

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL-2025/71 - Estudio de Detalle
Solicitante: Hotel Zenit Olletas CB
Representante: M. Izaskun Larzabal Arzallus
Situación: Carrera Capuchinos nº 14 -16 y Carrera Capuchinos nº 18-20-22
Ref. Catastral: 3258139UF7635N0001UQ (unificadas en Catastro)
Junta Distrito: 01 - Centro
Asunto: Aprobación inicial

En relación al **Estudio de Detalle** presentado para las parcelas sitas en **Carrera de Capuchinos nº 14-16 y Carrera Capuchinos nº 18-20-22**, del ámbito del suelo urbano denominado *Ciudad Histórica* se informa que:

1. ANTECEDENTES

- El 04/12/2025 se recibe por Registro General, documento técnico de Estudio de Detalle con nº de entrada 497287/25 por M. Izaskun Larzabal Arzallus como representante y arquitecta de Hotel Zenit Olletas CB.
- El 12/02/2026 se emite un primer requerimiento desde este Servicio de Ordenación que solicita subsanaciones y mejoras en la documentación del Estudio de Detalle presentado.
- El 13/03/2026 se recibe vía mail el Plano Topográfico en formato editable .DWG para su comprobación por el Negociado de Cartografía y Topografía de este departamento.
- El 13/03/2026 se presenta nueva documentación técnica completa para su aprobación inicial, que es la que se pasa a informar a continuación.
- El 01/04/2026 se emite informe favorable del Negociado de Cartografía y Topografía con observaciones que se analizarán en el cuerpo de este informe.

1/6

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del **artículo 62º** de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* (en adelante RGLISTA). El documento presentado el 13/03/2026 denominado *Estudio de Detalle de Agrupación de Parcelas situadas en Carrera de Capuchinos nº 14/16/18/20/22* fechado como Febrero 2026 incluye los siguientes apartados:

Documento 1. MEMORIA

1. **INTRODUCCIÓN.** 2. **MEMORIA EXPOSITIVA:** 2.1 Objeto / 2.2 Agentes / 2.3 Antecedentes / 2.4 Ámbito de Actuación. / 2.56 Conveniencia de su Formulación
3. **MEMORIA INFORMATIVA:** 3.1 Usos y Edificaciones Existentes. / 3.2 Estructura y Propiedad del Suelo / 3.3 Marco Urbanístico de Referencia.
4. **MEMORIA JUSTIFICATIVA:** 4.1 Descripción de la parcela / 4.2 Descripción y Justificación de la Solución Adoptada / 4.3 Justificación de Acatamiento de Planeamiento / 4.5 Adecuación de las Alineaciones y Rasantes con las Especificaciones del Planeamiento Superior / 4.5 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación / 4.6 Análisis Sectorial del Impacto en la Nueva Ordenación. / 4.7 Justificación Accesibilidad / 4.8 Servidumbres Aeronáuticas / 4.9 Estudio Económico Financiero / 4.10 memoria de Sostenibilidad Económica / 4.11 Resumen Ejecutivo / 4.12 Medidas participación Ciudadana.

Documento 2. CARTOGRAFÍA - PLANOS

Documentación Gráfica:

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/04/2026 14:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/04/2026 13:11:51
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	17/04/2026 08:26:40
Observaciones		Página	1/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ED 01- Situación Según PGOU y PEPRI / ED-02- Estado Actual con Base Topográfica ED 03- Alzado del Entorno / ED 04- Solar Actuación / ED 05- Volumetría Propuesta / ED 06- Esquema de Plantas / ED 07- Esquema de Sección. / 5.2 HOJA 1 – Servidumbres Aeronáuticas – Estado Actual / 5.2 HOJA 2 - Servidumbres Aeronáuticas – Estado Actual / I.5 PGOU Afecciones y Protecciones 1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas - Suelo Urbano y Urbanizable / I.5 PGOU Afecciones y Protecciones 1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas - Término Municipal / P.2 PGOU Ordenación General P.2.12 Zonificación Acústica.

Documento 3. ANEXOS

3.1 Memoria Preliminar Actividad Arqueológica nº14-16 / 3.2 Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva nº18-22
3.3 Fichas Catastrales / 3.4 Certificaciones Registrales / Datos Protegidos – Escrituras de Constitución de Mercantiles.

