

FECHA: 22 de enero de 2026

REDACTOR:
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
Arquitecto

PROMOTOR:
Nitsba Spain, SL



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

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

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES	5
2.- MEMORIA INFORMATIVA	7
2.1. Descripción de la actuación.....	7
2.1.1. Situación	7
2.1.3. Desarrollo previsible	8
2.1.4. Ordenación prevista y sus cifras	8
2.2. Área Homogénea.....	9
2.3. Coeficientes de ponderación y cálculo del aprovechamiento urbanístico.....	13
2.4. Propietarios y ocupantes actuales.....	13
a) Propiedad.....	13
b) Ocupantes.....	13
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA	14
3.1. Justificación de su especial relevancia y del interés general de la actuación	14
a) Beneficios que aporta al municipio, provincia o área geográfica.....	14
b) Valor añadido del proyecto.....	14
c) Valoración de los principales impactos del proyecto en los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía	14
3.2. Justificación de que la propuesta está dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible y es conforme con las estrategias y directrices del planeamiento general vigente y con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento General de la LISTA.	20
3.3. Justificación de la delimitación del área homogénea propuesta.....	23
4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	23
4.1. Objetivos y criterios de la ordenación.....	23
4.1.1. Objetivos.....	23
4.1.2. Criterios de la ordenación	24
a) En cuanto a los usos y aprovechamientos:.....	24
b) En cuanto a las infraestructuras:.....	24
c) En cuanto a las dotaciones públicas:.....	24
4.2. Descripción general. Cifras de la ordenación.	24
4.2.1. Ordenación de volúmenes.....	25
4.2.2. Cifras de la Ordenación	26
4.2.3. Cesión del 10 % del incremento de aprovechamiento urbanístico	27
4.2.4. Nuevas dotaciones necesarias al aumentar la edificabilidad del solar de Correos	28
4.2.5. Cifras del Área Homogénea.....	29
4.2.6. Aparcamientos.....	30
4.2.7. Mejora de la urbanización del entorno urbano de la actuación	30
4.2.8. Destinación y características del uso hotelero	31
4.3. Servidumbres aeronáuticas y servidumbres acústicas	31
4.3.1. Servidumbres aeronáuticas	31
4.3.2. Servidumbres acústicas	33

5.- INFORMES SECTORIALES Y COMPAÑÍAS DE SERVICIOS.....	35
5.1. Informes sectoriales.....	35
5.2. Compañías de Servicios.....	36
6.- MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	36
6.1. Estudio de viabilidad económica de la actuación.....	36
6.2. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana	37
6.3. Otras determinaciones	37
6.3.1. Medios económicos de toda índole	37
6.3.2. Otras obligaciones	38
6.4. Desarrollo previsible	38
6.5. Medidas ambientales.....	38
7.- ORDENANZAS REGULADORAS.....	40
7.1. Ámbito de aplicación.....	40
7.2. Determinaciones del PGOU/1997 y del PGOU/2011.....	40
7.3. Ordenanzas particulares.....	40
a) Condiciones de uso	40
b) Condiciones de la ordenación y de la edificación.	41
8.- ÍNDICE DE PLANOS	42
8.1. Planos de Información.....	42
8.2. Planos de Proyecto.....	42
ANEXO 1: ESTUDIO PREVIO DE ARQUITECTURA (NO VINCULANTE)	43
ANEXO 2: COMPAÑÍAS DE SERVICIOS.....	55
ANEXO 3: NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE IMPLANTACIÓN DE COMPLEJO HOTELERO DE ALTA CATEGORÍA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA”	74
ANEXO 4: NOTICIAS DE PRENSA	75
ANEXO 5: JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DECRETO DE ACCESIBILIDAD.....	82
ANEXO 6: NOTAS SIMPLES REGISTRALES	94
ANEXO 7: DESTINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL USO HOTELERO	116

ÍNDICE DE PLANOS

Planos de Información.

- I.1 Situación. Topográfico nacional.
- I.2 Situación. Ortofoto.
- I.3 Ortofoto. Parcela del edificio de correos.
- I.4 Ordenación en el PGOU. Estado actual
- I.5 Edificación actual. Plantas
- I.6 Edificación actual. Alzados y sección
- I.7 Edificación actual. Superficies edificables
- I.8. Situación en el Plano de Zonificación Acústica del PGOU
- I.9. Situación en el Plano de Servidumbres Aeronáuticas del PGOU

Planos de Proyecto.

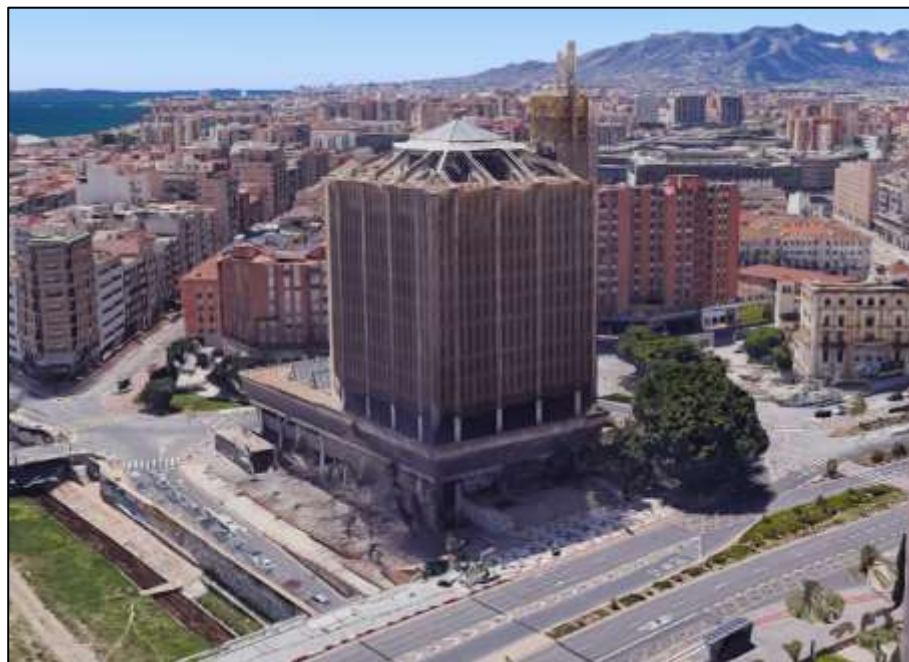
- P.1 Calificación, Área Homogénea y Zona de Suelo Urbano “Polígono Alameda”

- P.2 Alineaciones, alturas máximas y ordenación de volúmenes
- P.3 Nueva edificación. Superficies computables
- P.4 Propuesta de mejora de la urbanización del entorno urbano del Estudio de Ordenación
- P.5 Anteproyecto de acabados de la mejora de la urbanización del entorno urbano
- P.6 Local de equipamiento a ceder

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA DEL EDIFICIO DE CORREOS
PARA SU CAMBIO DE USO A HOTELERO. MÁLAGA****1.- ANTECEDENTES**

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

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 es 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.

Cabe señalar que, si bien en principio se planteaba una propuesta que conllevaba, además, la recalificación de dos parcelas en las zonas de Alcubillas y El Candado para equipamiento privado, al objeto de compensar la supresión del uso dotacional que conlleva la recalificación de la parcela de Correos, no obstante, la publicación de la Instrucción 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, 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, aun

estando calificada en el planeamiento vigente como dotacional, no haya sido obtenida por alguno de los mecanismos previstos para su ejecución”.

El "Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogénea del Edificio de Correos para su cambio a uso Hotelero" fue presentado en la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 19 de Julio de 2024, siendo aprobado el 16 de Agosto por la Junta de Gobierno Local y remitido el 19 de Septiembre de 2024 a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, la cual, con fecha 8 de Noviembre de 2024, informó:

“ÚNICO.- Que queda acreditado suficientemente que el estudio de ordenación del área homogénea del edificio de Correos para cambio de uso a hotelero, en el término municipal de Málaga, se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, quedando, en virtud del mismo, exento de someterse al trámite de evaluación ambiental estratégica, la haber quedado suficientemente acreditado que las actuaciones a que habilita el estudio de ordenación no pueden entrañar efectos significativos en el medio ambiente, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, y no siendo por tanto, susceptible de causar un impacto significativo en el medio ambiente, conforme a la definición que de éste se hace en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre.”

En consecuencia, a partir de las determinaciones de la instrucción 1/2024 citada y del informe de la Delegación Territorial mencionada, se redactó el Estudio de Ordenación siendo presentado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras con fecha 30 de abril de 2025.

Posteriormente, con fecha 5 de junio de 2025, se emitió informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que, entre otras cuestiones, se solicitaba informe del Servicio de Valoraciones, habiendo sido emitido este con fecha 28 de noviembre de 2025.

Asimismo, con fecha 9 de diciembre de 2025 ha sido actualizada la "Instrucción 01/2025, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, sobre la delimitación de actuaciones de mejora urbana en el suelo urbano del vigente PGOU de Málaga".

De acuerdo con ello, con fecha 12 de diciembre de 2025 se ha emitido un nuevo informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se requiere la subsanación de la cuantificación de los deberes de la actuación propuesta, teniendo en cuenta la propuesta de delimitación de las Zonas de Suelo Urbano incluida en la citada actualización de la Instrucción 01/2025 y el informe emitido por el Servicio de Valoraciones, la forma de materializar la mejora urbana y la subsanación de aquellos aspectos documentales recogidos en el informe emitido con fecha 5 de junio de 2025.

En el presente documento se da respuesta a los citados requerimientos.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Descripción de la actuación

2.1.1. 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.



Situación del edificio de correos



Imagen en 3D de Google Maps del edificio de correos

En el PGOU se califica como equipamiento si bien fue desafectado por el Estado en 2010.



Calificación según PGOU

2.1.2. 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.

Además, como parte de la mejora urbana propuesta se llevará a cabo una mejora de la urbanización del entorno del ámbito según se delimita en el plano P-5, con una superficie de 12.104 m².

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 ² s)	2.264,00	3.461,97
Edificados (m ² t)	13.613,80	17.480,45
I. Edificabilidad (m ² t/m ² s)	6,01	5,05

2.1.3. 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 dispondrán de ensayos geotécnicos y estructurales sobre la estabilidad de la edificación y márgenes de seguridad respecto a su nuevo uso.

2.1.4. 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; siendo las cifras de la ordenación actual:

Superficie	2.264,00 m ² s
Índice Edificabilidad	6,013163 m ² t/m ² s
Edificabilidad	13.613,80 m ² t
Aprovechamiento	77.462,52 UA

Se propone aumentar la edificabilidad en 3.866,65 m²t alcanzando una edificabilidad total, sumándola a la actual, de 17.480,45 m²t, con un aprovechamiento urbanístico de 132.676,62 ua, que supone un incremento de 55.214,10 ua.

En relación con la dotación de aparcamientos en el art. 6.74. del PGOU se exigen una plaza por cada 3 habitaciones para hoteles de 5 estrellas y una plaza por cada 50 m²t para uso comercial. Teniendo en cuenta que se prevén unas 165 habitaciones en el hotel resultan 55 plazas para dicho uso y que se prevén 1.422,84 m²t para uso comercial resultan otras 28 plazas, sumando en total 83 plazas.

En la propuesta se prevén 96 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas de sótano con las que se cumple la reserva exigible.

No se considera la ejecución de obra nueva de urbanización, excepto la ya prevista en el entorno como consecuencia de la actuación de mejora urbana.

De conformidad con la LISTA y su Reglamento, se propone ceder el suelo de dotaciones locales que correspondería por el incremento de edificabilidad propuesto teniendo en cuenta el nivel dotacional de la zona de suelo urbano donde se localiza el edificio de Correos (Polígono Alameda) y que se sustituirá por la superficie con edificabilidad no lucrativa correspondiente, integrada como bien de dominio público en un complejo inmobiliario en el edificio de Correos, debido a la imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 49 del Reglamento General de la LISTA.

2.2. Área Homogénea

El Área Homogénea delimitada coincide con la parcela de correos que tiene una superficie de 3.461,97 m².



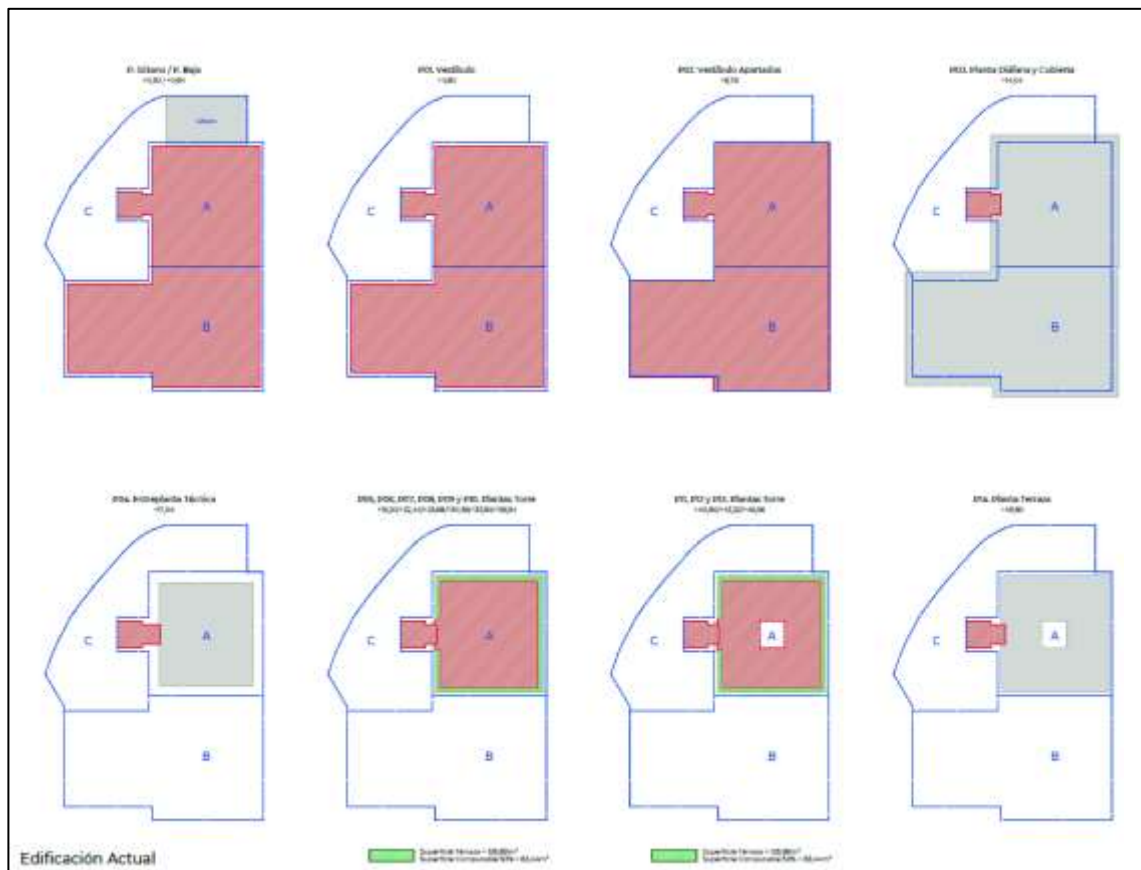
Cabe señalar que, según Catastro y el parcelario del PGOU, la superficie de la parcela es 3.352 m² y 3.351 m², respectivamente, pero esta no se ajusta correctamente al límite de la acera pública, no incluyendo la parte donde se apoyan los pilares externos que se sitúan de forma contigua a dicha acera, pero sin formar parte de ella, tal como se justifica con las siguientes imágenes, resultando una superficie real de 3.461,97 m²:



Imagen de Google Maps donde se observa la parte del edificio con los pilares externos sobre la “acera privada” no computada en la superficie de la parcela catastral



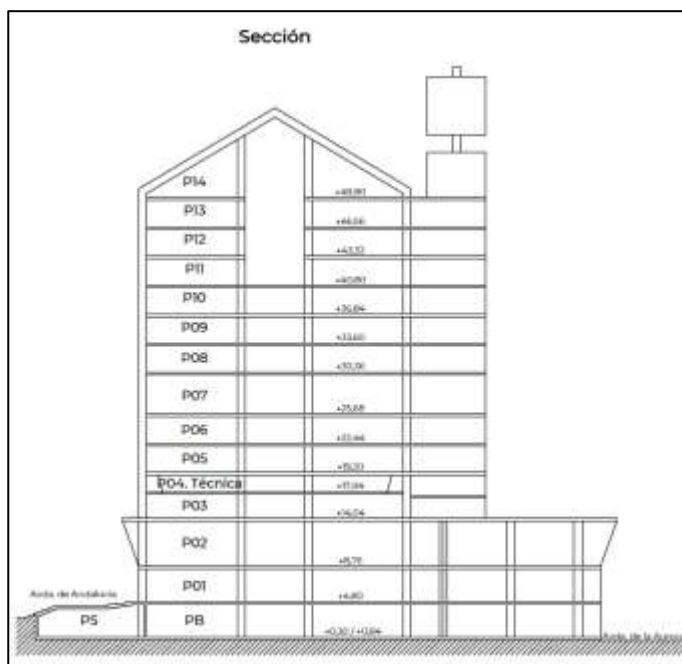
El edificio actualmente construido tiene una edificabilidad de 13.613,80 m² de techo computable, medida con los criterios de cómputo de edificabilidad de la Normativa Urbanística del PGOU de 2011. A continuación se detalla el techo computable por plantas:



Nivel	Planta	A	B	C	Total (m ²)
		Torre	Plinto	Parcela	
+0,84	Sótano	-	-	248,40 (*)	248,40 (*)
+0,30/+0,84	Baja	894,28	1.324,62	-	2.218,90
+4,80	P01 Vestibulo	894,28	1.324,62	-	2.218,90
+8,76	P02 V. Apartados	983,14	1.466,32	-	2.449,46
+14,04	P03 P. Diáfana	56,10	-	-	56,10
+17,04	P04 Ent. Técnica	65,70	-	-	65,70
+19,20	P05 Torre	741,48	-	-	741,48
+22,44	P06 Torre	741,48	-	-	741,48
+25,68	P07 Torre	741,48	-	-	741,48
+30,36	P08 Torre	741,48	-	-	741,48
+33,60	P09 Torre	741,48	-	-	741,48
+36,84	P10 Torre	741,48	-	-	741,48
+40,80	P11 Torre	697,92	-	-	697,92
+43,32	P12 Torre	697,92	-	-	697,92
+46,56	P13 Torre	697,92	-	-	697,92
+49,80	P14 Terraza	62,10	-	-	62,10
		9.498,24	4.115,56	-	13.613,80

(*) No computa en la edificabilidad total

Superficie construida computable actual



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”.

Respecto a las dotaciones privadas, en el artículo 6.8.1 del PGOU se determina lo siguiente:

“ ...

1. *La red de dotaciones de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.*
2. *Las dotaciones pueden ser públicas, denominadas sistemas, o privadas, distinguiéndose:*
 - 2.1. *Sistemas Generales.*
 - 2.2. *Sistemas Locales*
 - 2.3. *Dotaciones Privadas.*

...”

En el artículo 6.10.1 del PGOU se determina que la calificación de dotación privada “excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo” y en el artículo 6.10.3.1 se establece que “*el cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por sí sola, la alteración en la calificación correspondiente de los terrenos, ni autoriza a destinar el suelo ni*

la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional."

No obstante, ello no impide tramitar una innovación del planeamiento, en este caso mediante un estudio de ordenación, para cambiar el uso lucrativo de una dotación privada, debiéndose aplicar a tales efectos lo que disponga la legislación urbanística vigente.

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 y la reposición y mejora de su entorno.

2.3. Coeficientes de ponderación y cálculo del aprovechamiento urbanístico

Según el informe del Servicio de Valoraciones emitido con fecha 28 de noviembre de 2025 se determinan los siguientes coeficientes de ponderación y aprovechamientos urbanísticos:

- Coeficientes de ponderación:
 - Coeficiente de ponderación uso de equipamiento: 5,69
 - Coeficiente de ponderación uso hotelero: 7,59

- Aprovechamientos:

- Aprovechamiento situación actual:

Techo inicial x Cp equipamiento = 13.613,80 m²t x 5,69 = 77.462,52 uas

- Aprovechamiento resultante de la modificación:

Techo propuesto x Cp hotelero = 17.480,45 m²t x 7,59 = 132.676,62 uas

- Incremento de aprovechamiento:

132.676,62 uas – 77.462,52 uas = 55.214,10 uas

2.4. Propietarios y ocupantes actuales

a) Propiedad.

La propiedad de la parcela es la sociedad NITSBA SPAIN SL. En el Anexo 6 se incluyen las notas simples registrales.

b) Ocupantes.

La parcela de Correos no tiene ocupantes.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Justificación de su especial relevancia y del interés general de la actuación

a) Beneficios que aporta al municipio, provincia o área geográfica

El solar de Correos, con un edificio abandonado en el año 2010, posteriormente vandalizado, demanda una rápida rehabilitación por afectar a la imagen de la ciudad, en un lugar muy singular. Por ello, la recuperación del icónico edificio de Correos para un uso hotelero y de actividades empresariales y comerciales es uno de los principales beneficios que obtiene el municipio.

