>PROMOTOR</b> Nitsba Spain, SL		
<b>HOJA Nº</b> <b>05</b>	<b>PLANO:</b> <b>Alternativa de ordenación-1</b> <b>Desarrollar el PGOU actual</b>		
	Fecha: Julio-2024	Revisión:	Escala: 1:1.000
Nº Proyecto: 572.1		Fichero: 05 - Alternativa de Ordenación-1.572.1_V4	
<b>EdP</b> edp@edp-9.com	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 Técnico Industrial



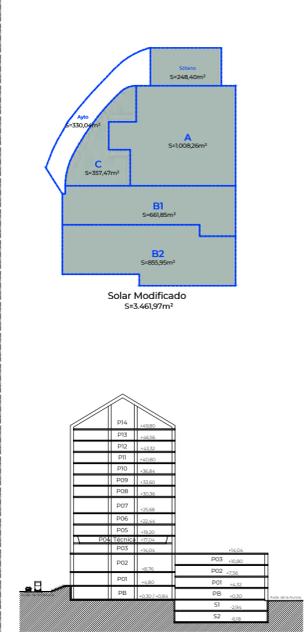
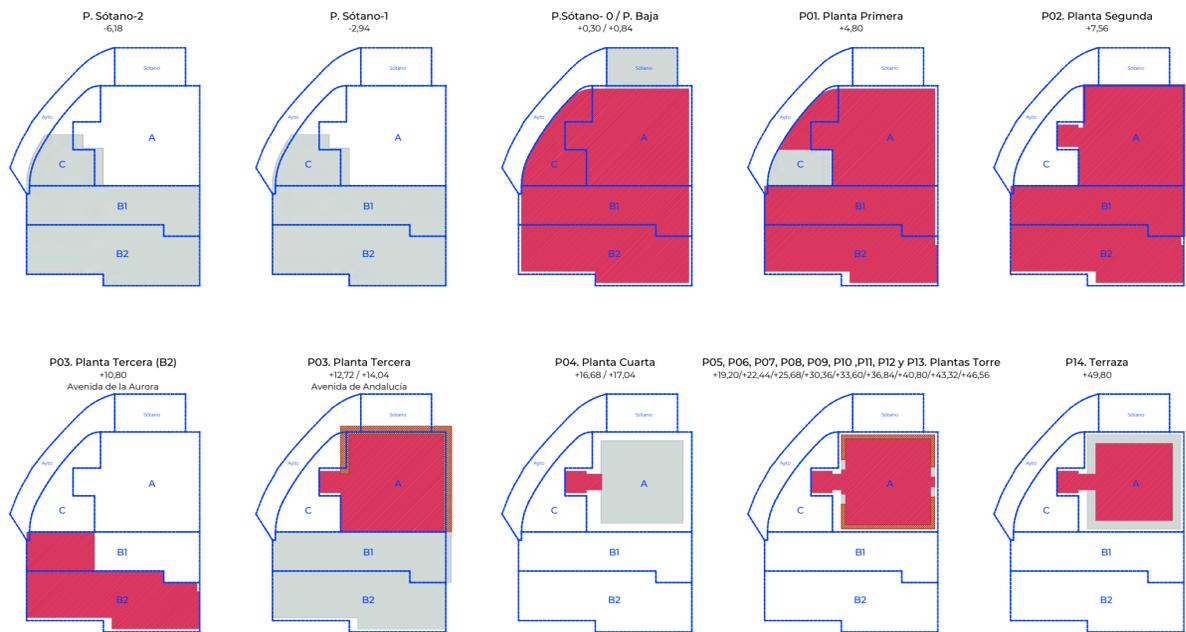
1. Edificio de Correos  
(Hotelero-Terciario OA)