Documento 4. RESUMEN EJECUTIVO

2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito se circunscribe a la parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 14 y 16 (en adelante Parcela 1) y a la parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22 (en adelante Parcela 2). Desde el 23 de diciembre de 2025, las dos parcelas se encuentra agrupadas, según la Dirección General de Catastro. La parcela agrupada tiene referencia catastral 3258139UF7635N0001UQ.

Parcela	Superficie según catastro	Superficie según documento ED
- Parcela 1: 3258111UF7635N	399 m²s	414 m²s
- Parcela 2: 3258137UF7635N	1.110 m²s	1.092 m²s
Ámbito	TOTAL 1.509 m²s	TOTAL 1.506 m²s



Fig 1. Situación sobre Ortofoto y Vista área del ámbito



Fig 2. Ambito sobre Cartografía de Catastro

2/6

Con respecto al ámbito con fecha 01/04/2026 se emite informe favorable de la Sección de Información Geográfica y Cartografía y Topografía (TOP 99/2026) en el que sin embargo se advierte que la delimitación de la parcela 2 no se ajusta al cerramiento de la parcela colindante hacia el norte por lo que se solicita que se regularice la geometría de la parcela. Por lo demás la base topográfica aportada se considera correcta y adecuada a las alineaciones del PEPRI Centro que le son de aplicación.

2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Código Seguro De Verificación	f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/04/2026 14:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/04/2026 13:11:51
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	17/04/2026 08:26:40
Observaciones		Página	2/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Normativa urbanística municipal:

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

Determinaciones del PGOU Vigente:

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU-2011), define el ámbito donde se encuentran las parcelas como PAM-C PEPRI (83)M que fue desarrollado mediante Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Centro Histórico (en adelante PEPRI C).

2.4 OBJETO

El objeto del presente documento es dar cumplimiento al artículo 12.4.2 *Condiciones de composición y ejecución*, del PGOU de 2011 Vigente y relativo al ámbito de *Ciudad Histórica*, que en su punto 9.3 indica: *“En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante, lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.”* La normativa municipal obliga a la redacción y aprobación de Estudios de Detalle en caso de agregaciones parcelarias en algunos entornos con interés patrimonial con el objeto de evitar la pérdida de la trama histórica, justificar que la actuación que se presente tiene en cuenta el contexto en el que se inserta, y que, dentro de las posibilidades de la actuación, se respeta o traslada de alguna manera al nuevo edificio la parcelación histórica donde se asienta.

3/6

Este expediente está relacionado con una licencia de obras para la construcción de un hotel de cuatro estrellas de 67 habitaciones que se otorgó en mayo de 2023 (OM 2018/0430) sobre la parcela denominada en este expediente como Parcela 2, iniciándose las obras en octubre de 2024, y que se encuentra actualmente en ejecución. En abril de 2025 se presentó proyecto básico de ampliación del establecimiento sobre las parcelas colindantes que se había unificado previamente y que se corresponden con la Parcela 1. A continuación (02/07/2025), el Departamento de Licencias comunica y *“Hace constar que, en caso de que la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía autorice el desarrollo conjunto de ambas fincas (la correspondiente al hotel más la correspondiente a su ampliación), requiere previamente de la tramitación de un Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 12.4.2-9.3 del PGOU de 2011”*. El 15/10/2025 la mencionada Delegación Territorial considera que la propuesta de ampliación de hotel es compatible con la preservación de los valores culturales protegidos, y emite INFORME DE VIABILIDAD. Con posterioridad, el 20/11/2025 se registra el proyecto de ejecución de cimentación de la ampliación, y más adelante se presenta para su tramitación el presente Estudio de Detalle para la agrupación de parcelas (nº 14/16/18/20/22).

2.5 AFECCIONES SECTORIALES

2.5.1. 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*, las parcelas quedan dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. En consecuencia, el documento ha incorporado a la documentación que se propone para aprobación inicial varios planos relativos a esta cuestión (Ver apartado 2.1 de este informe), así como en el punto 4.8 de la Memoria de Servidumbres Aeronáuticas, el párrafo que la Dirección General de Aviación Civil también exige que conste entre la

Código Seguro De Verificación	f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/04/2026 14:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/04/2026 13:11:51
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	17/04/2026 08:26:40
Observaciones		Página	3/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



documentación de los instrumentos de planeamiento. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General de Aviación Civil.