La generación de actividades económicas, con la creación de puestos de trabajo en su explotación, de al menos 150, contribuye a reforzar el papel de Málaga como Capital de la Costa del Sol.

b) Valor añadido del proyecto

El Proyecto comporta una inversión total de:

Edificio de Correos	23.500.000 €
Rehabilitación: 13.613,80 m ² t x 1.500 €/m ² t	20.420.700 €
Nuevo: 3.866,65 m ² t x 2.200 €/m ² t	8.506.630 €
	52.427.330 €

c) Valoración de los principales impactos del proyecto en los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía

En este apartado se hace una valoración de los impactos del proyecto en los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según se detallan en el Artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

- La generación de empleo estable y de calidad que una inversión empresarial de estas características produce tiene un impacto positivo en el primer objetivo básico, propiciando que un mayor número de andaluces prospere y pueda mejorar su participación efectiva en la vida económica de la Comunidad, y, por tanto, en el resto de facetas públicas. También se verá reforzado el objetivo básico decimoséptimo, dada la importante incorporación de la población inmigrante a la fuerza laboral del sector de la construcción en la provincia de Málaga. Así como el objetivo básico tercero. Afianzamiento de la conciencia de identidad y de la cultura andaluza, a través del conocimiento, investigación y difusión del patrimonio histórico y antropológico.
- Los estándares de empresas multinacionales, a gestionar los hoteles, así como la legislación autonómica y estatal aseguran una justa y equitativa distribución de los géneros en la actividad laboral, ayudando a promover la efectiva igualdad entre el hombre y la mujer tal y como enuncia Artículo 10 y el propio primer objetivo básico.

- El quinto objetivo básico, así como el séptimo, dado que los valores medioambientales del territorio se verán reforzados por la ejecución de este proyecto, toda vez que, como se ha anunciado anteriormente, se recupera un edificio y su espacio público circundante.
- La existencia de instalaciones hoteleras de primer nivel, como la que ocupa al presente documento, potenciará la necesidad de contar con personal cualificado y formado en idiomas, lo cual contribuirá a la consecución del objetivo básico sexto, mediante el retorno de jóvenes andaluces formados en el sector turístico, que, debido a las condiciones económicas que han acontecido en los últimos años, han necesitado emprender carreras profesionales en otras zonas de España o incluso el extranjero.

d) Cumplimiento de requisitos relativos a proyectos de interés estratégico de Andalucía

En este apartado se hace una valoración de aquellos requisitos marcados por el Artículo 3 del Decreto Ley 4/2019, relativo a proyectos de interés estratégico de Andalucía que este proyecto cumple.

La implantación de una actividad turística como esta se alinea claramente con las letras (a) “Inversiones industriales o de servicios avanzados que generen o amplíen cadenas de valor añadido y empleo en el sistema productivo y mejoren su competitividad” así como (d) “Inversiones que contribuyan a la renovación del patrón productivo en los sectores tradicionales de la actividad económica” del citado artículo.

Como se ha indicado anteriormente, este proyecto supone una inversión privada de 52.427.330 de euros en uno de los principales sectores de la actividad económica andaluza cual es el sector turístico.

De igual forma, el proyecto cumple los tres requisitos del punto 2 del citado artículo, dado que:

- Es compatible con la ordenación territorial y urbanística.
- No afecta a ninguna zona con régimen específico de protección por legislación territorial o estatal.
- Supone una creación de más de 210 puestos de trabajo a tiempo completo en la ejecución de la inversión, de 150 fijos en la explotación y una inversión muy superior al mínimo legalmente establecido de 25 millones de euros.

e) Mejora de la ciudad existente

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



Estado actual del edificio de Correos

Además, se llevará a cabo una mejora de la urbanización del entorno lo cual supone una importante mejora urbana de todo este ámbito urbano.

f) Mejora de la oferta turística y de su repercusión económica en la ciudad

Actualmente la economía de la capital malagueña crece por encima de la media regional gracias al turismo y su músculo empresarial siendo destacables los siguientes datos

“El peso de Málaga en la economía andaluza asciende al 20 % del producto interior bruto (PIB) de la región, situándose a sólo cuatro puntos de Sevilla, cuya provincia genera el 24 % de la riqueza de Andalucía.

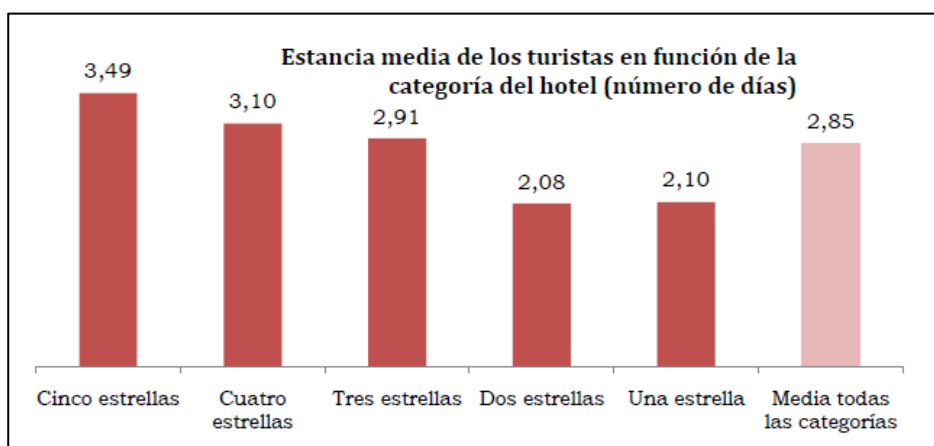
En 2022, la economía andaluza registró un crecimiento del 5,2 %, 0,4 puntos porcentuales por debajo del correspondiente a 2021 (después de la parálisis económica provocada por la pandemia del covid en 2020). El crecimiento de la región lo lideró Málaga (7,7 %), así como en 2021 (5,8 %), según las estimaciones de Analistas Económicos de Andalucía, que prevé para 2023 una mejora de la producción de Málaga del 2,2 %, superior a la media regional (1,3 %).

Málaga va camino de convertirse en la locomotora económica de Andalucía, entre otros factores, por el turismo, impulsado por el clima, la oferta cultural y la propia ubicación geográfica de su capital. En 2022, recibió 12,8 millones de turistas, que hicieron un gasto conjunto de 17.081 millones de euros, récord de ingresos, según datos de la empresa Turismo y Planificación Costa del Sol, adscrita a la Diputación de Málaga”.

(Fte.: <https://www.eldebate.com/>)

También cabe señalar que los ingresos por turismo en el conjunto de Andalucía alcanzaron en el año 2019 los 22.600 millones de euros, un 13,1% del PIB siendo Málaga la provincia que aporta la mayor parte de dichos ingresos.

Tal como se expone en el estudio incluido en el Anexo 3 “Necesidad y oportunidad de implantación de complejo hotelero de alta categoría en la ciudad de Málaga” hoteles y operadores de retail siempre han tenido intereses comunes. El turismo es una de las principales fuentes de clientes para los comercios, lo que se ha traducido en que las marcas se establezcan próximas a los hoteles. Los hoteles de lujo son auténticos reclamos para las marcas de los segmentos más altos que buscan entornos únicos. Estos contribuyen a un turismo más estable y de mayor calidad, no solo por atraer a un tipo de turista que en cada compra gasta más y que consume un mayor número de bienes y servicios, sino porque además su estancia media es mayor, en comparación con el resto de categorías. De hecho, la ocupación media hotelera en la ciudad de Málaga en los últimos meses ha sido superior al 90 % gracias en gran parte a la contribución de los establecimientos de alto standing (Ver Anexo 4. Noticias de prensa).



Asimismo, cabe señalar que los siguientes indicadores de la rentabilidad hotelera de los meses de verano, según las estadísticas de la empresa pública de la Diputación Provincial de Málaga “Turismo y Planificación Costa del Sol, S.L.U.”, el crecimiento de la rentabilidad hotelera de los hoteles de 5 estrellas ha sido de un 44,9 % respecto a 2019 según los datos de tarifa media diaria y de un 43,9 % respecto a los ingresos por habitación disponible mientras muy superior a la media de todos los hoteles, que se sitúa en 30,6 % y 27,6 % respectivamente.

Balance de situación de la
actividad turística del
verano 2023



Indicadores Hoteleros. Rentabilidad Hotelera. ADR Y REVPAR

HOTELES

Verano (Junio, Julio y agosto)

ADR	2019	2022	2023	Dif. 2023/19	% Var. 2023/19	% Var. 2023/22
Total	124,30 €	152,43 €	162,30 €	38,00 €	30,6%	6,5%
5 Estrellas	386,51 €	542,43 €	559,95 €	173,45 €	44,9%	3,2%
4 Estrellas	125,69 €	148,64 €	156,58 €	30,89 €	24,6%	5,3%
3 Estrellas	89,74 €	103,37 €	114,69 €	24,95 €	27,8%	11,0%

REVPAR	2019	2022	2023	Dif. 2023/19	% Var. 2023/19	% Var. 2023/22
Total	104,60 €	125,80 €	133,47 €	28,87 €	27,6%	6,1%
5 Estrellas	290,49 €	408,69 €	418,05 €	127,57 €	43,9%	2,3%
4 Estrellas	110,56 €	130,35 €	139,02 €	28,46 €	25,7%	6,7%
3 Estrellas	77,14 €	87,75 €	97,08 €	19,95 €	25,9%	10,6%

Aumento espectacular del **ADR y REVPAR** en verano del **2023 con respecto 2019**, siendo el incremento mayor cuánto mayor categoría tiene el establecimiento hotelero

- El **ADR**, o tarifa media diaria, se sitúa en **162,30€ en 2023**, superior un **+30,6% con respecto a 2019** y **+6,5% con respecto a 2022**
- El **REVPAR**, o Ingresos por habitación disponible, se sitúa en **133,47€ en 2023**, superior un **+27,6% con respecto a 2019** y **+6,1% con respecto a 2022**

Cabe añadir, como justificación del interés general de la propuesta, el siguiente análisis extraído del estudio que se adjunta en el Anexo 3:

“La oferta hotelera en Europa es de un nivel muy elevado. De hecho, entre los 10 países del mundo con mayor número de hoteles de lujo cuatro son europeos.

Las ciudades europeas son un destino consolidado para el turismo de lujo y la apertura de nuevos y mejores hoteles en las zonas más singulares de las ciudades europeas cada vez es más notable.

Una de las estrategias de los operadores hoteleros con mayor éxito en la actualidad consiste, en línea con el proyecto objeto de valoración, en la remodelación y reforma de edificios emblemáticos en hoteles de lujo, dando un mayor valor añadido al establecimiento.

En algunas ciudades europeas se ha observado como la apertura de hoteles de lujo lleva aparejada una mejora o recualificación de la oferta comercial en el entorno, algo que se viene observando en nuestro país con la apertura de hoteles de alta categoría en Madrid. La llegada de varias marcas internacionales de hoteles de lujo, concretamente Four Seasons, EDITION (de la cadena Marriott) y Mandarin Oriental ha puesto a nuestro país en el punto de mira para convertirse en un destino de lujo en Europa.

Aunque todos ellos han supuesto una recualificación notable de la oferta hotelera de la capital, hay que destacar el proyecto de reconversión del edificio Canalejas en Madrid, que cuenta con un hotel Four Seasons, una zona de restauración gourmet y la galería comercial Canalejas, con la presencia de locales de marcas exclusivas de lujo, que viene consolidando una tendencia hacia un turismo de calidad, con estancias más largas y un mayor gasto medio.

...

Si existe algún proyecto que ha marcado un antes y un después en el mercado de lujo en España ese es el conocido Proyecto Canalejas.

Ubicado en el centro de Madrid el proyecto ocupa más de 50.000 m² que se reparten entre un hotel Four Seasons de cinco estrellas, 22 viviendas Four Seasons Private Residences, la Galería Canalejas diseñada para en torno a 40 firmas, un Food Hall y un parking para 400 vehículos. Se han restaurado 8.000 m² de fachada y más de 17.000 piezas con un coste cercano a los 7 millones de euros.

El contenedor es un edificio emblemático de la capital, unión de siete edificaciones, algunas de las cuales albergaron en su momento la sede del Banco Español de Crédito. El diseño arquitectónico ha corrido a cargo del estudio Lamela, en el que se han invertido 525 millones de euros, siete años de trabajo, y que empleará de forma directa e indirecta a casi 5.000 personas.

Destaca en primer lugar el Hotel Four Seasons de cinco estrellas, primero de la cadena canadiense en España, de cuyo interiorismo se ha encargado, en parte, el estudio estadounidense Bamo. El hotel se compone de 200 habitaciones. El resto serán 22 residencias privadas, ofreciendo los servicios del hotel a los propietarios, y el restaurante de Dani García (tres estrellas Michelin) situado en el ático, que abarca vistas magníficas del centro madrileño.

Por su parte, la Galería Canalejas, con acceso directo desde el propio hotel, ocupa 15.000 m². Tienda de moda, perfumerías, complementos y joyerías ocupan la primera y segunda planta, mientras que el Food Hall ocupa la tercera planta. Este grandísimo espacio gastronómico cuenta con 11 restaurantes, algunos con estrella Michelin, además de mercado de productos gourmet, alta repostería, y espacios más informales. El subsuelo está ocupado por 400 plazas de parking.

El proyecto de rehabilitación y la llegada del hotel Four Seasons han supuesto la rehabilitación y recualificación del centro de Madrid y ha transformado todo el entorno en un destino ideal para inversiones relacionadas con el lujo y la exclusividad, con la llegada de hoteles cinco estrellas, restaurantes de moda y tiendas de lujo, muchas de ellas sin presencia anterior en nuestro país."

Teniendo en cuenta este contexto, la ejecución del proyecto hotelero del edificio de Correos, basado en la remodelación de un edificio emblemático de la ciudad con el objetivo de dar cabida 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, supone un elemento de gran valor para contribuir al crecimiento económico de Málaga y a su proyección turística internacional.

El propio Concejal de Turismo del Ayuntamiento de Málaga ha manifestado que los hoteles de gran lujo "te colocan como destino de máximo nivel" y que la voluntad municipal es triplicar el número de plazas hoteleras de alta categoría en los próximos cuatro años lo cual resulta necesario si se quiere mantener en el futuro la capacidad competitiva de Málaga en relación con las demás ciudades turísticas, así como aumentar la estancia media de pernoctación y los ingresos económicos por el turismo. Asimismo, el Alcalde ha manifestado que este modelo basado en "crecer en calidad y no en cantidad" es el que ocupa la gestión de Turismo, de manera que "en la medida en que se vaya creciendo hacia ahí no veo problemas" y ha animado a los promotores "a que sigan en esa línea". (Ver Anexo 4. Noticias de prensa)

3.2. Justificación de que la propuesta está dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible y es conforme con las estrategias y directrices del planeamiento general vigente y con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento General de la LISTA.

Actualmente hay en la ciudad de Málaga aproximadamente 1.000 plazas de hoteles de cinco estrellas si bien, como plazas hoteleras de gran lujo, sólo se pueden computar las 380 del único hotel de cinco estrellas gran lujo existente en la ciudad de Málaga, que es el Gran Hotel Miramar.

Según señalan algunas consultoras especializadas si crece la oferta de este tipo de hoteles también crecerá la demanda y para ello hace falta la presencia de algunas cadenas internacionales de referencia del turismo de alto impacto, como Four Seasons, Mandarin Oriental, Ritz Carlton, Fairmon Hobels & Resorts o Milenium, así como comercios de firmas asociadas al lujo o elementos de ocio básicos para estos turistas.

Respecto a ello cabe exponer que, según las propias manifestaciones de los responsables municipales, debido al gran momento económico que vive la ciudad algunas de las grandes cadenas hoteleras de lujo han manifestado ya su interés por implantarse en Málaga, pero se están encontrando con algunos obstáculos porque las actuaciones que pretenden desarrollar exigen un mínimo de 165 amplias habitaciones con posibilidades de contar con espacios para apostar por la gastronomía, la salud o la belleza (Ver Anexo 4) y no encuentran solares o edificios bien situados para desarrollar sus propuestas.

De acuerdo con ello la rehabilitación del edificio de Correos para un hotel de categoría superior vendría a aumentar la reducida oferta existente de plazas hoteleras de lujo.

A efectos de tener una referencia justificativa del incremento de edificabilidad propuesta en el presente Estudio de Ordenación para el hotel del edificio de Correos, hemos tomado como referencia los siguientes datos del Gran Hotel Miramar de Málaga que tiene 190 habitaciones:

- Superficie construida según datos catastrales: 24.510 m²t
- Número de habitaciones: 190 habitaciones de 7 tipos. (Fte. Página web del hotel)
- Ratio de m²t/habitación, incluyendo los espacios de todos los servicios que se ofrecen: 129 m²t/habitación

Actualmente el edificio de Correos, que se propone para hotel de categoría superior, tiene una superficie construida de 19.456,09 m²t de tal manera que aplicando la ratio anterior resultarían unas 150 habitaciones. Por ello se propone incrementar la superficie construida hasta los 21.031,66 m²t con los que, siguiendo la proporción del Gran Hotel Miramar, resultaría un mínimo de 163 habitaciones, proponiéndose 165 que se pueden aumentar dependiendo del número que finalmente se destine a cada tipo de habitación (suite presidencial, suite junior, suite, doble,,).)

Cabe mencionar también que el Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, por el que se disponen medidas de incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico, posibilita un incremento de un 20 % de la edificabilidad en aquellos hoteles

existentes en los que se proponga cambiar su categoría a la de Gran Lujo, pudiéndose aplicar la medida incluso a edificios que se encuentren fuera de ordenación. Aunque esta medida no puede aplicarse directamente a la actuación propuesta en el presente Estudio de Ordenación, porque va dirigida a hoteles existentes, no obstante, supone una referencia significativa en cuanto a las medidas adoptadas desde el Gobierno andaluz para incentivar la construcción de hoteles de gran lujo que debe tenerse presente.

Hay que añadir que en el propio informe emitido por la Gerencia con fecha 13 de febrero de 2024 se ha realizado una comparativa con la oferta hotelera de otras ciudades concluyendo que *“parece demostrado que la oferta hotelera de la ciudad tiene aún recorrido, fundamentalmente en las categorías hoteleras superiores, pues si bien a nivel general ha mejorado sensiblemente en los últimos años, habiendo pasado de más o menos 3.000 plazas en 1995 a unas 15.000 en la actualidad, tiene comparativamente menos plazas que la ciudad de Sevilla, que debería ser en este aspecto un referente. Teniendo en consideración que la ciudad de Sevilla cuenta a día de hoy con 6 hoteles de 5* y otros 6 de 5*GL parece razonable poder aumentar la oferta concreta de los hoteles de categoría superior. También la ciudad de Granada cuenta con seis hoteles de 5* y dos de 5*GL por lo que se considera razonable poder alcanzar una oferta al menos equiparable en cuanto a calidad turística que otras capitales andaluzas.”*

De acuerdo con lo expuesto queda justificada que la propuesta de hotel de categoría superior en el edificio de Correos, con un cierto incremento de su edificabilidad actual, está dimensionada en función de la demanda hotelera racionalmente previsible y de las necesidades de espacios más amplios y diversos que requieren los hoteles de este tipo.

En cuanto de las estrategias y directrices del planeamiento general vigente cabe señalar que el PGOU actual no establece ninguna estrategia o directriz que de forma específica afecten a la actuación propuesta. No obstante, en el capítulo de OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL se expone lo siguiente:

“La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, por exigencias del artículo 9 LOUA, en cuanto a su ordenación:

a) Adopta el modelo de ordenación asegurando entre otras cuestiones:

- Su adecuada integración en los Planes de Ordenación del Territorio.*
- El respeto a la ciudad existente, convirtiendo en ilegales las operaciones de renovación urbana agresiva.*
- La conservación, protección y mejora del centro histórico y su interconexión con el resto del municipio.*
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada.*
- La adecuación de las infraestructuras para la efectiva prestación de los servicios urbanos.*
- La preservación del litoral.*
- La preservación del proceso urbano de una serie de terrenos, entre otros, los que tengan valores naturales o históricos y los que su puesta en carga tenga riesgos.*

b) Tiene en cuenta una serie de conceptos jurídicos indeterminados, pero exigibles y controlables judicialmente, consistentes en:

- *Mantener, en lo sustancial, el diseño edificatorio en la ciudad consolidada, salvo el de aquellas zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.*
- *Atender las demandas de vivienda social. Al tratarse de un municipio de relevancia territorial, el art. 10.B a) LOUA obliga a la reserva de terreno equivalente al 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbanística puede eximir motivadamente, total o parcialmente de esta obligación a determinados sectores o áreas concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, previendo, no obstante su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando, en todo caso, la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad, tal y como dispone la Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la LOUA.*
- *Mantener o mejorar la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotacionales.*
- *Equilibrar dotaciones y equipamientos entre las distintas partes del Municipio, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad.*
- *Promover las medidas tendentes a la mejora y reducción del tráfico y del transporte, primándose los medios públicos y colectivos.*
- *Evitar especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.”*

De dichos objetivos cabe señalar los siguientes que pueden tener relación con la actuación propuesta:

- *El respeto a la ciudad existente, convirtiendo en ilegales las operaciones de renovación urbana agresiva.*
- *Mantener, en lo sustancial, el diseño edificatorio en la ciudad consolidada, salvo el de aquellas zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.*
- *Mantener o mejorar la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotacionales.*
- *Equilibrar dotaciones y equipamientos entre las distintas partes del Municipio, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad.*

Pues bien, la actuación propuesta respeta la ciudad existente y mantiene, en lo sustancial, el diseño edificatorio en la ciudad consolidada porque básicamente se rehabilita un edificio existente manteniendo su diseño y, aunque conlleva un cierto incremento de edificabilidad, no supone ninguna renovación urbana agresiva tal como se justifica con la arquitectura orientativa incluida.