2. PA-R.2 (97) (Parcela R1)  
(Equipamiento Privado)



3. PA-LE.19 (97)  
(Equipamiento Priv/Púb)



Nueva Edificación

Nivel	Planta	Superficie Construida				Superficie Computable				Total (m²)	
		Torre	B1	B2	C	Torre	B1	B2	C		
-6,18	Sótano-2	1.827,00 <sup>(*)</sup>	-	-	-	1.827,00 <sup>(*)</sup>	-	-	-	1.827,00 <sup>(*)</sup>	
-2,94	Sótano-1	1.827,00 <sup>(*)</sup>	-	-	-	1.827,00 <sup>(*)</sup>	-	-	-	1.827,00 <sup>(*)</sup>	
+0,84	Sótano-0	248,40 <sup>(*)</sup>	-	-	-	248,40 <sup>(*)</sup>	-	-	-	248,40 <sup>(*)</sup>	
+0,30/+0,84	Baja	973,96	639,80	783,04	353,20	2.750,00	954,52	639,80	783,04	353,20	2.730,56
+4,80	P01 Vestibulo	954,50	650,83	797,69	353,20	2.756,22	954,50	650,83	797,69	147,50	2.550,52
+7,56	P02 V. Apartados	1.022,85	670,35	797,69	-	2.490,89	1.022,85	670,35	797,69	-	2.490,89
+10,80	P03	-	245,74	797,69	-	1.043,43	-	245,74	797,69	-	1.043,43
+12,72 / +14,04	P03 P. Diáfana	1.131,70	686,80	799,62	-	2.618,12	934,30	-	-	196,00 <sup>(*)</sup>	1.032,30
+16,68 / +17,04	P04 Ent. Técnica	689,50	-	-	-	689,50	65,70	-	-	-	65,70
+19,20 / +20,64	P05 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+24,60 / +22,44	P06 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+25,68	P07 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+30,36	P08 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+33,60	P09 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+36,84	P10 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+40,80	P11 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+43,32	P12 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+46,56	P13 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	54,00 <sup>(*)</sup>	772,35
+49,80	P14 Terraza	868,35	-	-	-	868,35	615,90	-	-	-	615,90
		<b>13.456,01</b>	<b>2.893,52</b>	<b>3.975,73</b>	<b>706,40</b>	<b>21.031,66</b>	<b>11.255,92</b>	<b>2.206,72</b>	<b>3.176,11</b>	<b>500,70</b>	<b>17.480,45</b>

(\*) No computa en la edificabilidad total  
(\*\*) Computa 50% en la edificabilidad total

Superficie Construida  
Superficie Computable  
Terrazas (50% Computable)

**PROYECTO** Estudio de ordenación del Área Homogénea del: Edificio de Correos, parcela "R1" del sector de planeamiento PA-R.2 (97) "Depósito de Alcubillas" y PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" del PGOU de Málaga

**PROMOTOR** Nitsba Spain, SL

**HOJA Nº** 06

PLANO: **Alternativa de ordenación-2**  
Desarrollar el estudio de ordenación sobre el edificio de Correos y las dos parcelas del Alcubillas y El Candado

Fecha: Julio-2024 Revisión: Escala: 1:1.000

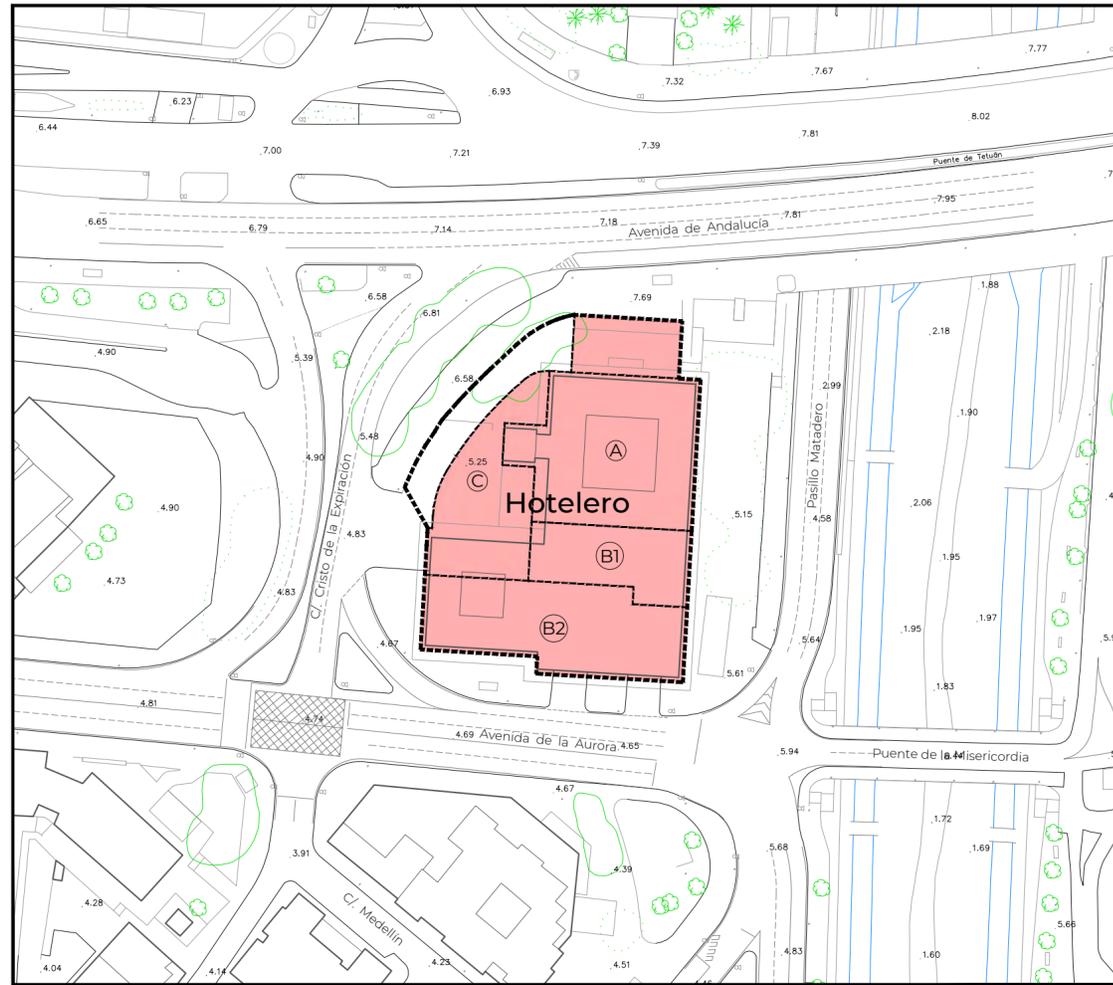
Nº Proyecto: 572.1 Fichero: 06 - Alternativa de Ordenación-2\_572.1\_V4