2.5.2. Patrimonio Histórico:

Si bien las parcelas que conforman el ámbito de este Estudio de Detalle NO están incluidas en el ámbito del Bien de Interés Cultural (BIC) Conjunto Histórico del Centro de Málaga (Decreto 88/2012 de 17 de abril.-BOJA núm. 83 de 30/04/2012), sí se encuentran incluidas en el ámbito del Acueducto de San Telmo que fue declarado BIC en 2009, mediante Decreto 64/2009, por el que se inscribió en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico. Son de hecho los restos de dicho Acueducto los que se encuentran bajo las parcelas que nos ocupan y cuya integración ha sido solicitada por la Consejería competente en Bienes Culturales y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la Delegación en Málaga de la mencionada Consejería.

2.6 ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA

El Estudio de Detalle se tramita para acometer una ampliación del hotel actualmente en construcción y, en ese contexto, en la primera documentación presentada se mimetizaba la solución arquitectónica y se repetía para dicha ampliación, las mismas fachada y cubierta que las aprobadas para el hotel de la parcela 2. Ello tiene como resultado un edificio de nueva planta que ignora el parcelario original del Centro Histórico y propone una tipología edificatoria alejada de las construcciones originales del centro de la ciudad.

Teniendo en consideración que las dos parcelas sobre las que se edifica este hotel y su ampliación eran en realidad 5 parcelas históricas en su origen, debe hacerse un esfuerzo por trasladar esta característica patrimonial en la medida de lo posible. Por ello, para dar cumplimiento al objeto del articulado y sentido a la tramitación de este ED, se solicitaba en el requerimiento inicial la modificación de la ordenación de la fachada incorporando algún tipo de diferenciación entre ambas, ya sea con un cierre en alguno de los huecos previstos, un cambio en el orden o configuración de éstos, un cambio en el material o el tratamiento superficial, ... En cuanto a la cubierta se debía buscar también que a través de las cubiertas se lea el parcelario histórico de origen.

La nueva documentación incluye en su punto 4.2 de la memoria que el Estudio de Detalle regula y ajusta la cota de planta baja de la parcela 1 de modo que la cornisa se eleva con respecto a la parcela 2, diferenciando ambas fachadas. También se propone una diferenciación cromática, tanto en fachada como en las tejas de las cubiertas, y se ajusta la posición de los huecos.

4/6



Ejemplo de diferenciación volumétrica, compositiva y cromática de las fachadas en construcción y propuesta.

Fig.3. Solución de diferenciación cromática incluida en la Memoria del documento.

Código Seguro De Verificación	f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/04/2026 14:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/04/2026 13:11:51
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	17/04/2026 08:26:40
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con respecto a la afección sobre el BIC del Acueducto de San Telmo indicar que, si bien ello no conforma el objeto de este ED, y por lo tanto no tiene la condición de vinculante, la solución propuesta respeta los restos arqueológicos de dicho bien cultural tal y como se comprueba en la sección incluida en el plano ED 07:

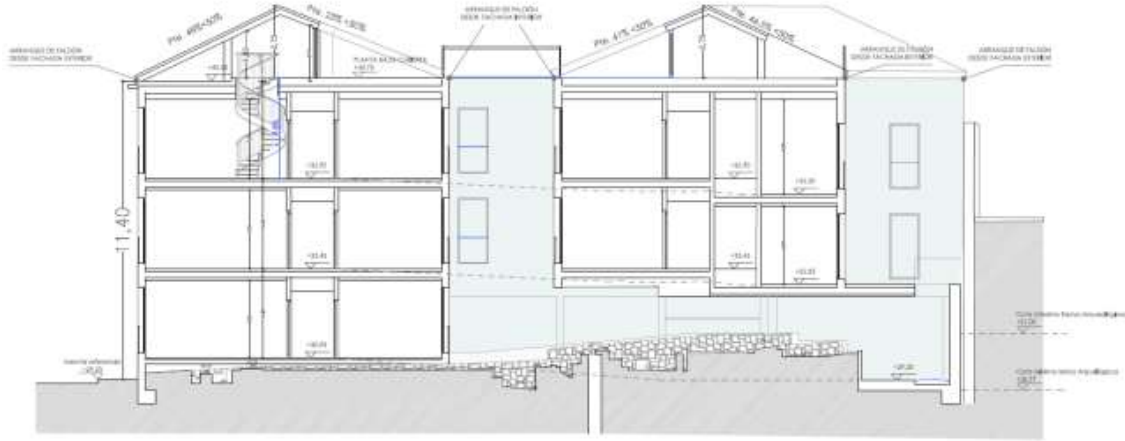


Fig 4. Esquema de la sección propuesta incluida en el Plano ED-07.