Sin perjuicio de lo expuesto cabe señalar que el PGOU prevé en alguna parcela un incentivo de un incremento del 20% de edificabilidad por su destino a uso hotelero lo cual es indicativo de que el PGOU premia este uso, estando alineada con ello la propuesta que se hace en el edificio de Correos.

Respecto al cumplimiento de los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento General de la LISTA cabe extraer de dichos artículos los siguientes criterios que pueden tener relación con la actuación propuesta:

- *La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.*

Aunque la actuación, por su objeto y alcance, no se ve afectada en gran medida por las estrategias y objetivos de la Agenda 2030, no obstante, cabe señalar que se trata de una actuación de mejora urbana que evita un nuevo desarrollo urbano en suelo rústico que generaría más consumo de recursos naturales, mayor movilidad y mayor contaminación, contribuyendo así a hacer de Málaga una ciudad más sostenible, lo cual se alinea con el ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles.

- *Se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

La actuación cumple dicho criterio ya que supone precisamente una actuación de mejora y rehabilitación urbana.

- *Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos.*

La ejecución de un hotel en un edificio existente en el centro de la ciudad contribuye a la integración de usos compatibles con el residencial y a la diversidad funcional y de usos.

3.3. Justificación de la delimitación del área homogénea propuesta

En el presente expediente se propone un área homogénea que coincide con la parcela de Correos ya que las cesiones de suelo dotacional se sustituyen por una superficie edificada de valor equivalente que se integrará como bien de dominio público en un complejo inmobiliario del edificio de Correos, de conformidad con lo previsto en el art. 49 del RGLISTA.

4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1. Objetivos y criterios de la ordenación.

4.1.1. Objetivos

Se pretende ejecutar una actuación de mejora urbana sobre el suelo donde se emplaza el antiguo edificio de Correos, modificando su uso, de Equipamiento a Hotelero, aumentando su aprovechamiento en la medida necesaria para posibilitar la implantación de un hotel con los salones de celebraciones, reuniones empresariales, *amenities* y comerciales que todo hotel urbano de alto nivel demanda.

En la presente propuesta, el aumento de aprovechamiento, sin reformar o renovar la urbanización existente, conlleva una actuación de transformación urbanística de mejora urbana (ATU-MU-0. "Pol. Alameda 1 Correos") para lo que se debe tramitar el documento de Estudio de Ordenación, de conformidad con lo establecido en los artículos 27, 28 y 69 de la LISTA y en los artículos 47 y 49 del Reglamento y 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 incluye los terrenos objeto del cambio de uso e incremento de edificabilidad y aquellos donde se localicen, en su caso, las dotaciones sustitutivas, siendo sus objetivos:

- Cambiar el uso de Equipamiento (ya desafectado) a Hotelero y aumentar el aprovechamiento del solar y edificio antiguo de Correos.
- Mejorar la urbanización de su entorno

4.1.2. Criterios de la ordenación

Se propone:

a) En cuanto a los usos y aprovechamientos:

- Cambiar su uso a hotelero de categoría superior con uso alternativo empresarial de oficinas y con los usos compatibles permitidos por el PGOU.
- Aumentar la edificabilidad y, por tanto, el aprovechamiento, en la cuantía necesaria para hacer viable un hotel urbano de alto nivel.
- Mantener la estructura y forma del edificio principal, modificar su distribución interior y modernizar su fachada.

b) En cuanto a las infraestructuras:

En la parcela de Correos no es necesario ejecutar nuevas obras de infraestructuras, sin perjuicio de la mejora de la urbanización circundante.

En concreto, sólo será necesario ejecutar las conexiones con las actuales infraestructuras urbanas, en el marco de la licencia municipal de obras del edificio.

c) En cuanto a las dotaciones públicas:

El aumento de aprovechamiento en la parcela de Correos, demandará la previsión de las dotaciones públicas necesarias. No obstante, ante la imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito esta se sustituirá por la entrega de la superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario en el edificio de correos.

4.2. Descripción general. Cifras de la ordenación.

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

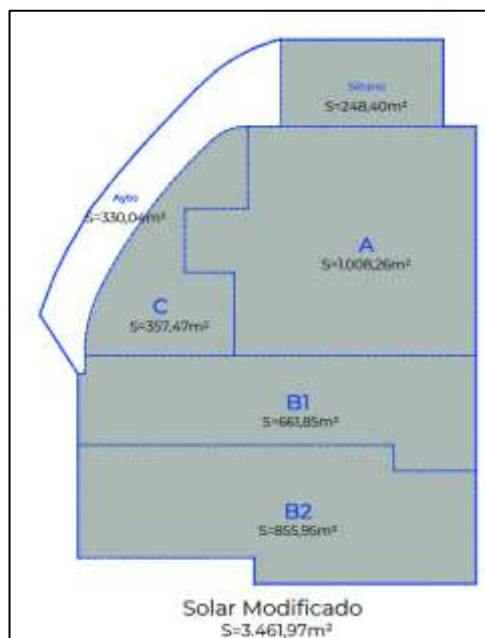
viable económicamente su conversión en hotel de alto nivel. En el anexo nº 1 se adjunta el Estudio Previo de Arquitectura de lo que se pretende, con carácter orientativo.

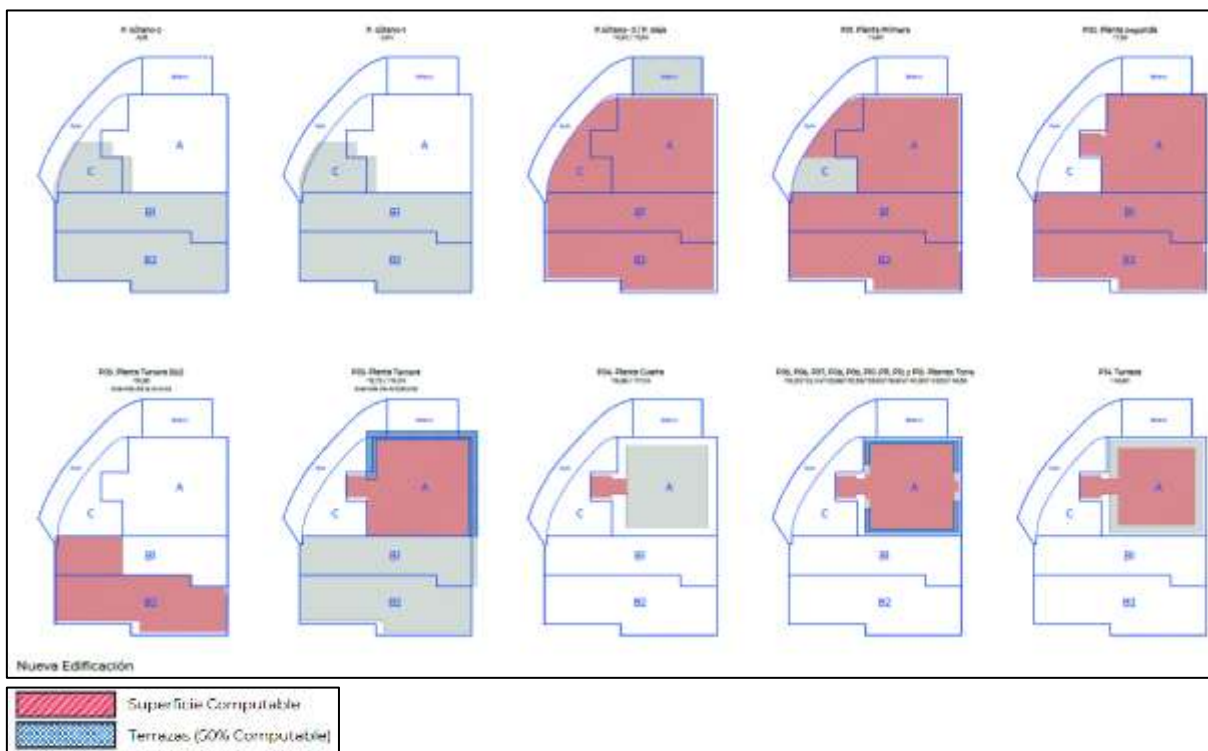
4.2.1. Calificación y ordenación de volúmenes

- Calificación propuesta



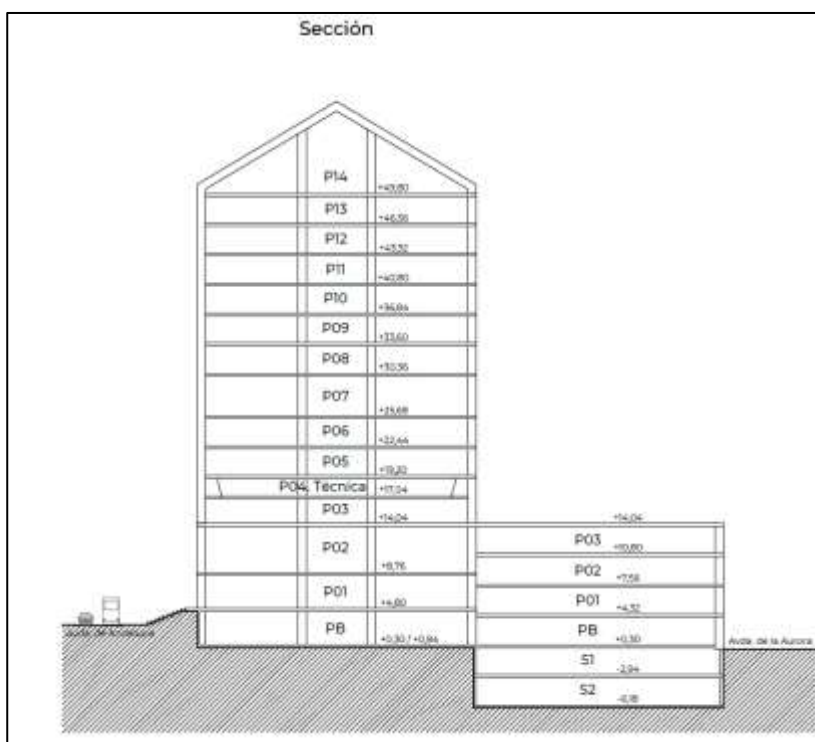
- Ordenación de volúmenes





4.2.2. Cifras de la Ordenación

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



Superficie Computable							
Nivel	Planta	A	B1	B2	C	Terraza	Total
		Torre	Plinto	Nuevo Módulo	Nuevo Módulo	(m²)	(m²)
-6,18	Sótano-2	46,00 (*)	662,00 (*)	856,00 (*)	263,00 (*)	-	1.827,00 (*)
-2,94	Sótano-1	46,00 (*)	662,00 (*)	856,00	263,00 (*)	-	1.827,00 (*)
+0,84	Sótano-0	248,40 (*)	-	-	-	-	248,40 (*)
+0,30 / +0,84	Baja	954,52	639,80	783,04	353,20	-	2.730,56
+4,80	P01 Vestibulo	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
+10,80	P03	-	245,74	797,69	-	-	1.043,43
+12,72 / +14,04	P03 P. Diáfana	934,30	-	-	-	196,00 (*)	1.032,30
+16,68 / +17,04	P04 Ent. Técnica	65,70	-	-	-	-	65,70
+19,20 / +20,64	P05 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+24,60 / +22,44	P06 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+25,68	P07 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+30,36	P08 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+33,60	P09 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+36,84	P10 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+40,80	P11 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+43,32	P12 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+46,56	P13 Torre	745,35	-	-	-	54,00 (*)	772,35
+49,80	P14 Terraza	615,90	-	-	-	-	615,90
		11.255,92	2.206,72	3.176,11	500,70	341,00	17.480,45

Superficie Computable
 Terrazas (50% Computable)

Comparativa superficie computable Edificación Actual / Nueva Edificación				
Nivel	Planta	Edif. Actual (m²)	Nueva Edif. (m²)	Ampliación (m²)
-6,18	Sótano-2	-	1.827,00 (*)	-
-2,94	Sótano-1	-	1.827,00 (*)	-
+0,84	Sótano-0	248,40 (*)	248,40 (*)	-
+0,30 / +0,84	Baja	2.218,90	2.730,56	511,66
+4,80	P01	2.218,90	2.550,52	331,62
+7,56	P02	2.449,46	2.490,89	41,43
+10,80	P03	56,10	1.043,43	987,33
+12,72 / +14,04	P03	-	1.032,30	1.032,30
+16,68 / +17,04	P04 Ent. Técnica	65,70	65,70	-
+19,20 / +20,64	P05	741,48	772,35	30,87
+24,60 / +22,44	P06	741,48	772,35	30,87
+25,68	P07	741,48	772,35	30,87
+30,36	P08	741,48	772,35	30,87
+33,60	P09	741,48	772,35	30,87
+36,84	P10	741,48	772,35	30,87
+40,80	P11	697,92	772,35	74,43
+43,32	P12	697,92	772,35	74,43
+46,56	P13	697,92	772,35	74,43
+49,80	P14 Terraza	62,10	615,90	553,80
Total		13.613,80	17.480,45	3.866,65

(*) No computa en la edificabilidad total

4.2.3. 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 en los informes municipales citados se ha calculado el valor en metálico de dicha cesión, así como la superficie edificada de valor equivalente para el caso de integrarla en régimen de propiedad horizontal en el edificio de la parcela de Correos, resultando:

Cálculo incremento aprovechamiento y Cesión del 10%	
Cálculo de los Valores de Repercusión	
VRS (Res. Plurifamiliar) =	2.076,73 €/m ² t
VRS (Hotelero) =	2.076,73 €/m ² t
VRS (Equipamiento) = 0,75 x VRS (res) = 0,75 x 2.076,73 €/m ² t =	1.557,55 €/m ² t
VRS (VPO RG) = 2.280,62 €/ m ² útil x 15% x 0,8 =	273,67 €/m ² t
Cálculo de los Coeficientes de Ponderación	
Cp equipamiento = VR equipamiento/ VR Vpo(RG) = 1.557,55 €/m ² t ÷ 273,67 €/m ² t = 5,69	
Cp hotelero = VR hotelero/ VR Vpo(RG) = 2.076,73 €/m ² t ÷ 273,67 €/m ² t = 7,59	
Cálculo de los Aprovechamientos	
Aprovechamiento <u>situación actual</u>:	
Techo inicial x Cp equipamiento = 13.613,80 m ² t x 5,69 = 77.462,52 uas (Vpo RG)	
Aprovechamiento <u>resultante de la modificación</u>:	
Techo propuesto x Cp hotelero = 17.480,45 m ² t x 7,59 = 132.676,62 uas (Vpo RG)	
Incremento del Aprovechamiento y valoración	
Por tanto, se produce el siguiente <u>incremento</u> de aprovechamiento:	
Incremento de Aprovechamiento: 132.676,62 uas – 77.462,52 uas = 55.214,10 uas	
Por lo que resulta un valor del <u>incremento</u> del aprovechamiento de:	
Valor incremento: 55.214,10 uas x 273,67 € = 15.110.442,75 €	
Cesión al Ayto	
La cesión es del 10% por lo que supone 5.521,41 uas (VpoRG), con un valor actual de:	
Cesión Ayto. (10% ΔA) =	1.511.044,28 €
Vm² hotel construido: VRS (Hotelero) +Valor gastos = 2.076,73€ +1.925,17 € = 4.001,9 €/m²c	
Sup. edificada equivalente a ceder (uso hot.) = 1.511.044,28 € ÷ 4.001,9 €/m²c= 377,58 m²c	

En este caso se optar por cumplir esta obligación mediante la entrega de su valor en metálico.

4.2.4. Nuevas dotaciones necesarias al aumentar la edificabilidad del solar de Correos

En el informe de 12 de diciembre de 2025 del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística se determina el siguiente cálculo de las nuevas dotaciones necesarias por el incremento de edificabilidad propuesto, delimitándose a tales efectos la Zona de Suelo Urbano “Polígono Alameda”, que se incluye en el Plano P.I, y el nivel dotacional existente:

Nivel dotacional existente (Zona Suelo Urbano: Polígono Alameda)	
Superficie de la ZSU:	468.907,00 m ² s
Edificabilidad total de la ZSU:	662.895,55 m ² t
Edificabilidad total lucrativa de la ZSU (Z):	662.895,55 - 13.655,00 = 649.240,55 m ² t
Índice de edificabilidad de la ZSU:	1,5638 m ² t/m ² s
Superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas existentes (EL) (X):	47.188,00 m ² s
Superficie de Equipamientos Comunitarios Básicos Púb. existentes (EBP) (Y):	13.655,00 m ² s
Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2 RG	
Superficie de EL + EB (X + Y):	60.843,00 m ² s
Nivel dotacional EL (X / Z):	7,27 m ² s/100 m ² t
Nivel dotacional Equipamientos Comunitarios Básicos (Y / Z):	2,10 m ² s/100 m ² t
Nivel Dotacional Existente NDE (X + Y) / Z :	0,0937 m²s/m²t
Nuevas dotaciones necesarias por las modificaciones propuestas	
Se establecen en función del incremento de edificabilidad:	
<u>Dotaciones locales</u>	
Nuevos EL y ZV =	3.866,65 m ² t x 7,27 m ² s /100 m ² t= 281,11 m²s
Nuevos ECB =	3.866,65 m ² t x 2,10 m ² s /100 m ² t = 81,20 m²s
Total de dotaciones locales:	362,31 m²s
También se puede obtener directamente:	3.866,65 m²t x 0,0937 m²s/m²t = 362,30 m²s

Por tanto, la superficie de suelo dotacional a incrementar es 362,30 m²s.

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 la cesión en superficie edificada, totalmente terminada, de un local de 362,30 m², que se integrará como bien de dominio público en el complejo inmobiliario a constituir en el edificio de la parcela de Correos, de conformidad con lo establecido en el art. 49.2.a) del Reglamento General de la LISTA.

Esta superficie edificada se localizará en la planta baja del edificio, con entrada desde la calle Pasillo del Matadero tal como se delimita en el plano correspondiente, dado el interés municipal que puede tener este punto por su situación estratégica, muy próxima al centro histórico, a los centros comerciales, a la estación del Cercanías de RENFE y al Metro.

4.2.5. Cifras del Área Homogénea

ÁMBITO	CLASIFICACION	CALIFICACION	SUPERFICIE	I.EDIFIC.	EDIFICAB.	CP	APROVECHAMIENTO
CORREOS			m ² s	m ² t/m ² s	m ² t		UA
	SU	HOTELERO	3.461,97	5,0493	17.480,45	7,59	132.676,62

El cuadro comparativo del PGOU y la propuesta es:

ÁMBITO	ORDENACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	CP	APROVECHAMIENTO
CORREOS		m ² s	m ² t		UA
	ACTUAL	2.264,00	13.613,80	5,69	77.462,52
	MODIFICADA	3.461,97	17.480,45	7,59	132.676,62
	DIFERENCIAS	1.197,97	3.866,65		55.214,10

Los coeficientes de ponderación (CP) aplicados son los determinados en el informe del Servicio de Valoraciones de 28 de noviembre de 2025

4.2.6. Aparcamientos

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

4.2.7. Mejora de la urbanización del entorno urbano de la actuación

La actuación conlleva la mejora de la urbanización de su entorno urbano diferenciándose tres ámbitos que se delimitan en el plano P.05. y cuyas obras y costes estimados son los siguientes:

- Ámbito 1. Entorno del edificio de Correos:

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

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

- Ámbito 2. Plaza Enrique Navarro

- Transformación de los espacios perimetrales para facilitar los recorridos peatonales, respetando la vegetación existente de alto porte y reubicando las especies de menor tamaño
- Incorporación de juegos infantiles y gimnasio al aire libre.
- Ubicación de bancos a la sombra.
- Comunicación con los elementos urbanos preexistentes
- Implantación de pavimentos blandos y permeables

Coste estimado		
	Superficie m ²	Coste €
Total	2.113	528.250

- Ámbito 3. Avenida de la Aurora

- Dotación de vegetación como alineaciones de arbolado para mejorar el confort térmico en verano

- División de vegetación con calzada para garantizar la seguridad de los recorridos escolares

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

En total la superficie afectada por las obras de mejora de la urbanización existente es 11.791 m² y el coste estimado de las obras se estima en 1.603.285 €.