**EDP** edp@edp-9.com

Director del Proyecto: José García Pulido (Ingeniero de Telecomunicaciones)

Redactores: Tristán Martínez Auladell Arquitecto, José Ortiz García Geógrafo y Urbanista

Colaboradores: Juan Carlos Bonilla Romero (Ingeniero Técnico de Obras Públicas (ITOP)), Santiago Hervás Salado (Ingeniero Industrial), Fernando García Pulido (Ingeniero Técnico Industrial)

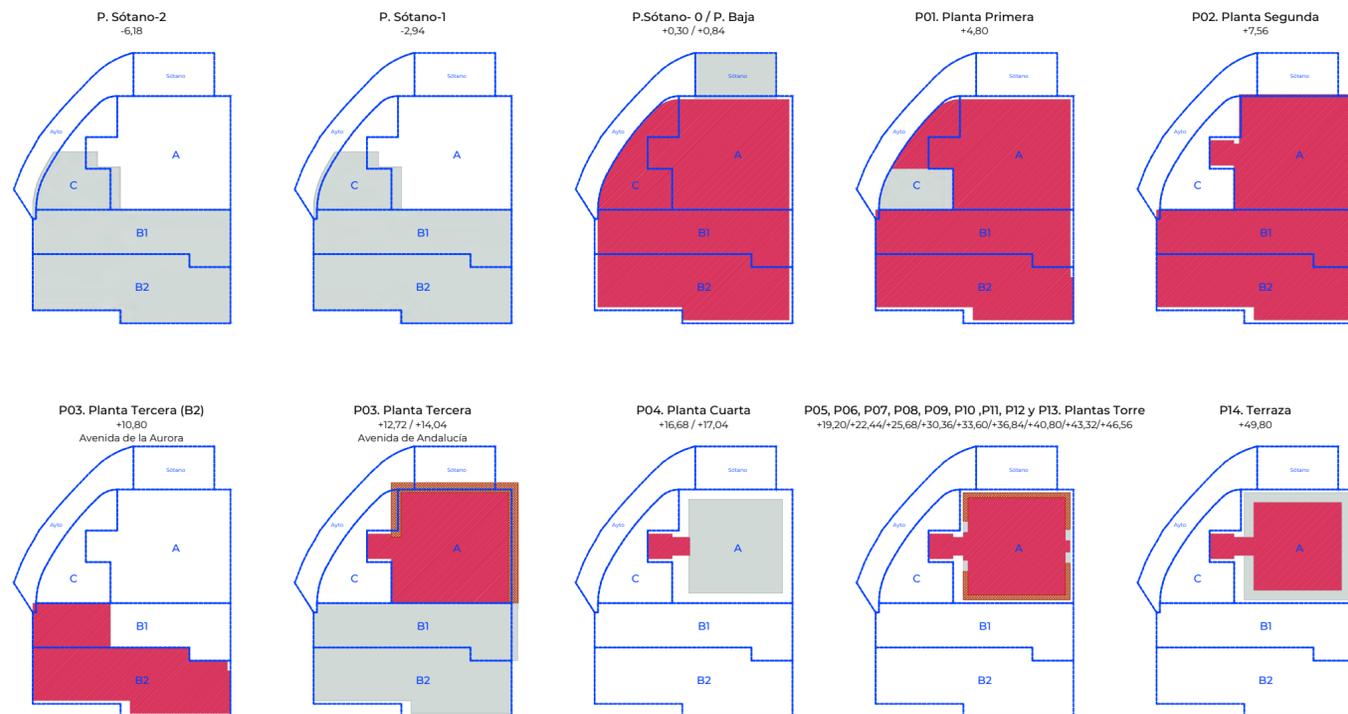


Edificio de Correos  
(Hotelero-Terciario OA)

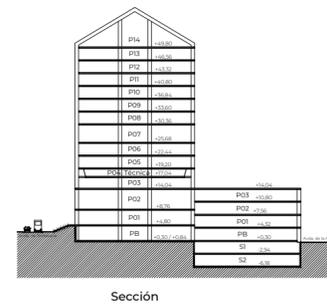
Nivel	Planta	Superficie Construida					Superficie Computable					
		A	B1	B2	C	Total	A	B1	B2	C	Terraza	Total
-6,18	Sótano-2	1.827,00	-	-	-	1.827,00	1.827,00	-	-	-	-	1.827,00
-2,94	Sótano-1	1.827,00	-	-	-	1.827,00	1.827,00	-	-	-	-	1.827,00
+0,84	Sótano-0	248,40	-	-	-	248,40	248,40	-	-	-	-	248,40
+0,30/+0,84	Baja	973,96	639,80	783,04	353,20	2.750,00	954,52	639,80	783,04	353,20	-	2.730,56
+4,80	P01 Vestibulo	954,50	650,83	797,69	353,20	2.756,22	954,50	650,83	797,69	147,50	-	2.550,52
+7,56	P02 V. Apartados	1.022,85	670,35	797,69	-	2.490,89	1.022,85	670,35	797,69	-	-	2.490,89
+10,80	P03	-	245,74	797,69	-	1.043,43	-	245,74	797,69	-	-	1.043,43
+12,72 +14,04	P03 P. Diáfana	1.131,70	686,80	799,62	-	2.618,12	934,30	-	-	-	196,00	1.032,30
+16,68 +17,04	P04 Ent. Técnica	689,50	-	-	-	689,50	65,70	-	-	-	-	65,70