2.7 VALORACIÓN y CONCLUSIONES

2.7.1. Sobre la documentación presentada:

La documentación presentada se considera explicativa de la actuación que se presenta y que responde a las determinaciones del artículo 94º del RGLISTA embargo existían una serie de subsanaciones y correcciones que debían acometerse para someter el documento a aprobación inicial. Se listan a continuación los requerimientos solicitados y su subsanación en el documento que se informa para AI.

- Se ha incorporado como base cartográfica el plano topográfico que ha sido informado favorablemente con indicaciones según lo expuesto anteriormente.
- Se ha añadido los aspectos relativos a las servidumbres aeronáuticas (punto 2.5.1)
- Se ha incorporado a la documentación 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 acústicas*. El plano es la hoja correspondiente del Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011.
- Desde el punto de vista administrativo la Memoria indica que incluye las Fichas Catastrales, las Certificaciones Registrales y las Escrituras de Constitución de las Mercantiles, todas ellas como anexos independientes al objeto de evitar la difusión de datos sensibles. Debe significarse sin embargo que no se han encontrado las Certificaciones Registrales por lo que de cara a la AI se deberán aportar convenientemente. También se ha aportado representación del equipo redactor con respecto al interesado.

Por otro lado, y ante la aprobación por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026 con entrada en vigor a los dos meses de su publicación) de las [Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía](#) (NNDDDEIOU), el contenido de la documentación se adaptará de cara a la [aprobación definitiva](#) según lo estipulado en las mismas, que a su vez han sido completadas con la [Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos](#).

5/6

Código Seguro De Verificación	f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/04/2026 14:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/04/2026 13:11:51
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	17/04/2026 08:26:40
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



específicamente con el **ANEXO VII-A. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE (Tipo I – Ordenación de Volúmenes)**, que ha sido publicada el 08/04/2026.

2.7.2. Sobre la propuesta presentada:

Con respecto a la nueva propuesta presentada para Aprobación Inicial, se considera que se logra, en la medida de lo posible, la diferenciación entre las dos parcelas trasladando a las cubiertas esa división. A ello se suma que la incorporación en la memoria de las determinaciones que debe tener en consideración el edificio de ampliación para cumplir con la agregación parcelaria, permite que cualquier otra solución arquitectónica que, durante el proceso de la redacción del proyecto de obras se pueda incorporar tanto a la solución de fachadas como de cubierta para acentuarla, tendrá amparo e irá acorde a este instrumento complementario.

3. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y en base a lo recogido en el presente informe, se propone:

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para las parcelas sitas **en Carrera de Capuchinos nº 14-16 y Carrera Capuchinos nº 18-20-22**, del ámbito del suelo urbano denominado *Ciudad Histórica*, y cuyo objeto es la edificación conjunta o agregación parcelaria en cumplimiento del artículo 12.4.2-9.3 del PGOU.

- Si bien las parcelas objeto de este ED no están en el ámbito del BIC Conjunto Histórico, puesto que la agregación parcelaria se realiza sobre un ámbito incluido en el entorno del BIC Acueducto de San Telmo, se deberá recabar tras la aprobación inicial del documento, informe de la Consejería competente en Bienes Culturales y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía en relación con la afección sobre dicho BIC.
- Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación. Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.
- La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 13/03/2026 y fechada como Febrero 2026.
- Dar traslado al interesado del informe del Negociado de Cartografía y Topografía para su conocimiento.
- De cara a la aprobación definitiva se deberá adaptar la nomenclatura de los archivos electrónicos del Estudio de Detalle según lo expuesto en el punto 2.7.1 del presente informe.

6/6

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

La Arquitecta Municipal
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/04/2026 14:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/04/2026 13:11:51
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	17/04/2026 08:26:40
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8DeoRg0w9p4kgtruGSTUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