4.2.8. Destinación y características del uso hotelero

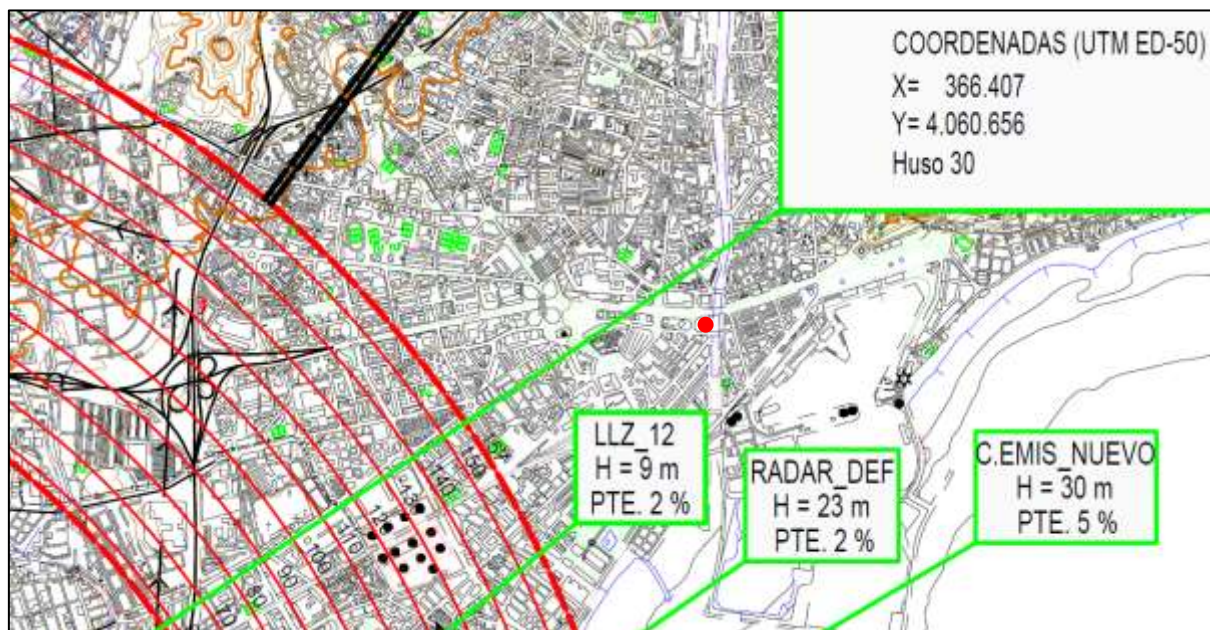
En el Anexo 7 se incluyen la destinación y características que habrá de tener el uso hotelero según indicaciones de la Concejalía de Turismo del Ayuntamiento.

4.3. **Servidumbres aeronáuticas y servidumbres acústicas**

4.3.1. Servidumbres aeronáuticas

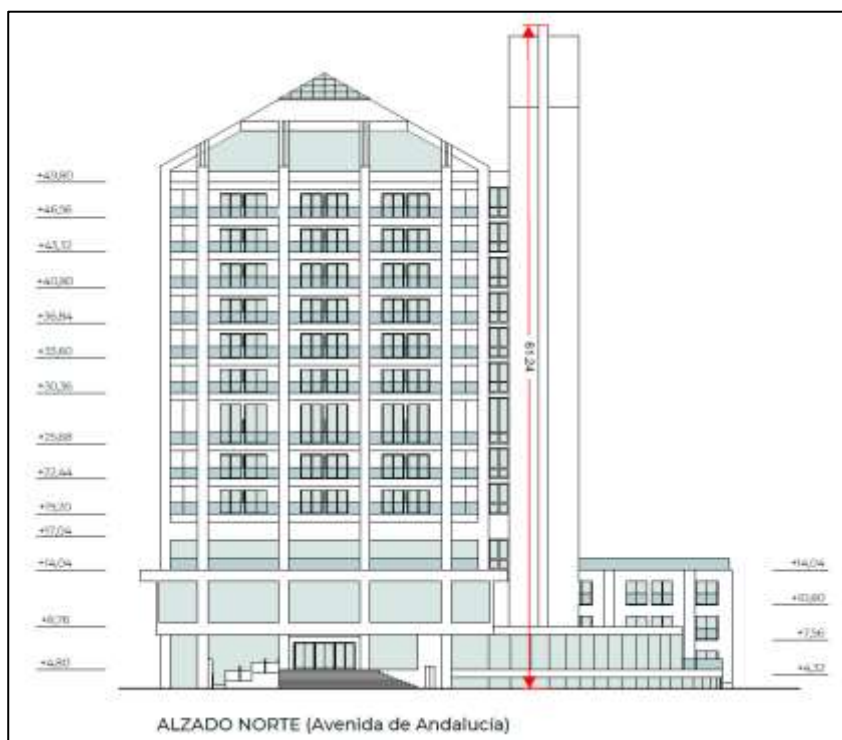
En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las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

En el plano que se incluye a continuación se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Desarrollo Previsible del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.



● Situación respecto al plano de servidumbres aeronáuticas del desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto

Tras la aprobación inicial se recabará informe de la Dirección General de Aviación Civil respecto al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas. No obstante, cabe señalar que en la actuación propuesta se mantiene la altura actual del edificio que es de 61,24 m. + 7,69 m. de la cota del terreno en el punto más desfavorable (Avenida de Andalucía) resultando en total 68,93 m. y la altura máxima permitida para cualquier construcción o instalación según las servidumbres aeronáuticas es de 157 m. en esta zona.

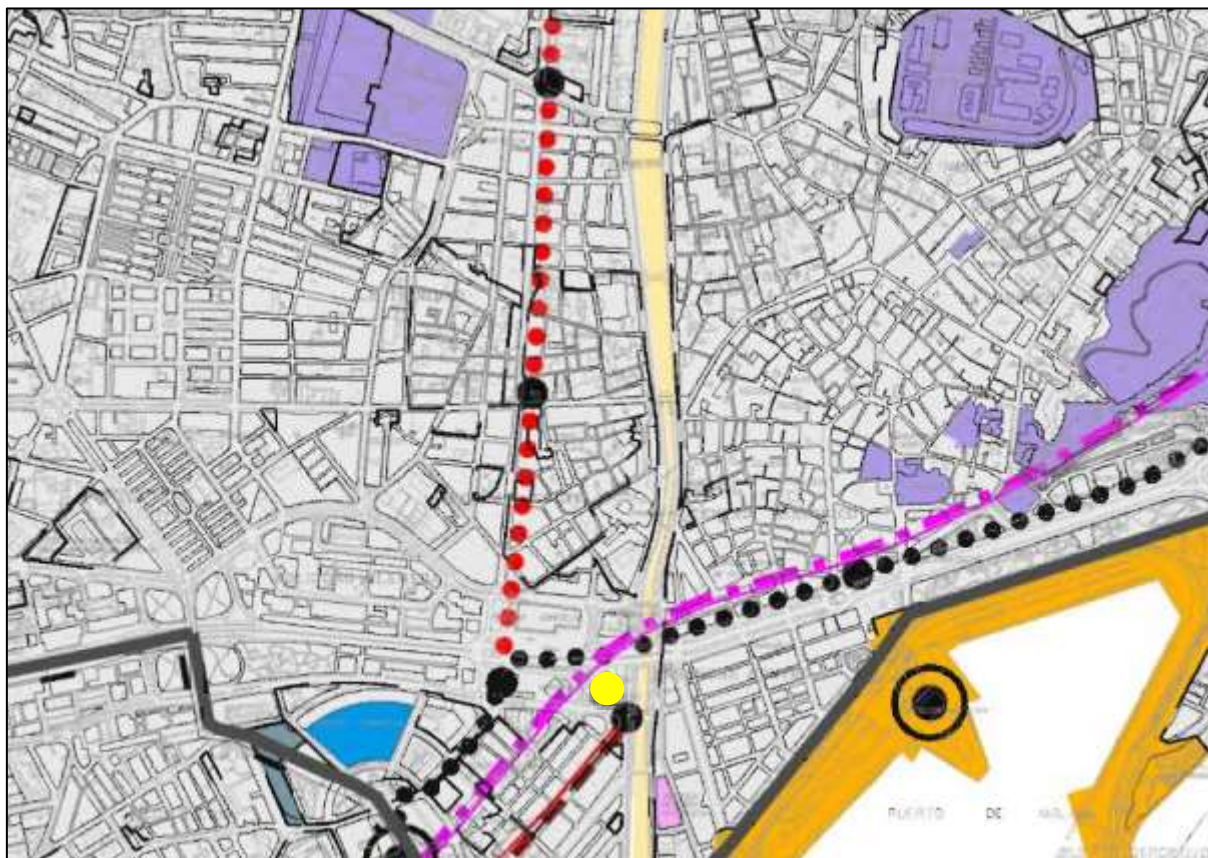


4.3.2. Servidumbres acústicas

Con respecto a las servidumbres acústicas se aporta a continuación el Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones*. Dicho plano es la hoja correspondiente del Plano P.2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011 en el que se recoge como Zonificación Acústica con uso global Residencial en el que los índices de ruido son:

	Ld	Le	Ln
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55





ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO		OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.			
		Tipo de área acústica	Índices de ruido		
			Ld	Le	Ln
	SNJ				
	a-RESIDENCIAL	a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
	b-INDUSTRIAL	b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
	c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS	c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
	e-TERCIARIO	d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
	e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL	e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
	f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE	f Sectores del territorio afectados o sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los requieran (1).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
	g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
	h-TURÍSTICO	h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

● Localización en el plano de zonificación acústica del PGOU

5.- INFORMES SECTORIALES Y COMPAÑÍAS DE SERVICIOS

5.1. Informes sectoriales.

En principio sólo se requiere informe de la Dirección General de Aviación Civil respecto al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas

5.2. Compañías de Servicios.

Se adjuntan como Anexo nº 2 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.

Hasta el momento se ha recibido respuesta de ENDESA y de TELEFÓNICA cuyas respuestas se incluyen en el citado Anexo nº 2.

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

6.- MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

6.1. Estudio de viabilidad económica de la actuación

En cuanto a la viabilidad de la operación urbanística en sí, el objetivo del Estudio de Ordenación es el cambio de uso e incremento de aprovechamiento urbanístico del edificio de Correos para ser explotado como una instalación hotelera con un total de 17.480,45 m²t de edificabilidad.

Tal y como se ha desarrollado en apartados anteriores, con la propuesta se produce un incremento de edificabilidad de 3.866,65 m²t y del aprovechamiento urbanístico de 55.214,10 ua, concretado en la parcela destinada a uso hotelero. De acuerdo con ello y teniendo en cuenta los datos del informe del Servicio de Valoraciones el valor de repercusión del suelo actual y modificado es el siguiente:

- Actual

CALIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICAB.	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	TOTAL VALOR DE REPERCUSIÓN
	m ² s	m ² t	€/m ² t	€
Equipamiento desafectado	2.264,00	13.613,80	1.557,55	21.204.174,19

- Modificado

CALIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICAB.	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	TOTAL VALOR DE REPERCUSIÓN
	m ² s	m ² t	€/m ² t	€
Hotelero	3.461,97	17.480,45	2.076,73	36.302.174,93

Ello supone un incremento del valor de repercusión total del suelo de 15.098.000,74 € al que hay que detrarle el valor de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento, que es de 1.511.044,28 € así como el coste de la mejora de la urbanización del entorno, estimado en 1.600.090 €, resultando un valor de 11.986.865,72 €.

Estos argumentos permiten concluir la viabilidad de la actuación.

Dado que el área homogénea que se delimita en el presente Estudio de Ordenación tiene un único propietario, no se suscitan posibles diferencias en la relación entre beneficios y cargas urbanísticas una vez tramitada la misma, y, por tanto, su equidistribución está garantizada.

6.2. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana

La justificación de su cumplimiento en los términos dispuestos en el artículo 28 de la LISTA y 49 de su Reglamento, en el caso del solar del edificio de Correos es:

- La monetización del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico que se cederá al Ayuntamiento asciende a 1.511.044,28 € según los cálculos aportados anteriormente.
- La cesión de las dotaciones resultantes como consecuencia del aumento de edificabilidad, de 362,31 m²s, será sustituida por la entrega de un local de 362,31 m² de superficie edificada (considerando una edificabilidad para el equipamiento de 1 m²t/m²s) mediante su integración en un complejo inmobiliario en el edificio de correos con la consideración de bien de dominio público y cuya situación se determina en el Plano P-7.

Esta cesión se materializará mediante escritura de cesión unilateral y gratuita al Ayuntamiento, como requisito para la concesión de la licencia de obra mayor para las obras del edificio de Correos.

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

- No existen titulares de derechos que deban ser indemnizados.

Además, como parte de la mejora urbana propuesta se llevará a cabo una mejora de la urbanización del entorno del ámbito según se delimita en el plano P-5, con una superficie de 12.104 m² y un coste estimado de 1.600.090 €.

6.3. Otras determinaciones

6.3.1. Medios económicos de toda índole

Dado que la titularidad de los terrenos en toda el área homogénea lo son en pleno dominio de los impulsores del presente expediente, tal y como se atestigua con las notas simples registrales aportadas, se estima que es prueba evidente de la solvencia económica y financiera de los promotores para acometer las obras necesarias.

6.3.2. Otras obligaciones

De conformidad con lo establecido en el art. 203 (Urbanización y edificación simultánea) del Reglamento de la LISTA el propietario asumirá de forma expresa y formal el compromiso de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización correspondientes en cada caso y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de estas. La completa terminación de las obras de urbanización podrá estar referida, en su caso, a la correspondiente fase.

No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efectos las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.

6.4. 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.

6.5. Medidas ambientales

En aplicación de la economía circular y su normativa se utilizarán en aquellas partes del edificio que su funcionalidad y/o seguridad lo permita materiales que incorporen materia prima de origen reciclado.

En aplicación de las medidas para mitigar los efectos del cambio climático se adoptarán los criterios de la arquitectura bioclimática con materiales y diseños constructivos que mejoren la calificación energética del inmueble, promoviendo la vegetación como forma de regulación térmica.

Asimismo, se aplicarán medidas de ahorro y eficiencia energética incorporando en las cubiertas, siempre que la rehabilitación lo posibilite, instalaciones de energía solar renovable y aplicando el uso de tecnologías para el ahorro y eficiencia energética. (luminarias eficientes, consumo eficiente de combustibles y uso de combustible con bajo contenido en carbono, aplicaciones domóticas, etc)

En todo caso 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.

En cuanto a la gestión de los residuos procedentes de las obras de rehabilitación del edificio se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Con carácter general deberán cumplirse las obligaciones que se establecen en Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Todos los residuos de carácter municipal o asimilables generados durante 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 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.

7.- ORDENANZAS REGULADORAS

7.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se redactan como parte integrante de la ordenación pormenorizada del ámbito.

7.2. Determinaciones del PGOU/1997 y del PGOU/2011.

Se dan aquí por reproducidas las ordenanzas generales de edificación del PGOU de 2011 para su aplicación en el solar del edificio de Correos; así como las del PGOU de 1997 para su aplicación en la parcela R-1 del PA.R-2(97) y la parcela en el PA.LE-19(97).

7.3. Ordenanzas particulares.

Siendo la rehabilitación del edificio actual y la ampliación del módulo necesaria para hacer viable el hotel que se propone, las ordenanzas particulares se establecen en base a las propuestas arquitectónicas realizadas que se concretan normativamente en:

a) Condiciones de uso

Sólo se admite el uso hotelero en la categoría superior y como uso alternativo el empresarial de oficinas.

Usos compatibles: se consideran compatibles el uso productivo de oficinas, uso comercial y cualquier uso de equipamiento.

b) Condiciones de la ordenación y de la edificación.

1. Tipología edificatoria: Ordenación Abierta OA

2. Edificabilidad.

La superficie del solar es de 3.461,97 m²

El índice de edificabilidad es de 5,04928 m²t/m²s

La edificabilidad máxima es de 17.480,45 m²t.

3. Parcelación.

La parcela mínima coincide con su superficie total, es decir, 3.461,97 m².

4. Ocupación.

La ocupación es del 100% en Plantas Bajas y 80% en Plantas Altas.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable, según el módulo edificatorio, es:

A. Torre.: La altura actual PB + 13 49,80 m.

B.1. Plinto: La altura actual PB + 2 14,04 m.

B.2. Módulo de habitaciones: PB + 3 14,04 m.

C. Módulo de servicios y comercio: PB+2..... 14,04 m.

6. Separación a linderos públicos y privados.

Ni uno ni otro parámetro son de aplicación.

En el plano de alineaciones se determina la situación de las mismas y la alineación máxima.

7. Disposición del volumen edificable.

La determinada por la ocupación, edificabilidad total, altura edificable y alineaciones.

Siendo su distribución:

A. Torre.- Se mantiene la estructura actual del edificio, disponiendo habitaciones en la planta diáfana y pequeños espacios cerrados en las cubiertas.

B.1. Plinto.- Se mantiene su actual disposición y plantas.

- B.2. Módulo de nuevas habitaciones. Las alineaciones que se determinan con consideradas como máximas; es decir, el módulo podrá ser inferior en su ocupación y edificabilidad, nunca superior.
- C. Módulo de servicios y comercio. Las alineaciones son consideradas como máximas.

8. Aparcamientos.

Se proponen 96 plazas de aparcamiento situadas en los sótanos 1 y 2.

8.- ÍNDICE DE PLANOS

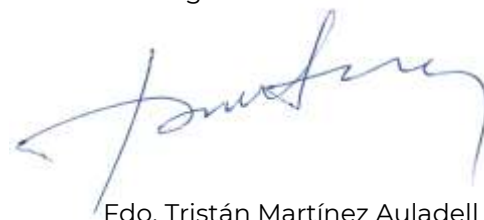
8.1. Planos de Información.

- I.1 Situación. Topográfico nacional.
- I.2 Situación. Ortofoto.
- I.3 Ortofoto. Parcela del edificio de correos.
- I.4 Ordenación en el PGOU. Estado actual
- I.5 Edificación actual. Plantas
- I.6 Edificación actual. Alzados y secciones
- I.7 Edificación actual. Superficies edificables
- I.8. Situación en el Plano de Zonificación Acústica del PGOU
- I.9. Situación en el Plano de Servidumbres Aeronáuticas del PGOU

8.2. Planos de Proyecto.

- P.1 Calificación, Área Homogénea y Zona de Suelo Urbano "Polígono Alameda"
- P.2 Alineaciones, alturas máximas y ordenación de volúmenes
- P.3 Nueva edificación. Superficies computables
- P.4 Propuesta de mejora de la urbanización del entorno urbano del Estudio de Ordenación
- P.5 Anteproyecto de acabados de la mejora de la urbanización del entorno urbano
- P.6 Local de equipamiento a ceder

En Málaga 22 de enero de 2026



Fdo. Tristán Martínez Auladell
Arquitecto



ANEXO 1: ESTUDIO PREVIO DE ARQUITECTURA (NO VINCULANTE)

1. SITUACIÓN

El edificio de Correos está situado junto al Puente de Tetuán, que cruza sobre el río Guadalmedina para enlazar la Alameda Principal con la Avenida de Andalucía, vías constituidoras, junto con el Parque, del eje este – oeste de la ciudad, siendo el río el eje norte – sur. Se halla, pues, en el centro neurálgico de Málaga, en el que consolidan los usos ciudadanos más intensos y definitorios: residencial, comercial, cultural, museístico, ocio y restauración, administrativo público y privado, transporte urbano y suburbano.

Ocupa por completo la manzana suroeste resultante del cruce del puente con el río, mencionado al inicio. Fue construido en la primera mitad de los años 80.

Su imagen, que no deja indiferente a nadie, y su posición en la ciudad le dan el carácter de hito urbano apreciable a todas las distancias, desde la proximidad más inmediata hasta los extremos lejanos de los dos ejes urbanos en cuyo cruce se asienta.

2. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO ACTUAL

El planteamiento volumétrico es simple y rotundo: un basamento de tres alturas y planta en L sobre cuyo extremo norte se levanta una torre cuadrada, que se separa de la cubierta plana del basamento mediante un espacio diáfano, de manera que sus pilares arrancan desnudos para dejar el cuerpo de la torre – un poco más esbelto que un cubo - gravitando sobre aquél. Los pilares, cuya potente corpulencia destaca sobresaliendo del volumen de la torre, al llegar a la azotea se convierten en vigas gemelas inclinadas que confluyen en la cúspide, a modo de pabellón, soportando un sombrerete traslúcido que cubre el espacio entre los cuatro pilares centrales del núcleo de la torre.

Al estar los pilares de fachada retirados de las esquinas, las vigas inclinadas correspondientes a cada esquina confluyen en un nudo único del que parte una viga lima para conformar la estructura en pabellón antes aludida.

El remate de la torre es quizás el elemento más llamativo a distancia: la azotea, sobre la que vuelan las vigas coronadas por el sombrerete piramidal, es una imagen perceptible desde muchos puntos de Málaga, descollando incluso sobre la masa arbórea de la Alameda Principal, y absolutamente identificativa.