+19,20 +20,64	P05 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+24,60 +22,44	P06 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+25,68	P07 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+30,36	P08 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+33,60	P09 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+36,84	P10 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+40,80	P11 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+43,32	P12 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+46,56	P13 Torre	868,35	-	-	-	868,35	745,35	-	-	-	54,00	772,35
+49,80	P14 Terraza	868,35	-	-	-	868,35	615,90	-	-	-	-	615,90
		<b>13.456,01</b>	<b>2.893,52</b>	<b>3.975,73</b>	<b>706,40</b>	<b>21.031,66</b>	<b>11.255,92</b>	<b>2.206,72</b>	<b>3.176,11</b>	<b>500,70</b>	<b>341,00</b>	<b>17.480,45</b>

(\*) No computa en la edificabilidad total  
(\*) Computa 50% en la edificabilidad total

- Superficie Construida
- Superficie Computable
- Terrazas (50% Computable)



Nueva Edificación



Sección

<b>PROYECTO</b>	Estudio de ordenación del Área Homogénea del: Edificio de Correos, parcela "R1" del sector de planeamiento PA-R.2 (97) "Depósito de Alcubillas" y PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" del PGOU de Málaga		
<b>PROMOTOR</b>	Nitsba Spain, SL		
<b>HOJA N°</b>	<b>07</b>		
Fecha:	Julio-2024	Revisión:	Escala: 1:1.000
N° Proyecto:	572.1	Fichero:	07 - Alternativa de Ordenación-3_572.1_V4
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 Ingeniero Técnico Industrial	