Un tercer volumen destaca en este conjunto: la caja de escaleras y ascensores de la torre. Siguiendo el planteamiento rigurosamente simétrico de ésta, se levanta pegado al centro de su fachada oeste, adosado al volumen principal a modo de “campanario” que anuncia la identidad del edificio. Es una torre ciega coronada por las instalaciones técnicas requeridas - ya desmontadas las antenas - que quedan ocultas por un velo de chapa perforada sobre el que destaca el logo de la entidad, descollando parcialmente por encima del remate antes descrito.

Componente significativo de la piel del edificio es la utilización de elementos laminares prefabricados en hormigón para la protección contra el sol tamizando la luz entrante en las áreas de trabajo. Al no ser primordial el disfrute de vistas para los usuarios del edificio estos elementos conforman celosías permanentes con notable protagonismo en las fachadas. Son de dos tipos:

los más significativos son paneles verticales de 73 cm. de ancho, separados entre sí a esa misma distancia, y altura de una planta, colocados en continuidad en toda la altura de la torre, casi camuflando a los pilares, y conformando la imagen más identificadora del edificio; el segundo tipo consiste en lamas horizontales de 10 cm. de espesor y 20 cm. de ancho formando tiras continuas muy próximas entre sí; esta celosía de rayas ocupa una banda que cierra, entre dos bandas ciegas, la planta del nivel superior del basamento en todo su perímetro componiendo con ellas un plano oblicuo que, bajando hacia adentro, le da apariencia de gran ábaco sobre el que se eleva la torre y cuya horizontalidad contrasta con la verticalidad de las líneas que definen el cerramiento de aquélla. Aun no siendo tan notorio como el anterior, este es el otro elemento definitorio de este edificio.

Las dos plantas que quedan por debajo del nivel superior del basamento se cierran con paneles verticales prefabricados de hormigón acanalados en perfil de chapa pegaso, también quizá en recuerdo de las acanaladuras de las columnas clásicas.

El resultado es un edificio que parece heredero del brutalismo, aunque algo dulcificado por el color del hormigón blanco. Pureza y rotundidad de líneas, austeridad de materiales y de colores, expresividad de la pesantez, a la que acompaña la robustez de la estructura. La imagen que muestra es contradictoria, sobre todo por el hermetismo que transmite debido a la cerrazón de la torre y que solamente el remate de la cubierta dulcifica prometiéndole esperanza y apertura a un cielo que sigue allí arriba y hacia el que apunta.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

a) El programa.

La primera e inevitable novedad en el programa es el cambio de uso, pasando a ser el hotelero como uso principal, más el empresarial de oficinas como uso alternativo y el comercial como uso integrado.

El reparto de usos entre los dos cuerpos del edificio es obvio dadas sus diversas naturalezas: el basamento, extenso en horizontal, alojará los usos comunes – incluyendo aquí el comercial – y la torre alojará las habitaciones. No obstante, dada la necesidad, por cuestiones de viabilidad económica del hotel, de poder ofrecer un mínimo de habitaciones, esta propuesta se ve en la necesidad de demoler el basamento, con tres plantas, y una vez construidas dos plantas de sótano, reconstruirlo en la zona denominada B.2 con un edificio de la misma altura del actual, más una planta más, de habitaciones, posibilitando un mínimo de 57 habitaciones más que añadir a las, al menos, 108 que de proponen en la torre, con un total de 165 habitaciones. Es de significar que con esta propuesta se posibilita la construcción de dos plantas de sótano, a cotas -6,18 y -2,94, con un total de 96 aparcamientos para uso del hotel.

En la Planta Baja, en la Zona denominada C, se propone una ampliación del basamento, a la cota de la Avenida de la Aurora, así como en la 1ª Planta, a fin de aumentar los espacios de servicios generales de la instalación hotelera, imprescindibles en la categoría que se propone.

La actual Planta Diáfana, P03. Planta Tercera de la Avenida de Andalucía, se cierra para uso de restauración, cafetería, spa, gimnasio o similares, dando servicios a la gran terraza, con piscina

incluida, que se reconstruye. Formalizando una gran terraza, con vistas sobre el Centro, el río y el conjunto de la Iglesia de San Pablo.

Las actuales pasarelas con tramex, para limpieza de la fachada del núcleo central del edificio, se pretenden sustituir por unas terrazas, con la misma superficie, para dotar a todas las habitaciones del edificio principal de terrazas de las que poder disfrutar de las vistas sobre sus cuatro vientos.

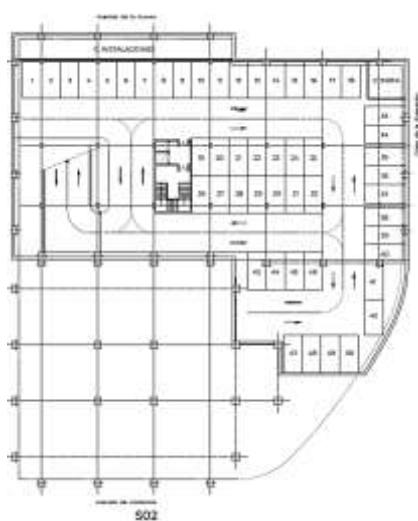
Por último, la terraza de la cubierta, P14, se propone cerrar, al borde de las vigas coronadas por el sombrero del remate del edificio, para disponer el restaurante y cafetería principales del hotel, con una terraza circundante que permita deambular alrededor de todo el edificio y disfrutar de unas vistas de la ciudad en 360°.

Así pues, un reparto general de usos arroja este resultado:

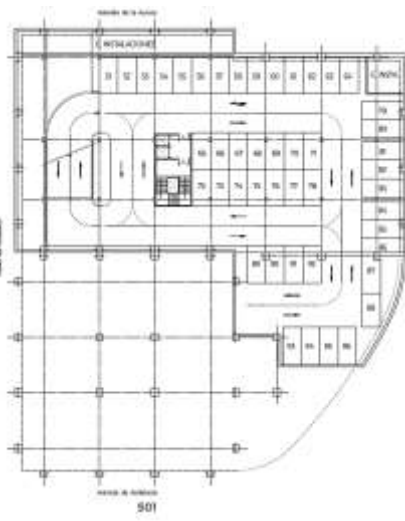
- *Niveles -6,18 y -2,94:*
 - Aparcamientos
- *Niveles +0,30 y + 0,84: Planta baja a Avda. de la Aurora, Pasillo del Matadero y calle Cristo de la Expiración, y sótano a la Avda. de Andalucía.*
 - Uso comercial en su mitad sur
 - Servicios comunes del hotel en su mitad norte
- *Nivel +4,80: Planta baja a Avda. de Andalucía*
 - Uso comercial en su esquina sureste
 - 1ª Planta de alojamientos en nueva ala propuesta.
 - Usos comunes del hotel: *lobby* entrada, recepción, dirección y oficinas, *living*.
- *Nivel +8,76: 1ª Planta a Avda. de Andalucía*
 - Usos comunes del hotel: salones, comedor, cafetería
 - 2ª Planta de alojamientos en nueva ala propuesta
- *Nivel +14,04: Terraza sobre basamento*
 - Terraza piscina en esquina sureste
 - 3ª Planta de alojamientos en nueva ala propuesta
 - Usos comunes del hotel: SPA, sala de juegos, cafetería
- *Nivel +17,04: Planta técnica*
- *Niveles +19,20, + 22,44, +25,68 y + 30,36: Torre y nueva ala propuesta*
 - Plantas de alojamientos.
- *Niveles +33,60, + 36,84, +40,80, +43,32 y +46,56: Torre*
 - Plantas de alojamientos.

- Nivel +49,80: Terraza
- Terraza, cafetería y restaurante.

PLANTAS:



S02



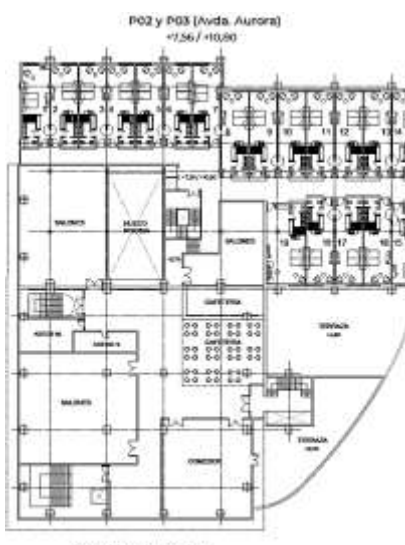
S01



PS/PB
+0,30



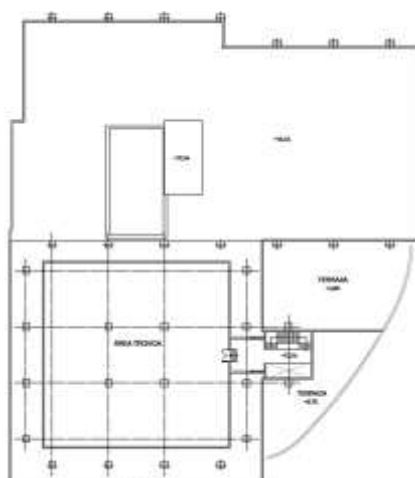
P01
+4,32/+4,80



P02 (Avda. Andalucía)
+8,76

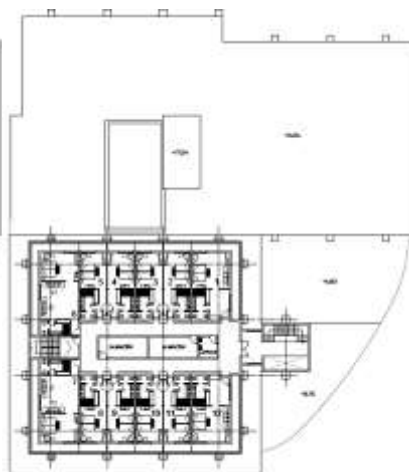


P03
+14,04



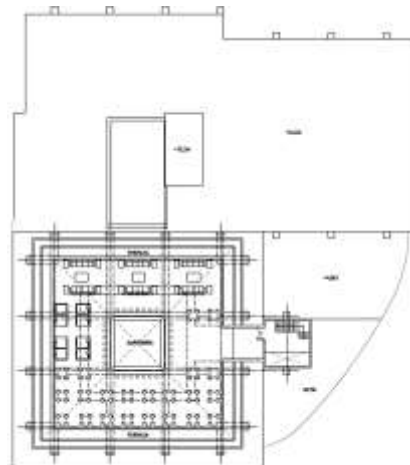
P04
+17,04

P04
+17,04



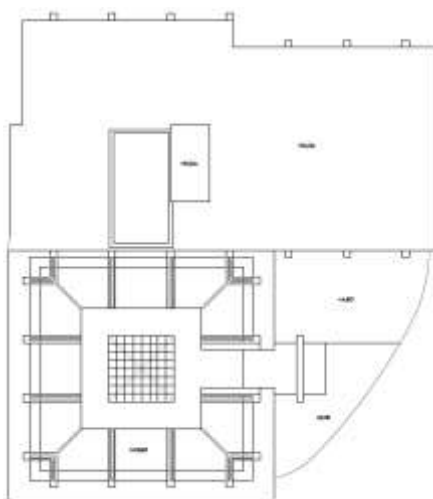
P05 / P06 / P07 / P08 / P09 / P10 / P11 / P12 / P13
+19,20 / +22,44 / +25,68 / +30,36 / +33,60 / +39,84 / +40,80 / +45,52 / +46,56

P05 a p13
+19,20 a +46,56



P44, Terraza
+45,80

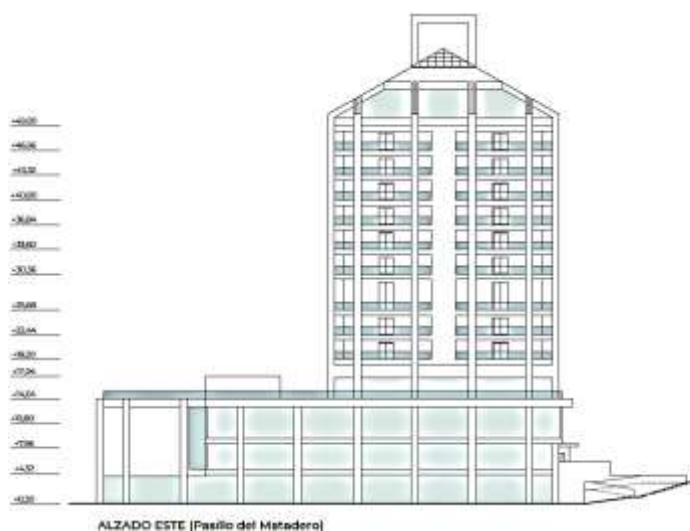
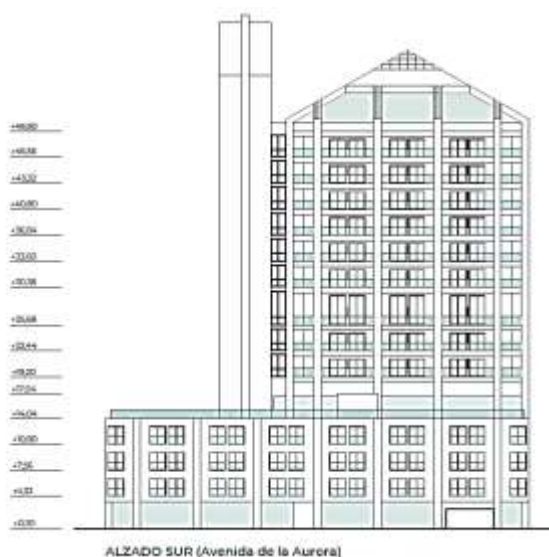
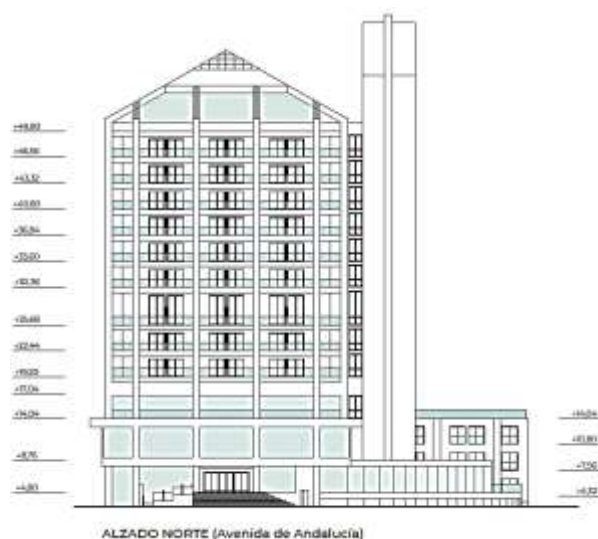
P44
Terraza



CUBIERTA

CUBIERTA

ALZADOS:



b) Análisis de la propuesta

Una vez definida la propuesta en cuanto a distribución de usos el otro componente, tan importante o más, es el resultado estético y material: formas, volúmenes, materiales, colores, texturas, vida e interacción con el medio ambiente, con la ciudad, con las personas.

La primera cuestión que se plantea ante un edificio a transformar es – por mor de la economía de medios - el alcance de la transformación; entre el derribo total para hacer uno nuevo y el aprovechamiento del edificio tal cual está cabe un abanico de soluciones presididas por la escala de valores que prevalezca.

En este caso partimos de un análisis que permita establecer cuáles son las virtudes a conservar y los defectos a desechar, considerados desde los aspectos enumerados más arriba, sirviéndonos de la descripción del edificio y de su enclave, con los que iniciamos esta memoria.

Evidentemente el balance resulta positivo para el uso propuesto con esta transformación. La regularidad y diafanidad de la planta de la torre y su reiteración en altura, su condición de edificio exento, con generosidad y amplitud de vistas y orientaciones ocupando una manzana completa, sus plantas inferiores que permiten albergar las áreas comunes, su privilegiada y singular azotea, son factores innegables que favorecen el sentido de la propuesta. Es, sin embargo, imperativo poner en cuestión aquellos otros que inevitablemente van a afectar al resultado final y que tendrán repercusión sobre el edificio y su aportación a la imagen urbana.

El primer cambio que consideramos obligado tiene que ver con el volumen construido. Se hace necesario aumentar el número de habitaciones por evidentes razones de índole del tamaño conveniente y para ello la propuesta añade la demolición de las tres plantas del basamento y la reconstrucción del mismo con dos plantas de sótano y una de local, al nivel de la Avenida de la aurora y tres plantas de alojamiento. Su fachada este se levanta sobre la gran terraza solarío del basamento teniendo a sus pies una piscina; la parte de terraza bajo la torre se propone con instalaciones de *wellness* – SPA, gimnasio, sala recreativa – y un pequeño bar cafetería. Como se ha dicho, manteniendo la altura actual de mismo, así como ampliando su ocupación en planta baja y primera.

Respecto a la torre parece evidente la necesidad de eliminar la celosía de paneles que la recubre por completo. Este cambio puede resultar tan arriesgado como necesario, pero es inevitable dado el uso propuesto: poder disfrutar de luz natural, soleamiento, ventilación y vistas que como hotel necesita. Hay que hacer notar que actualmente las cuatro fachadas “interiores” están rodeadas, en cada planta, por una estrecha banda continua de tramex que sirve como plataforma de trabajo para mantenimiento de esas fachadas, inaprovechables para hotel de gran categoría y que también es necesario eliminar. Por tanto, después de ambas supresiones nos encontramos con una torre constituida por cuatro pilares centrales y dieciséis perimetrales exentos, con sus correspondientes forjados de planta cuyo único nexo de unión a estos últimos son unos cortos y robustos tramos de viga que los atan al conjunto. Los restantes elementos de la torre desaparecen y hay que volver a cerrarla para su nuevo uso, disponiendo una terraza continua en sustitución del tramex,, posibilitando que las habitaciones accedan a ella.

El riesgo del cambio de imagen tiene más que ver con la pérdida de unidad que actualmente tiene que con su estética, que resulta opinable y sujeta a controversia por su aspecto hermético, árido y un tanto “dramático” pero tiene unidad y coherencia consigo misma; y esta cualidad es importante mantenerla, sea cual sea la imagen que surja de ahí.

En un intento de respetar el espíritu brutalista del edificio optamos por manejar pocos elementos: un cerramiento protagonista identificable y vegetación viva.

Empezando por lo segundo, nos parece obvio que por fuera de los pilares no puede sobresalir nada y que no podemos crear terrazas sustrayendo superficie al área cerrada. Por tanto, nos queda el ancho escueto de la pasarela de tramex. La carencia de jardines en el edificio parece estar pidiendo una contrapartida: proponer un edificio jardín en las únicas áreas disponibles para ello: las fachadas ciegas de la nueva ala propuesta, las cajas exteriores de comunicación vertical y las pasarelas de la torre.

En cuanto al cerramiento, barajamos dos alternativas: paramentos estucados o forrados de material liso y perfecto, que permita composiciones pictóricas abstractas, o bien paramentos de vidrio, en muro cortina - auténtico o simulado - con posibles sectores fotovoltaicos en las zonas más favorables, aunque este matiz es secundario dadas las condiciones que concurren. En cualquier caso, creemos posible esta transformación consiguiendo un resultado satisfactorio ante los requerimientos demandados.

Por último, también consideramos sustituir las lamas horizontales del paramento inclinado que corona el basamento del edificio por un cerramiento de vidrio con un despiece a estudiar para esta circunstancia.

En todo caso, todas las propuestas de diseño de usos como de tratamiento de fachadas que aquí se hacen deben tomarse como orientativas, debiendo definirse las mismas en los proyectos de edificación.



ALZADO NORTE (Avenida de Andalucía)



ALZADO ESTE (Orto de la Exposición)



ALZADO ESTE (Paseo de Málaga)



ALZADO SUR (Avenida de la Aurora)

4. EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

Se impone rehabilitar y reconstruir, como no puede ser de otra manera, con los actuales parámetros demandados para la eficiencia y sostenibilidad del producto, consiguiendo un edificio pasivo de balance energético tendente a cero.

5. SUPERFICIES ACTUALES Y PROPUESTAS

Superficies actuales:

Nivel	Planta	Superficie Computable			Total (m²)
		A Torre	B Plinto	C Parcela	
+0,24	Sótano	-	-	248,40 (m²)	248,40 (m²)
+0,30/+0,84	Baja	894,28	1.324,62	-	2.218,90
+4,80	P01 Vestíbulo	894,28	1.324,62	-	2.218,90
+8,76	P02 V. Apertados	983,14	1.466,32	-	2.449,46
+14,04	P03 P. Diáfana	56,10	-	-	56,10
+17,04	P04 Ent. Técnica	65,70	-	-	65,70
+19,20	P05 Torre	741,48	-	-	741,48
+22,44	P06 Torre	741,48	-	-	741,48
+25,68	P07 Torre	741,48	-	-	741,48
+30,36	P08 Torre	741,48	-	-	741,48
+33,60	P09 Torre	741,48	-	-	741,48
+36,84	P10 Torre	741,48	-	-	741,48
+40,80	P11 Torre	697,92	-	-	697,92
+43,32	P12 Torre	697,92	-	-	697,92
+46,56	P13 Torre	697,92	-	-	697,92
+49,80	P14 Terraza	62,10	-	-	62,10
		9.498,24	4.115,56	-	13.613,80

Nivel	Planta	A	B1	B2	C	Terraza	Total
		Torne	Pinto	Nuevo Módulo	Nuevo Módulo	(m²)	(m²)
-6,18	Sótano-2	1.827,00 ⁽¹⁾	-	-	-	-	1.827,00 ⁽¹⁾
-2,94	Sótano-1	1.827,00 ⁽¹⁾	-	-	-	-	1.827,00 ⁽¹⁾
+0,84	Sótano-0	248,40 ⁽¹⁾	-	-	-	-	248,40 ⁽¹⁾
+0,50/-0,84	Reje	854,52	638,80	783,04	363,20	-	2.730,56
+4,80	P01 Vestibulo	854,52	690,83	797,89	147,50	-	2.550,52
+7,58	P02 V. Apartados	1.022,85	670,35	797,89	-	-	2.490,89
+10,80	P03	-	245,74	797,89	-	-	1.043,43
+12,72 +/-14,04	P03 P. Diáfana	834,30	-	-	-	816,00 ⁽¹⁾	1.032,30
+16,68 +/-17,04	P04 Ent. Técnica	65,70	-	-	-	-	65,70
+19,20 +/-20,64	P05 Torre	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+24,80 +/-22,44	P06 Torre	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+25,68	P07 Torre	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+30,36	P08 Torre	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+33,60	P09 Torre	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+36,84	P10 Torre	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+40,80	P11 Torre B	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+43,52	P12 Torre	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+46,56	P13 Torre	745,35	-	-	-	54,00 ⁽¹⁾	772,35
+49,80	P14 Terraza	615,90	-	-	-	-	615,90
		11.255,92	2.206,72	3.176,11	500,70	341,00	17.480,44

Nivel	Planta	Edif. Actual (m²)	Nueva Edif. (m²)	Ampliación (m²)	Disminución (m²)
-6,18	Sótano-2	-	1.827,00 (1)	-	-
-2,34	Sótano-1	-	1.827,00 (1)	-	-
+0,84	Sótano-0	248,40 (1)	248,40 (1)	-	-
+0,10 / +0,84	Beje	2.218,90	2.730,56	511,66	-
+4,80	P01	2.218,90	2.550,52	331,62	-
+7,58	P02	2.449,46	2.490,89	41,43	-
+10,80	P03	56,10	1.043,43	987,33	-
+12,72 / +14,04	P03	-	1.032,30	1.032,30	-
+16,68 / +17,04	P04 Ent. Técnica	65,70	65,70	-	-
+19,20 / +20,64	P05	741,48	772,35	30,87	-
+24,60 / +22,44	P06	741,48	772,35	30,87	-
+25,68	P07	741,48	772,35	30,87	-
+30,36	P08	741,48	772,35	30,87	-
+33,60	P09	741,48	772,35	30,87	-
+36,84	P10	741,48	772,35	30,87	-
+40,80	P11	697,92	772,35	74,43	-
+43,32	P12	697,92	772,35	74,43	-
+48,56	P13	697,92	772,35	74,43	-
+49,80	P14 Terrace	62,10	615,90	553,80	-
	Total	13.613,80	17.480,45	3.866,65	-
					Total ampliación
					3.866,65

	Computable
Superficie actual	13.613,80 m ²
Superficie propuesta	17.480,45 m ²
Diferencia	3.866,65 m ²

En los planos P-03.1, P-03.2 y P-03.3 se incluyen las plantas, alzados e infografías de la arquitectura orientativa.

En Málaga a 22 de enero de 2026



Fdo. Tristán Martínez Auladell
Arquitecto



ANEXO 2: COMPAÑÍAS DE SERVICIOS

ENDESA

Edp General <edp@edp-sl.com>

Solicitud punto de suministro edificio de Correos, Málaga

1 mensaje

26 de enero de 2023, 11:27

Para: Conexiones e-distribución <conexiones.edistribucion@enel.com>
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 - Situacion 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⁽¹⁾, con CIF/NIF 333550948 y domicilio en Fuengirola, Plaza de la Constitución 2, Edif Neptuno I, oficina 2 ⁽²⁾, con e-mail edp@edp-sl.com, y teléfono de contacto 952041047, ⁽³⁾

[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 (4), según autorización oficial, con CIF/NIF B-66714957, con e-mail edp@edp-sl.com y teléfono de contacto 952041047, entidad (3) 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 ⁽⁵⁾, 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⁽⁶⁾.

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 para que le proporcionemos el documento de autorización de pago/facturación a tercero.



¹ Razón Social, nombre y apellidos del promotor del suministro (solicitante).

² Domicilio del promotor del suministro.

³ Márquese la opción que proceda.

⁴ 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.

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

⁶ 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 legitimado 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 facilite no se cedrán a terceros, salvo obligación legal. No obstante, podrán tener acceso a ellos las proveedoras de servicios que Edistribución Redes Digitales, S.L. Unipersonal contrate 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 pínche en el siguiente enlace 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 establezca la normativa del sector eléctrico en cada momento o, en su caso, para la ejecución del contrato. Los datos personales que nos faciliten no se cedrán a terceros, salvo obligación legal. No obstante, podrán tener acceso a ellos los proveedores de servicios que E Distribución Redes Digitales, S.L. Unipersonal contrate 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

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

PETICIÓN DE SUMINISTRO		PRESOLICITUD		
SOLICITANTE (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)				
Razón social / Nombre:	Nitoba Spain SL	CIF/NIF: 866714957		
Dirección	Via: Plaza de la Constitución, Edificio Neptuno I, oficina 2	Nº: 2 Piso:		
Población:	Fuengirola	C.P.: 29840 Provincia: Málaga		
Teléfono contacto:	952041047	Correo electrónico ⁽¹⁾ : edp@edp-sl.com		
Persona de contacto:	Francisco Manuel Ruiz Jiménez			
(1) 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 técnicas económicas o cualquier comunicación asociada. Este dato no será utilizado para otro propósito.				
REPRESENTANTE (SI EXISTE²) , (Empresa instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)				
Razón social / Nombre:	Ejecución del Planeamiento SL	CIF/NIF: 829564408		
Dirección	Via: Avenida de la Aurora	Nº: 55 Piso: Entreplanta		
Población:	Málaga	C.P.: 29006 Provincia: Málaga		
Teléfono contacto:	630064455	Correo electrónico ⁽¹⁾ : santiago.hervas@edp-sl.com		
Persona de contacto:	Santiago Hervás Salado			
(2) 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.				
DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO				
TIPO DE PETICIÓN: ☒ Nuevo suministro ☐ Ampliación de potencia ☐ Provisional de obras / Eventual				
Potencia Solicitada (kW):	2.501,04	Tensión Solicitada: BT Nivel de tensión solicitada: 3x230/400		
DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO				
Dirección	Via: Avenida de la Aurora	Nº: 2 Piso:		
Población:	Málaga	C.P.: 29006 Provincia: Málaga		
Aclarador:	Reforma de uso del edificio de Correos			
(*) Cordenadas UTM Huso: x: y:				
USO DE LA FINCA: ☒ Local Comercial ☐ Industria ☐ Urbaniz. Residencial ☐ Parcela ☐ Otros				
☐ Inmueble Viviendas ☐ Edificio Comercial ☐ Polígonos ☐ Vehículo Eléctrico ☐ Bombo				
☐ Viv. Unifamiliares ☐ Edificio Oficinas ☐ Urbaniz. Indust. ☐ Alumb. Público ☐ Edificio Público				
ESTRUCTURA DE LA FINCA				
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? ☒ SI ☐ NO ☐ NS/NC				
¿El solicitante será quién finalmente formalice el contrato de suministro con su Comercializadora? ☐ SI ☒ NO ☐ NS/NC				
Este formulario deberá imprimirse a doble cara, o en su defecto, deberán graparse las dos hojas.				
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.				
Razón Social / Nombre: Ejecución del Planeamiento S.L.				
Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado: 				
				
Fecha: 25/01/2023				
V1.0				
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.				

	PETICIÓN DE SUMINISTRO	PRESOLICITUD
ANEXO		
OBSERVACIONES		
NOTAS: (*) 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. (**) 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. (***) 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 3,65 kW. (****) Si se trata de un suministro eventual, se deberá facilitar la fecha de inicio y final de necesidad del suministro.		
DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APERTURA DE SOLICITUDES DE SUMINISTRO		
- EL PRESENTE FORMULARIO CUMPLIMENTADO		
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:		
- PLANO DE SITUACIÓN DEL SUMINISTRO		
Si es una petición de "ampliación de potencia" o ha existido un suministro previamente:		
- NUMERO DE CUPS		
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:		
- 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.		
Si el solicitante realiza la petición a través de un representante:		
- 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.		
La documentación anterior deberá ser remitida por correo electrónico a la siguiente dirección: conexiones.edistribucion@enel.com		
NOTA: Para proceder a la apertura de la petición de suministro de forma rápida, es imprescindible que incluya toda la documentación necesaria.		
INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES		
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, www.edistribucion.com	
Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección amba 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.		
Razón Social / Nombre: Ejecución del Planeamiento S.L.		
Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:		
		
Fecha: 25/01/2023		

V1.0

RESPUESTA DE ENDESA

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.
Unipersonal
c/ Maestranza, 6
29016 Málaga

Ref. Solicitud: 603010

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO S.L.
ATT/ D. SANTIAGO HERVÁS SALADO
AVDA DE LA AURORA, Nº55, ENTREPLANTA
29006, MÁLAGA

Tipo Solicitud: Suministro

Asunto: Informe sobre infraestructuras eléctricas necesarias para la reforma de uso del antiguo edificio correos (Málaga).

En relación al informe referido, les damos traslado de las cuestiones relativas a las infraestructuras eléctricas de distribución que se deberán recoger en la tramitación de su desarrollo urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

Estudio Técnico

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, como gestor de la red de distribución en la zona ha realizado un estudio técnico para evaluar:

- Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes.
- Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia del desarrollo urbanístico.

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia solicitada estimada por ustedes en 2.501,04 kW.

En el caso en que surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de potencia, será necesario actualizar el estudio para adaptarlo a las nuevas condiciones de urbanización y edificación en el marco del desarrollo del Plan.

Infraestructuras necesarias

Como resultado de este estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas solicitadas. Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:

- *Conexión en barras de 20 kV de cualquiera de las subestaciones cercanas: Perchel(*), Secundaria o Centro, cerrando con la actual PERCHEL/20/CORREOS*
- *Centros de transformación MT/BT y red de MT y de BT interior del Sector*

(*) Condicionado a la viabilidad de su ampliación

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

Reservas de suelo

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M. de Málaga, Tomo 36080, Folio 136, Heja M 272592, Insurgente 32 - Correos S.A. C/ Riera del Lure 1180, 28042 Madrid C.F. Registro 673

e-distribución

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.
Unipersonal
c/ Maestranza, 6
29016 Málaga

permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

Proyectos de urbanización

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras exteriores al sector de conexión con las redes existentes.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal aportará todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual rogamos nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos.

Aspectos legales relativos a las redes de distribución

Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica y a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, el artículo 18 de RDL 7/2015 establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para el planeamiento urbanístico.

Condiciones Técnico Económicas

Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para el Plan, será necesario que el urbanizador tramite con EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal las correspondientes condiciones técnico económicas, en las que se definirá el punto de conexión así como el coste de las obras de adecuación necesarias de instalaciones existentes.

e-distribución

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.
Unipersonal
c/Maestranza, 6
29016 Málaga

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional a través del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. En nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto a legislación aplicable.

Atentamente,


e-distribución
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L. Unipersonal

28 de abril de 2023

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.I. de Madrid, Tomo 36600, Folio 136, Hoja M-272932, Inscripción 33 - Consular Social C.I.F. B62649817

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 (España)

*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.

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 <edp@edp-sl.com>

Punto de conexión Edificio de Correos Málaga

1 mensaje

25 de enero de 2023, 10:27

Para: TE_ASESORAMIENTOS_NUEVAS_CANALIZACIONES <asesoramientos.nuevas.canalizaciones@telefonica.com>
Cco: 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 Industrial952 04 10 47
630 06 44 55santiago.hervas@edp-sl.com
www.edp-sl.comAvda. 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

-  **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 Telefonía? ☒ 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

RESPUESTA DE TELEFÓNICA

----- Forwarded message -----
De: **TE_ASESORAMIENTOS NUEVAS CANALIZACIONES** <asesoramientosnuevascanalizaciones@telefonica.com>
Date: mar, 7 feb 2023 a las 14:23
Subject: RE: Punto de conexión Edificio de Correos Málaga
To: Santiago Hervás Salado <santiago.hervas@edp-sl.com>

Buenos días, le enviamos el asesoramiento solicitado. Para comunicar el fin de obra, sigan las instrucciones que se detallan en el mismo.

Para aceptar una canalización realizada, una vez construida nos deben remitir un correo a la dirección de correo electrónico **TE_ASESORAMIENTOS NUEVAS CANALIZACIONES** asesoramientosnuevascanalizaciones@telefonica.com siguiendo las siguientes instrucciones:

- Indicar en el asunto el literal: Aportación de canalización para Punto de Conexión - provincia - localidad - nuestra referencia
- Adjuntar Plano "As-Built" de la canalización construida (en pdf), indicando los metros construidos, el número de conductos y sus diámetros y tipo de arquetas construidas, plantillas para armarios o cualquier otro elemento (en definitiva, un plano detallado de lo construido)
- Adjuntar Plano de Canalizaciones a realizar o asesoramiento realizado por nuestro personal
- Adjuntar cualquier otro documento que se considere de interés (fotos,)

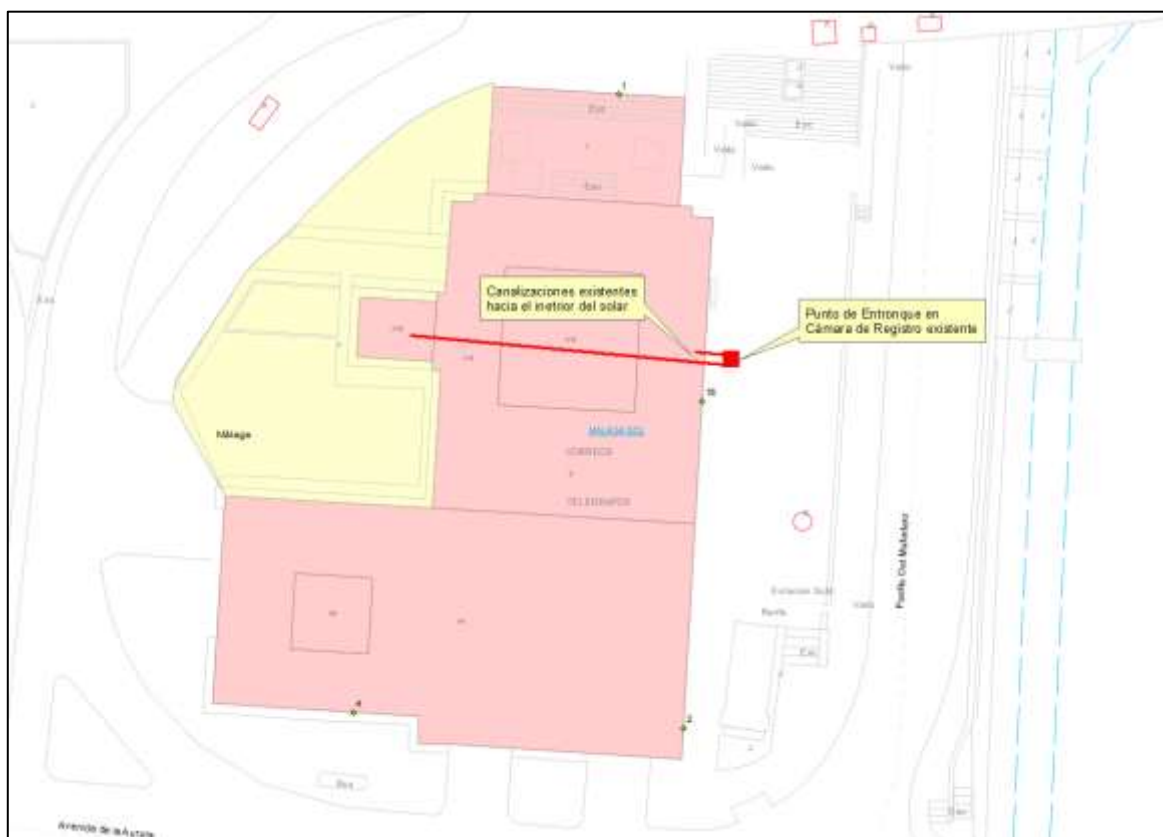
Tras confirmar la idoneidad de la canalización, les remitiremos el acta de aceptación, que podrá emplearse como certificado de idoneidad o de cobertura.

Si tras recibir la aceptación por nuestra parte del canalizado construido precisas solventar el cableado, deberán acudir al 900111002 (marcando de nuevo el mismo número 900111002 cuando requiera el número sobre el que realizar la gestión)

Si no se ha recibido asesoramiento previo, no tiene número de referencia, adjúntenos los archivos que se le envíen en este documento, junto con el as_built construido.

Gracias por su colaboración

Atendido por Antonio G. R.
Saludos



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: ssaaorange@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 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.

3 adjuntos

P01 - Ubicación Correos.pdf
2462K



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



I01 - Situacion PGOUv1.pdf
10138K

EMASA**EMASA, Empresa Municipal de Aguas S.A.**

Plaza General Torrijos, 2

29016 Málaga

e-mail: registro@emasa.es

952135013

ASUNTO: Solicitud PUNTOS de CONEXIÓN Redes de AGUA POTABLE y SANEAMIENTO**PROYECTO:** ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA DEL **EDIFICIO DE CORREOS**

PARA CAMBIO DE USO A HOTELERO. MÁLAGA

REFERENCIA: 572/001

Málaga, a 25 de enero de 2023

Muy Sr. mío;

Fernando García Jiménez, con DNI nº 24.758.490 W y domicilio a efectos de notificaciones en Málaga, Avenida de la Aurora nº 55, entreplanta, actuando en representación de Ejecución del Planeamiento S.L. (EDP) con CIF: B29564408.

EXPONE

Que la empresa EDP ha recibido el encargo profesional de la redacción del ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA DEL EDIFICIO DE CORREOS PARA CAMBIO DE USO A HOTELERO. MÁLAGA. El objeto del expediente es posibilitar la rehabilitación y ampliación del edificio para su uso hotelero, de al menos 200 habitaciones, 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.

Que adjunta a la presente los siguientes documentos:

- Anejo de cálculo demandas de agua potable y carga de saneamiento
- Plano de situación

Por ello SOLICITA informe técnico relativo a: Suficiencia de recursos hídricos, puntos de conexión y suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes con las mejoras y/o modificaciones que se propongan, así como especificaciones de diseño de las redes de agua potable y saneamiento, todo ello según determinan los artículos 12 y 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sin otro particular, reciba un atento saludo:

Fdo. Fernando García Jiménez

Contacto para tramitación del expediente:

Fernando García Pulido

Telf.: 618 647 898

email: fernando.garcia.pulido@edp-sl.com

Juan Carlos Bonilla

Telf.: 617 692 057

email: carlos.bonilla@edp-sl.com

CIF: B29564408 - Avda. de la Aurora, 55, entreplanta - 29006 Málaga (España)
Inscripción en el Registro Mercantil de Málaga, Tomo 1.047, Folio 10, Inscripción 1ª de 2012

952 04 10 47
952 34 41 00edp@edp-sl.com
www.edp-sl.comAvda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

524.0

Seguimiento de solicitudes

**Presentación de documentación en el Registro General**

Su solicitud se ha registrado correctamente.

Detalle de la solicitud

A continuación se muestra el estado actual de la solicitud. Además, se pueden consultar los documentos asociados a la solicitud.

Datos de la solicitud

Fecha de solicitud: 25/01/2023 13:54
Código de solicitud: 5NT5NCLNDQ
Fecha de registro: 25/01/2023 13:54
Código de registro: E-2023-4971
Trámite: Presentación de documentación en el Registro General
Estado: Registrada
Fecha de cierre: 25/01/2023 13:55

Documentos de la solicitud

 Solicitud de registro.pdf
 Documento01 - Solicitud Emasa.pdf
 Documento02 - Demanda EDIF.pdf
 Documento03 - Plano Situación.pdf
 Justificante del registro-E-2023-4971 (25-01-2023 13:54).pdf

Empresa Municipal Aguas de Málaga
Plaza del Gral. Torrijos, 2. Edificio del Hospital Noble
29018 Málaga
Tel: [902.777.430](tel:902.777.430) (teléfono gratuito)

[Política de cookies](#)Proyecto desarrollado por  **eCitytic**

RE: E-2023-4971 mtag - Presentación Registro Electrónico EMASA

1 mensaje

Emasa Dpto. de Clientes <emasadc@emasa.es>
Para: "edp@edp-sl.com" <edp@edp-sl.com>

26 de enero de 2023, 9:35

Estimado cliente,

Le comunicamos que hemos abierto expediente de informe técnico nº 38807, para ir a ver las instalaciones en los próximos días.

ATENCIÓN: Por favor, no responda a este mensaje, este buzón no está habilitado para recibir mensajes. Estamos a su servicio en el teléfono gratuito de atención al cliente 900 777 420 o bien utilice como cliente registrado nuestra Oficina Virtual en www.emasa.es.

Un saludo,



Departamento de Clientes

Empresa Municipal Aguas de Málaga

Tel. 900 777 420 – 952 135 013

De: Notificaciones <usmail@emasa.es>
Enviado el: miércoles, 25 de enero de 2023 13:55
Para: edp@edp-sl.com
Asunto: E-2023-4971 - Presentación Registro Electrónico EMASA

Estimado usuario/a:

Le informamos de que la solicitud que nos envió el **25/01/2023** tiene asignado el número de registro que se muestra a continuación.

Este número le servirá para identificar la gestión que esté tramitando con nosotros.

Nº de Registro	Fecha Presentación	Solicitante	Código de Solicitud
----------------	--------------------	-------------	---------------------

E-2023-4971	25/01/2023 13:54:49	EDP S.L.	5NTSNCLNDQ
-------------	---------------------	----------	------------

Para descargar los documentos presentados, pulse en el siguiente **enlace**.

Reciba un cordial saludo,





ANEXO 3: NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE IMPLANTACIÓN DE COMPLEJO HOTELERO DE ALTA CATEGORÍA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA”

(VER DOCUMENTO ADJUNTO)



ANEXO 4: NOTICIAS DE PRENSA

MÁLAGA

Málaga quiere triplicar sus casi 1.000 camas de hoteles de cinco estrellas en cuatro años

Los establecimientos superan las cifras de ocupación registradas en junio y julio de 2022 y 2019

De la Torre apuesta por "crecer en calidad y no en cantidad"

Málaga, sede de un encuentro internacional de profesionales del turismo de lujo

Málaga rebasa por primera vez este año las 300.000 pernoctaciones en un mes



Varios grupos de personas en la terraza del Hotel Málaga Palacio. / JAVIER ALBORNA (Málaga)

LUIS VERTEDOR

Málaga, 11 Septiembre, 2023 - 15:21h

No es ningún secreto que **Málaga está de moda**. Tampoco que el número de turistas que se desplaza hasta la ciudad para pasar una temporada va en aumento. No obstante, esta particularidad requiere de espacio suficiente para todos ellos. En estos momentos, Málaga capital cuenta con **"algo menos de 1.000 camas" de hoteles de cinco estrellas**, cifra que desde el Área de Turismo del Ayuntamiento prevén **"triplicar"** durante los próximos cuatro años, según ha dado a conocer el concejal al mando, Jacobo Florido, durante la presentación de los datos de ocupación hotelera de este verano.

Así las cosas, la ciudad enfila los últimos días de esta estación con buen sabor de boca en lo que a **ocupación hotelera se refiere**. A falta de conocer los datos de un mes de septiembre aún inconcluso, Turismo da por amortizados los meses más fuertes del año (con los datos de junio y julio en la mano) con una media superior al 90% como resultado de la contribución de los establecimientos de alto *standing*.

Desglosando por tipologías, son los hoteles de cinco estrellas los que más contribuyeron a la estadística con un **92,1%**, mientras que los de cuatro se situaron al 89%. Por su parte, el precio medio por habitación durante el verano se situó en los 267 y 163 euros, respectivamente.

No obstante, las anteriores cifras de ocupación ascienden unos puntos en el caso del mes de agosto, temporada que tradicionalmente cosecha mejores resultados (en gran parte por el empuje que brinda la Feria), con un **94,5% en los cinco estrellas y un 91% en las cuatro estrellas**.

Al respecto, el alcalde, Francisco de la Torre, ha destacado, como ya ha hecho en otras ocasiones, que este modelo basado en **"crecer en calidad y no en cantidad"**, es el que ocupa la gestión de Turismo, de manera que "en la medida en que se vaya creciendo hacia ahí no veo problemas" y ha animado a los promotores "a que sigan en esa línea".

Como contrapunto ha indicado otros aspectos como que la tramitación que rodea a estas iniciativas es "lenta"; la falta de "regulación de los pisos turísticos" en algunos aspectos concretos, que requiere de un acuerdo con la Junta; la necesidad de "que se cumplan las ordenanzas municipales", y la **"deslocalización del Centro"** como enclave.

En este sentido, el regidor ha explicado que se debe conseguir que **"la convivencia del turismo y la ciudad sea lo más perfecta posible"**, lo que pasaría por ensanchar hacia zonas "como Tabacalera" o también mediante la potenciación del **"turismo de congresos o el turismo deportivo"**.

Por otro lado, de cara a los próximos dos meses Turismo espera que la ocupación en los hoteles de cinco estrellas se sitúe al **90,86% en septiembre y al 80,59% en octubre**. Un poco más bajo es el escenario esperado en los cuatro estrellas, con un 86,8% en septiembre y un 79,4% en octubre.

En cuanto a datos totales de viajeros hoteleros, es decir, sin discriminar entre tipos de establecimientos hoteleros en que se alojen, De la Torre ha detallado que los meses de junio y julio han arrojado un total de **2.693.987 viajeros que han efectuado 610.131 pernотaciones**, lo que supone una estancia media de 2,26 días; de acuerdo a los datos de la Encuesta de Ocupación Hotelera que publica mensualmente el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Respecto a julio, la estancia media se ha **situado en la capital en los 2,28 días**, si bien cabe resaltar la alta tasa correspondiente a los viajeros no residentes en España, que asciende a los 2,53 días de media. Y el grado de ocupación ha sido del 85,80% durante el mes de julio, según se desgana de esta misma encuesta, también superior al del año pasado, 83,31%.

En cuanto a mercados, en ambos meses, aproximadamente dos de cada tres pernотaciones pertenecen al mercado internacional: **Reino Unido (21.748)**, Italia (15.629), Alemania (15.020) y Estados Unidos (13.519) fueron los principales mercados internacionales en número de viajeros hoteleros en junio y julio. Todo ello a falta de que se publiquen los datos correspondientes al mes de agosto por el INE.

Aunque, según los datos aportados por la patronal hotelera, Aehcos, **la ciudad registró en agosto un 88,24% de ocupación hotelera**, cerca de dos puntos por encima de la de 2022 (que fue de 86,88%) y más alta también que antes de la pandemia, ya que en 2019 fue de 87,80%.

De esta forma, la ciudad de Málaga ha cerrado junio, julio y agosto de este año con una ocupación hotelera superior a los mismos meses de 2022 y 2019.

Previsión de viajeros de septiembre a enero de 2024

En lo referente a mercados emisores, y de acuerdo con los datos obtenidos por el sistema de inteligencia del Área de Turismo y contrastado con fuentes del sector de datos turísticos (Amadeus), en la previsión de los próximos meses (desde septiembre hasta enero de 2024) sobre la llegada de viajeros a Málaga capital destaca el fuerte ascenso del mercado norteamericano, **que será de un 37% en el estadounidense y de hasta un 77% en el de Canadá**, con respecto al mismo periodo de 2019.

Asimismo, cabe reseñar, dentro del territorio europeo, el ascenso de hasta el 74% del mercado italiano y el 35% del neerlandés. También **crecen significativamente el propio mercado nacional (un 23%)**, el irlandés y el francés (un 20%), el belga (un 11%), así como Suecia, Alemania (ambos un 8%) y Dinamarca, un 7% por encima de los números de viajeros contabilizados en el mismo periodo de 2019.

De esta manera, la misma previsión contempla la llegada al aeropuerto, en términos absolutos, de casi **5 millones viajeros del mercado nacional** (4.927.109) y, dentro del internacional, más de 900.000 británicos (905.464). Alemania (331.108), Países Bajos (248.436), Francia (239.638) e Italia (218.251) son los siguientes mercados en previsión de llegada de viajeros.

En torno a los **150.000 viajeros se prevén que procedan**, hasta enero de 2024, de cada uno de los siguientes países: Bélgica (152.537), Irlanda (152.388), Suecia (150.836) y Dinamarca (150.637). Por encima de estos cuatro mercados se encuentra la suma de viajeros que se estima llegarán de Estados Unidos y Canadá (94.086 y 84.621, respectivamente).

Cruceros y vuelos

Con el final del verano llega la temporada alta de cruceros. Tras tres meses en los que la ciudad ha recibido **47 buques (19 en junio, 15 en julio y 13 en agosto)**, se prevé, según los datos del propio Puerto de Málaga, que 131 cruceros lleguen a la ciudad de aquí a diciembre. En concreto, destacan los 48 buques que vendrán en octubre y los 41 previstos para noviembre.

En cuanto a los números del Aeropuerto, según AENA, los meses de junio y julio han registrado un total de **2.328.207 llegadas**, a falta de que se publiquen los datos correspondientes a agosto.

Más de 140.000 visitantes acudieron a las oficinas de turismo

Por su parte, un total de 141.124 visitantes han acudido a alguna de las dos situadas en la **Plaza de la Marina y la Alcazaba** entre los meses de junio, julio y agosto.

De ellos, casi dos de cada tres (**el 65,1%, es decir: 91.922 visitantes**) pertenecieron al mercado internacional, destacando los visitantes procedentes de Francia, Reino Unido e Italia, por este orden. Por su parte, dentro del 34,9% correspondiente al visitante nacional (49.202), han destacado los procedentes de la Comunidad de Madrid, seguido de los de la Comunidad Valenciana y del País Vasco.





MÁLAGA

Málaga ciudad, aún muy lejos del turismo de lujo

Activos. Contar con grandes firmas hoteleras y de comercio señeras para los viajeros más exclusivos son vitales para generar una demanda capaz de gastar una media de mil euros al día

PILAR MARTÍNEZ

Málaga está de moda, pero aún no ha conseguido ser tendencia entre el turista de lujo. ¿Qué necesita la ciudad para atraer este viajero 'premium'? Las aportaciones de expertos y profesionales que ya trabajan en el segmento de máximo nivel coinciden en que la ciudad está aún lejos de situarse en el icónico mapa de los destinos para estos visitantes muy exclusivos, pero tienen claro que «el éxito va a llegar», apunta Luis Marín, CEO de Wallace, consultora especializada en el universo del lujo y que trabaja con las firmas más selectas para avanzar en un recorrido que ya se ha iniciado. «Algo está ocurriendo ya en la ciudad. Comienza a crecer esta oferta y, con ello, la demanda», afirma, para apuntar algunos de los tangibles imprescindibles de los que Málaga carece. El primero de ellos es la presencia de cadenas internacionales de referencia del turismo de alto impacto como Four Season o Mandarin Oriental Hotels, entre otras. Seguidamente, señala la necesidad de contar con comercios de firmas asociadas al lujo o elementos de ocio básicos para estos turistas como un casino. Pero, además, hay

que trabajar en otros intangibles que han empoderado en este segmento a ciudades como Mónaco o Barcelona y que están vinculadas a crear ese relato de una ciudad marcada por la elegancia y la armonía. Recalca que hay que crear ese glamour y hacer que irrumpa en este universo 'premium' en eventos como el Festival de Cine, al que considera que «aún le falta ese efecto 'wow'».

En este argumentario para situarse en el mapa del turismo de alto impacto, la ciudad ya incluye activos como la terminal de megayates, contar con dos restaurantes estrella Michelin, con la joyería Suárez, el sello único de Picasso y con una oferta de arte sobre la que pivota el gran reclamo cultural de Málaga. «Arte y lujo siempre van de la mano», recuerda Marín, que destaca la labor que realiza el Ayuntamiento en esta estrategia para lograr estar de moda entre el turista de mayor nivel.

Reto

¿Y a qué turista de lujo aspira Málaga? La ciudad tiene claro que el objetivo es ese viajero de alta gama que además de gastar sin reparos, pero exigiendo un servicio acorde al desembolso realizado, busca vivir experiencias únicas, personalizadas y hasta extravagantes. Para hacerse una idea del punto en que se encuentra Málaga en este segmento hay que destacar que en España el turista de lujo

gasta una media de mil euros al día en el destino, una cifra que se duplica en Francia y que tiene su exponente en Italia, con un nivel de viajeros de máximo poder adquisitivo que se dejan en sus vacaciones en dicho país 3.500 euros diarios. Frente a ello, el turista de mayor nivel que recalca en la capital de la Costa del Sol está gastando unos 500 euros al día. «Hasta llegar al top italiano queda camino», afirma el concejal de Turismo, Jacobo Florido, que coincide en señalar como imprescindibles para andar el trayecto, disponer de una mayor oferta de hoteles cinco estrellas y de gran lujo de firmas reconocidas a nivel mundial: Ritz Carlton, Mandarin o Four Season; el desembarco de las marcas de 'retails' que son referencia entre estos viajeros, así como una oferta de ocio a la altura de unos visitantes que buscan experiencias únicas o darse caprichos exóticos como contar con la Alcazaba o con uno de los grandes museos para una cena en exclusiva. «Las administraciones tenemos que avanzar en agilizar y en

contemplar como factibles este tipo de peticiones. Tenemos que ser conscientes de que si queremos ese público hay que hacer este tipo de propuestas», declara. A ello añade la necesidad de disponer de un auditorio y de más actividad en teatros, a la que ya se suma una oferta de espectáculos más potente como la del Soho. «Necesitamos instalaciones de Champions para poder jugar en la liga del lujo», afirma.

Imprescindibles

El reto que apunta es llegar a un turista que gaste un mínimo de mil euros al día y avanza que confía en que en un par de años Málaga tenga ya algunas de esas firmas señeras de hoteles y de 'retails', asegurando que «hay interés por el destino». Esta oferta atraerá e incentivará una demanda que además de generar un mayor impacto en la ciudad será clave para lograr el reto de contar con vuelos directos a Asia, Estados Unidos o Emiratos Árabes.

En esta línea, el director del cinco estrellas Only You, Pedro Echevarría, tiene claro que para crecer en turismo de lujo «Málaga necesita más hoteles de lujo y pasar a formar parte de la red de agencias más exclusivas como Virtuoso». Asegura que ya se nota la llegada de un turista de mayor nivel, pero aún lejos de lo considerado de alto impacto. Este establecimiento cuenta con ocho suites que comercializa actualmente en torno a los 800 euros, si bien el precio medio del conjunto de este cinco estrellas se sitúa en meses como septiembre o abril en torno a los 300 euros por noche. El perfil de los que optan por las suites son parejas de entre 40 y 50 años, procedentes de España, Reino Unido o Alemania, si bien constata un fuerte tirón del americano. «Es un cliente que permanece poco más de dos días, que es exigente y muy experimentado en el mundo de los viajes. Se nota un crecimiento constante, pero aún no al nivel de Marbella».

Mariola Valladares, directora del único cinco estrellas Gran Lujo de Málaga, el Gran Hotel Miramar, apunta que el «turista de lujo busca autenticidad y un destino con el que interactuar. Es un cliente exigente porque paga un precio alto y quiere recibir un servicio en consonancia». Reconoce que este segmento está en alza y que se nota en las ocupaciones de las tres suites reales del hotel, que cuentan con vistas privilegiadas del Mediterráneo; con 80 metros cuadrados; con un diseño elegante y mo-

Domingo 01/10/23
SUR

derrota un amplio vestidor y una gran sraza equipada con un exclusivo jacuzzi al aire libre.

Y es importante contar con esta oferta hotelera como imán de estos ansiados viajeros de lujo, también lo es disponer de comercios que luzcan marcas como Louis Vuitton, Hermès, Bulgari o Loewe, por señalar algunas firmas imprescindibles para generar ese halo que se le exige a un destino de turismo de lujo. En la construcción del relato de esa Málaga con activos para el turismo de alta gama, los expertos señalan que la apertura de la joyería 'boutique' Suárez en calle Larios, es un paso más.

Precisamente, desde otra de las grandes referencias del lujo de este sector, la joyería Marcos, aseguran que «se está en el camino de conquistar a ese viajero de alta gama», pero que queda mucho aún para llegar a esos clientes que piden el cierre del local para elegir algún capricho. Cuentan que si han tenido público relevante que llevan 80 años en calle Larios y ofrecen un servicio personalizado a unos clientes que pueden elegir entre las principales marcas del sector del lujo como Rolex, Tudor o Cartier. En los últimos ejercicios se nota el salto cualitativo.

Esta joyería como el restaurante con estrella Michelin José Carlos García coinciden en que la marina de megayates, con 31 amarres para yates entre 30 y 180 metros de eslora, ha aumentado este flujo de viajeros más que pudientes. Desde IGY Málaga Marina señalan que los propietarios de estas embarcaciones de ensueño «se decantan por turismo de alto lujo por Málaga y Andalucía, con excursiones organizadas, experiencias culturales y gastronómicas».

El chef José Carlos García echa en falta no sólo una oferta comercial de alta gama sino una mayor conciencia de lo que este viajero necesita. Pone como ejemplo la lucha que lleva desde hace doce años para que las administraciones permitan recoger en la puerta del local a clientes que tienen problemas de movilidad y que no entienden un no por respuesta cuando cuentan con chófer y asistente particular dispuestos a estar en el Muelle Uno en segundos. «Cómo le explicas a ese cliente que aunque circulen vehículos de la Policía Portuaria no se permite este tipo de servicios. Es incomprensible pensar en un turismo de lujo y no solventar cuestiones tan simples», afirma. Su experiencia con este viajero de alta gama le ha permitido atesorar anécdotas como el que exige el local en exclusiva, algo que no hace, hasta el que se encapricha de una botella de tequila de colección por la que pagó 1.500 euros o la de una señora que pidió una copa de champán Krug abonando la botella al completo, entre 800 y 900 euros, para degustar una sola consumición. «Son clientes muy informados y conocedores de todo el universo gastronómico del lujo. La clave es fidelización».

Los obstáculos de las hoteleras del lujo para ubicarse en la ciudad

Las firmas internacionales están demorando su presencia porque no encuentran ubicaciones para hoteles de un mínimo 200 habitaciones

PILAR MARTÍNEZ

MÁLAGA. Las grandes firmas hoteleras de lujo no quieren desaprovechar el 'boom' turístico de Málaga, pero su desembarco encuentra obstáculos, por ahora, insalvables. Fondos de inversiones que gestionan las transacciones de señeras como la canadiense Fairmont Hotels & Resorts, la asiática Mandarin Oriental Hotels, la estadounidense Ritz Carlton, Millennium o Four Seasons son algu-

nas de las que buscan ubicaciones en la capital malagueña para desplegar nuevos proyectos de máximo nivel. Sin embargo, su presencia en la capital de la Costa del Sol se complica porque las actuaciones que pretenden desarrollar exigen un mínimo de 200 amplias habitaciones, en superficies con posibilidades de contar con espacios para apostar por la gastronomía o la salud y belleza. Así lo ha asegurado el concejal de Turismo del Ayuntamiento de Málaga, Jacobo Florido, que destaca el interés de estos emblemáticos del lujo internacional por tener presencia en la capital de la Costa del Sol. «Trabajamos con estos fondos de inversiones porque defendemos que si queremos ir por la calidad es necesario tener estas

grandes marcas. Estamos posicionando Málaga en el sitio que queremos, pero hay que buscarle espacio porque requieren un mínimo de doscientas habitaciones y ahora mismo no hay localizaciones para este volumen de oferta», explica.

Explica que estas grandes firmas tienen sus fondos de inversión de confianza, que son los que adquieren el suelo y hacen el establecimiento hotelero que luego

Aspira a sumar mil plazas de hoteles de cinco estrellas y gran lujo en los próximos años, es decir, a duplicar la oferta actual



Vista de una de las tres suites reales del Gran Hotel Miramar, el único gran lujo de Málaga. **asur**

La ciudad toma posiciones en el turismo residencial de alta gama

P. MARTÍNEZ

MÁLAGA. En esta conquista del turismo de lujo, a las firmas hoteleras, de comercio o de restauración hay que añadir contar con una oferta residencial acorde al perfil de este cliente de alto impacto. Y en este frente, Málaga también da sus primeros pasos. Lo hace de la mano de la promotora Sierra Blanca, fundada en 1996 por Pedro Rodríguez, y líder de viviendas de lujo en Marbe-

lla. Sierra Blanca Estates Realty posee la cartera de inmuebles más premium en la Costa del Sol y ahora aspira a ser el icono del producto residencial de lujo de la capital con la torre de 21 plantas que levanta en los suelos de Torre del Río, junto a la playa la Misericordia.

Las grandes fortunas de Centroeuropa ya han puesto los ojos en un proyecto que Pedro Rodríguez considera que «sin duda ayuda a proyectar una imagen

más moderna y de pujanza de la ciudad, de que es una capital con presente y con futuro». Es contundente a la hora de afirmar que «Málaga tiene que recalificar su turismo y avanzar, más que en el volumen de turistas, en la calidad del visitante». Se muestra confiado en que para crear esa demanda hay que hacer cosas nuevas. «La gente no compra lo que no existe. Cuando hablamos de desarrollar la torre Sierra Blanca mucha gente mostraba dudas de que podría tener éxito un proyecto así», declara, para explicar que «un gran proyecto se convierte en un gran atractivo de la ciudad y contribuye a consolidar el prestigio

gestionan estas cabeceras que sitúan a los destinos en el mapa de lujo con su presencia. Además, avanza que ya «hemos mantenido reuniones con estos fondos. El interés es máximo de las cadenas y firmas comerciales. Hablamos de cinco estrellas y de gran lujo que todas ellas te colocan como destino de máximo nivel», y apunta que con el desembarco de estas marcas «definitivamente la ciudad jugaría en la Champions League de alto poder del turismo de lujo».

Cabe recordar que recientemente, el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, avanzó la pretensión de duplicar el volumen actual de plazas hoteleras de cinco estrellas en los próximos cuatro años, lo que supondrá contar con mil camas más. En la actualidad, la ciudad ofrece casi un millar de plazas de este segmento de alto impacto en los cuatro cinco estrellas, el Only You Málaga, el Vinci Posada del Patio, el Castillo de Santa Catalina y el Gran Hotel Miramar, el único que ha logrado también el sello de Gran Lujo en la ciudad.

Precisamente, desde el Circulo Fortuny, la principal asociación española del sector de la alta gama y la excelencia, destacan el avance de Málaga como destino de lujo: «Si en enero de 2016 la ciudad contaba con 212 plazas hoteleras de cinco estrellas, en enero de 2023 eran 953. Pero en los próximos años se prevé sumar más plazas de esta categoría». Su presidenta, Xandra Falcó, considera que «Málaga es un ejemplo de éxito de cómo una buena gestión por parte de la administración puede transformar una ciudad. La ciudad es hoy un icono de la cultura con grandes museos donde han aterrizado importantes cadenas hoteleras internacionales y como consecuencia están dinamizando el turismo de alto impacto». Además, apunta al papel que puede jugar en un escenario que sitúa a España en el buen camino: «Se espera que el turista de alta gama se doble en los próximos años, por lo que debemos seguir trabajando en mejorar la conectividad, la agilización de visados y la promoción del destino».

de la misma y a atraer inversores. Desde que llegamos a Marbella apostamos por lo mejor, por lo que no existía y todo ello ha contribuido a consolidar el prestigio actual del destino».

Rodríguez, que reconoce que cuando se embarcan en un proyecto tiene que ser tan especial como para convertirse en un símbolo de la ciudad, insiste en que Málaga «tiene una gran potencialidad para ser un destino residencial de calidad extraordinario». A lo que también suma la iniciativa de Sierra Blanca de construir y gestionar en la capital malagueña el club de tenis con la marca de Rafa Nadal, el primero fuera de Baleares.



ANEXO 5: JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DECRETO DE ACCESIBILIDAD

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE ORDENACIÓN	
ACTUACIÓN	
CAMBIO DE USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO A HOTEL EN EDIFICIO DE CORREOS, DE RESIDENCIAL A EQUIPAMIENTO PRIVADO EN PARCELA R.1 DEL PA.R-2 " DEPÓSITO DE ALCUBILLAS" Y DE HOTELERO A EQUIPAMIENTO PRIVADO EN PARCELA EN PA.LE-9 "CLUB SOCIAL EL CANDADO"	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
HOTELERO Y EQUIPAMIENTO PRIVADO	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
MÁLAGA: PROLONGACIÓN DE LA ALAMEDA, BARRIO DE GRANJA SUÁREZ Y BARRIO DE PEDREGALEJO	
TITULARIDAD	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
NITSBA SPAIN, SL	
PROYECTISTA/S	
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- ☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- ☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- ☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- ☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- ☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- ☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- ☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- ☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- ☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- ☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- ☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- ☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- ☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- ☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- ☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- ☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

SE TRATA DE UN ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA UN CAMBIO DE USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO A HOTEL EN EL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS DE MÁLAGA, UN CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A EQUIPAMIENTO PRIVADO EN LA PARCELA R.1 DEL PA.R-2 " DEPÓSITO DE ALCUBILLAS" Y DE HOTELERO A EQUIPAMIENTO PRIVADO EN PARCELA EN PA. LE-9 "CLUB SOCIAL EL CANDADO"

NO INTERVIENE LA DEFINICIÓN DE TRAZADOS NI DE ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

En MÁLAGA a 10 de OCTUBRE de 2023



Fdo.:TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u> <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: NO PROCEDE Color: Resbaladidad: <u>Pavimentos de rampas</u> Material: NO PROCEDE Color: Resbaladidad: <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: NO PROCEDE Color: Resbaladidad: <u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: NO PROCEDE Color: ☐ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante. ☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	—		NO PROCEDE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		—	≤ 0,12 m		NO PROCEDE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	—		NO PROCEDE
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	—		NO PROCEDE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	—		NO PROCEDE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 6,00 %		NO PROCEDE
	☐ Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		NO PROCEDE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,80 m	= Longitud de vado		NO PROCEDE
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		NO PROCEDE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 6,00 %		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		—	≤ 6,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		NO PROCEDE
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8% Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	—		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	—	NO PROCEDE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	—	NO PROCEDE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	—	NO PROCEDE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	—	NO PROCEDE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO PROCEDE
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Espacio libre		—	—		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	—	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	—	NO PROCEDE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	—	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	—	NO PROCEDE

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,60 \text{ m}$	NO PROCEDE
Altura libre		$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme		$\geq 20 \text{ lux}$	—	NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= Itin. peatonal	NO PROCEDE
	Longitud	—	= 0,60 m	NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$	NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04 \text{ m}$	$\geq 0,04 \text{ m}$	NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	—	NO PROCEDE
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,60 \text{ m}$	NO PROCEDE
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		$\geq 20 \text{ lux}$	$\geq 200 \text{ lux}$	NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= Itin. peatonal	NO PROCEDE
	Longitud	—	= 0,60 m	NO PROCEDE
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Dirección	☐ Trazado recto			
	☐ Generatriz curva. Radio	—	$R \geq 50 \text{ m}$	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	NO PROCEDE
Peldaños	Huella	$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$	NO PROCEDE
	Contrahuella (con tabica y sin boca)	$\leq 0,16 \text{ m}$	$\leq 0,16 \text{ m}$	NO PROCEDE
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	—	NO PROCEDE
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	—	NO PROCEDE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	—	NO PROCEDE
Ancho libre		$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Ancho mesetas		$\geq \text{Ancho escalera}$	$\geq \text{Ancho escalera}$	NO PROCEDE
Fondo mesetas		$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		—	$\geq 1,50 \text{ m}$	NO PROCEDE
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		—	$\geq 1,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	NO PROCEDE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$	NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--	NO PROCEDE
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	NO PROCEDE
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--	NO PROCEDE
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	NO PROCEDE
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	NO PROCEDE
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	NO PROCEDE
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	NO PROCEDE
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☒ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	NO PROCEDE
☐ Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--		
☐ Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--	NO PROCEDE
Eskaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--	NO PROCEDE
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m	NO PROCEDE
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	NO PROCEDE
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	NO PROCEDE
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	NO PROCEDE
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	NO PROCEDE
(1) En la columna O, VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO PROCEDE
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	NO PROCEDE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
	☐ Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		NO PROCEDE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	NO PROCEDE
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASES DE USO PÚBLICO**

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	—	≥ 0,50 m		NO PROCEDE
	Altura	—	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	—		NO PROCEDE
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	≈ 0,40 m	—		NO PROCEDE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	—		NO PROCEDE
	☐ Contenedores de obras	—	≥ 0,10 m		NO PROCEDE

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		NO PROCEDE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	—		NO PROCEDE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	—		NO PROCEDE
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		NO PROCEDE
Altura libre de obstáculos		—	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		—	De 0,90 a 1,20 m		NO PROCEDE

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		$\leq 50,00$ m	$\leq 50,00$ m	NO PROCEDE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	NO PROCEDE
		Espacio libre	$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$0,90$ m x $1,20$ m	NO PROCEDE
Rejillas	Resalte máximo		—	Enrasadas	NO PROCEDE
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,01$ m	—	NO PROCEDE
	Orificios en calzadas		$\varnothing \geq 0,025$ m	—	NO PROCEDE
	Distancia a paso de peatones		$\geq 0,50$ m	—	NO PROCEDE

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80\text{ m}$	--	NO PROCEDE
	Altura		$\leq 0,85\text{ m}$	--	NO PROCEDE
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70\text{ m}$	--	NO PROCEDE
		Ancho	$\geq 0,80\text{ m}$	--	NO PROCEDE
		Fondo	$\geq 0,50\text{ m}$	--	NO PROCEDE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50\text{ m}$	--	NO PROCEDE

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

NORMATIVA		O. VIVI561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		$\geq 1,80$ x $2,50$ m	$\geq 1,50$ x $2,30$ m	NO PROCEDE
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	NO PROCEDE
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	NO PROCEDE
		Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	NO PROCEDE

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO**

NORMATIVA		O. VIVI561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		NO PROCEDE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		$\leq 0,15$ m	—		NO PROCEDE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		—	$\geq 1,60$ m		NO PROCEDE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ m	—		NO PROCEDE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De $0,70$ m a $0,75$ m	De $0,70$ m a $0,80$ m	NO PROCEDE
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	NO PROCEDE
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	NO PROCEDE
	Altura información básica		—	De $1,45$ m a $1,75$ m	NO PROCEDE
Semáforos	Pulsador	Altura	De $0,90$ m a $1,20$ m	De $0,90$ m a $1,20$ m	NO PROCEDE
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m	—	NO PROCEDE
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04$ m	—	NO PROCEDE

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	—	NO PROCEDE	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	NO PROCEDE	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	—	NO PROCEDE	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	—	NO PROCEDE	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		—	≤ 0,80 m	NO PROCEDE	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	NO PROCEDE	
	Altura boca buzón		—	De 0,70 m a 1,20 m	NO PROCEDE	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	—	NO PROCEDE	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	—	NO PROCEDE	
	Anchura franja pavimento circundante		—	≥ 0,50 m	NO PROCEDE	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	—	NO PROCEDE	
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	—	NO PROCEDE	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	—	NO PROCEDE	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	—	NO PROCEDE	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	—	NO PROCEDE	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	—	NO PROCEDE
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	—	NO PROCEDE
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	—	NO PROCEDE
			Longitud	≥ 0,70 m	—	NO PROCEDE
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	—	NO PROCEDE	
☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	—	NO PROCEDE	
	Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	—	NO PROCEDE	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	NO PROCEDE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,48 m	NO PROCEDE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	NO PROCEDE	
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	NO PROCEDE	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		—	De 0,18 m a 0,20 m	NO PROCEDE	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		—	≤ 105º	NO PROCEDE	
	Dimensión soporte región lumbar		—	≥ 15 cm.	NO PROCEDE	
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	NO PROCEDE	
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	—	NO PROCEDE	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		—	≥ 1,20 m	NO PROCEDE	
	Diámetro		≥ 0,10 m	—	NO PROCEDE	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	NO PROCEDE	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		—	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE	
	Altura libre bajo la marquesina		—	≥ 2,20 m	NO PROCEDE	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	—	NO PROCEDE	
		Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	—	NO PROCEDE	
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	—	NO PROCEDE	

OBSERVACIONES

SE TRATA DE UN ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA UN CAMBIO DE USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO A HOTEL EN EL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS DE MÁLAGA, UN CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A EQUIPAMIENTO PRIVADO EN LA PARCELA R.1 DEL PA.R-2 " DEPÓSITO DE ALCUBILLAS" Y DE HOTELERO A EQUIPAMIENTO PRIVADO EN PARCELA EN PA.LE-9 "CLUB SOCIAL EL CANDADO"

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- ☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- ☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- ☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- ☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garantizan sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



ANEXO 6: NOTAS SIMPLES REGISTRALES

La propiedad de la parcela es la sociedad NITSBA SPAIN SL., con CIF B-66.714.957, con domicilio en Plaza de la Constitución 2, Edificio Neptuno, oficina 2, 29640 Fuengirola, representada por D. Jakob Maimon, con NIE Y-5.013.521-K.

Siendo sus notas simples registrales:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 4

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MÁLAGA 4 Nº: 16864

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596289.
NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON CATASTRO.

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0001LE.



URBANA: FINCA NÚMERO UNO.- Local que ocupa las plantas sótano, baja y primera, del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga, destinado hoy a oficinas de Correos. Dispone de un acceso principal para el público por la Avenida de Andalucía número uno; de un acceso para vehículos a la planta sótano por la Avenida de la Aurora sin número de policía, y otro acceso para personal por la calle lateral situada a la derecha del edificio, sin nombre y sin número de policía. Los tres niveles con que cuenta la unidad se encuentran comunicados entre sí por escaleras internas y ascensores de uso exclusivo, además de estar comunicada cada planta con el núcleo circulatorio común del edificio que parte de la calle lateral. Tiene una superficie total de seis mil setecientos noventa metros con cinco decímetros cuadrados, que se distribuyen de la siguiente forma: en planta sótano dos mil cuatrocientos cuarenta y tres metros con treinta y cinco decímetros cuadrados; en planta baja, dos mil ciento setenta y tres metros con treinta y cinco decímetros cuadrados, y en planta primera dos mil ciento setenta y tres metros con treinta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: al frente entrando por el acceso principal, con la Avenida de la Andalucía; al fondo con la Avenida de la Aurora; a la izquierda con Pasillo Matadero; y a la derecha con calle sin nombre que une la Avenida de la Aurora con la Avenida de Andalucía. CUOTA: cuarenta y ocho enteros y dieciséis centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2607	825	38	4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4ª, tomo 2607, libro 825, folio 38, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:



Documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es
4. El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 Nº: 16866

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596296.
NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO.

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0002BR.



URBANA: FINCA NUMERO DOS.- Local que ocupa la planta tercera del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de ochocientos veintinueve metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. CUOTA: cinco enteros y ochenta y ocho centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367	585	128	4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4ª, tomo 2367, libro 585, folio 128, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel Nº 4.



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es
4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 Nº: 16868

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596302.
NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO.

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0003ZT.



URBANA: FINCA NUMERO TRES.- Local que ocupa la planta cuarta del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de ochocientos veintinueve metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. CUOTA: cinco enteros y ochenta y ocho centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367	585	131	4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 4ª, tomo 2367, libro 585, folio 131, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel Nº 4.



los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 N°: 16870

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596319.
NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO.

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0004XY.



URBANA: FINCA NUMERO CUATRO.- Local que ocupa la planta quinta del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de ochocientos veintinueve metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. CUOTA: cinco enteros y ochenta y ocho centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367 585 134 4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4*, tomo 2367, libro 585, folio 134, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección ddo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 N°: 16872

**CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596326.
NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO.**

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0005MU.

URBANA: FINCA NUMERO CINCO.- Local que ocupa la planta sexta del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de ochocientos veintinueve metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. CUOTA: cinco enteros y ochenta y ocho centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367 585 137 4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4ª, tomo 2367, libro 585, folio 137, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.



Los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpma.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 N°: 16874

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596333.
NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO.

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0006QI.



URBANA: FINCA NUMERO SEIS.- Local que ocupa la planta séptima del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de ochocientos veintinueve metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. CUOTA: cinco enteros y ochenta y ocho centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367 585 140 4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 4*, tomo 2367, libro 585, folio 140, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 N°: 16876

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596340.
NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON CATASTRO.

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0007WO.



URBANA: FINCA NÚMERO SIETE.- Local que ocupa la planta octava del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de setecientos noventa y un metros con cinco decímetros cuadrados. **LINDA:** al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. **CUOTA:** cinco enteros y sesenta y una centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367 585 143 4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.**TÍTULO:** Adquirida por COMPRAVENTA

Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4ª, tomo 2367, libro 585, folio 143, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales, y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 N°: 16878

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596357.
NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON CATASTRO.

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0008EP.



URBANA: FINCA NÚMERO OCHO.- Local que ocupa la planta novena del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de setecientos noventa y un metros y cinco decímetros cuadrados. **LINDA:** al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. **CUOTA:** cinco enteros y sesenta y una centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367 585 146 4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.**TÍTULO:** Adquirida por COMPRAVENTA

Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 4*, tomo 2367, libro 585, folio 146, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 N°: 16880

**CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596364.
NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO.**

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0009RA.



URBANA: FINCA NÚMERO NUEVE.- Local que ocupa la planta décima del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de setecientos noventa y un metros con cinco decímetros cuadrados. **LINDA:** al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. **CUOTA:** cinco enteros y sesenta y una centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367 585 149 4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4*, tomo 2367, libro 585, folio 149, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 4**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MÁLAGA 4 N°: 16882

**CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29022000596371.
NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO.**

Naturaleza de la finca: Local.

Obra nueva terminada.

REFERENCIA CATASTRAL: 2645101UF7624N0010W0.



URBANA: FINCA NÚMERO DIEZ.- Local que ocupa la planta undécima del edificio sito en la Avenida de Andalucía número uno de Málaga. Tiene su acceso desde las escaleras que arrancan de la calle sin nombre situada en el lateral derecho del edificio. Cuenta con una superficie de setecientos noventa y un metros y cinco decímetros cuadrados. LINDA: al frente entrando a la finca, en parte con zonas comunes y en parte con espacio libre que da a pasaje sin nombre; al fondo con espacio que da a Pasillo Matadero; a la izquierda con espacio que da a la Avenida de Andalucía; y a la derecha, con espacio que da a la Avenida de la Aurora. CUOTA: cinco enteros y sesenta y una centésimas por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
NITSBA SPAIN S.L. UNIPERSONAL	B66714957	2367 585 152 4

La **TOTALIDAD** del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ, con residencia en SEVILLA, el día 14/01/2020; inscrita con fecha 11/02/2020.

CARGAS

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 4ª, tomo 2367, libro 585, folio 152, de fecha: 11/02/2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Málaga a 11 de Febrero de 2020.

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpma.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-



ANEXO 7: DESTINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL USO HOTELERO

Destinación y características del uso hotelero

El uso hotelero previsto en la presente actuación se concibe como un establecimiento de alta gama, con vocación de excelencia internacional, debiendo garantizar estándares de diseño, servicio y explotación equiparables, al menos, a los de un establecimiento hotelero de cinco estrellas gran lujo, en línea con los criterios definidos por las principales clasificaciones turísticas internacionales.

Dicho uso se orientará a la atracción de un perfil de turista de alto poder adquisitivo, con impacto positivo en la economía local y en la imagen internacional de la ciudad de Málaga como destino cultural, urbano y experiencial de referencia.

- Condición técnica para la explotación del uso:

Será requisito previo para la solicitud de licencia de obras y para el ejercicio del uso hotelero, la presentación de un compromiso en firme, contrato vinculante o acuerdo comercial con un operador hotelero de reconocido prestigio internacional, con presencia operativa en al menos tres continentes, y con implantación demostrable en el segmento de hoteles de gran lujo.

A efectos de acreditación del citado prestigio internacional, el operador deberá figurar en alguno de los siguientes rankings de referencia en el sector hotelero internacional:

- ❑ Luxury Travel Intelligence – Best Luxury Hotel Brands
- ❑ Travel + Leisure – World's Best Awards
- ❑ Brand Finance – Hotel Brand Rankings
- ❑ CPP Luxury Group o One Mile at a Time Luxury Rankings
- ❑ Cualquier otro índice internacional reputado y especializado en la evaluación de marcas hoteleras de alta gama.

En particular, se valorará la pertenencia a grupos como:

Mandarin Oriental, Four Seasons, Aman, Rosewood, Belmond, Six Senses, Capella, Oetker Collection, Dorchester Collection, Shangri-La, The Ritz-Carlton, Conrad de Hilton o Westind de Marriot, sin que esta enumeración suponga en ningún caso un listado cerrado ni excluyente.

- Condiciones complementarias de calidad y viabilidad:

- ❑ El promotor deberá presentar un plan de viabilidad económico-financiero que contemple una tarifa media por habitación (ADR) no inferior a 300 euros por noche, debidamente justificada mediante comparativa de mercado y coherente con los estándares de establecimientos hoteleros de categoría gran lujo.
- ❑ El operador deberá estar vinculado o formar parte de asociaciones internacionales de prestigio en el sector de la hotelería de lujo, tales como Virtuoso, Leading Hotels of the World, Forbes Verified, Preferred Hotels, etc
- ❑ Será requisito la acreditación de la gestión directa o en régimen contractual del operador hotelero, con un mínimo de 10 establecimientos activos en tres

- continentes distintos, debidamente certificados mediante documentación societaria y comercial.
- El proyecto deberá contar con la participación de un estudio de arquitectura o interiorismo con experiencia acreditada en el diseño de hoteles de lujo, habiendo ejecutado al menos tres proyectos hoteleros de categoría equivalente, internacionales.
 - El operador presentará un Plan de Impacto Turístico y Cultural para la ciudad de Málaga, en el que se detallen acciones concretas de visibilidad, comunicación, promoción internacional y vinculación activa con la ciudad como destino, tanto en fases previas como durante la apertura y explotación del establecimiento.