

ESTUDIO DE DETALLE

(Subsanación de Documentación inicial)

**"DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS
EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/20/22"
Ámbito del PEPRI, Málaga**

nº de Expediente PL-2025/71

FEBRERO 2026

PLANOS

(SUSTITUYE A LOS PLANOS PRESENTADOS EN NOVIEMBRE DE 2025)

EQUIPO REDACTOR:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |

PROMOTOR:

Hotel Zenit Olletas C.B.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA

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 SECCION

5.2 HOJA 1 - SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS ESTADO ACTUAL
5.2 HOJA 2 - SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS ESTADO ACTUAL

I.5 PGOU AFECCIONES Y PROTECCIONES 1.5.6.1 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS Suelo Urbano y Urbanizable
I.5 PGOU AFECCIONES Y PROTECCIONES 1.5.6.2 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS TERMINO MUNICIPAL
P.2 PGOU ORDENACIÓN GENERAL P.2.12 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

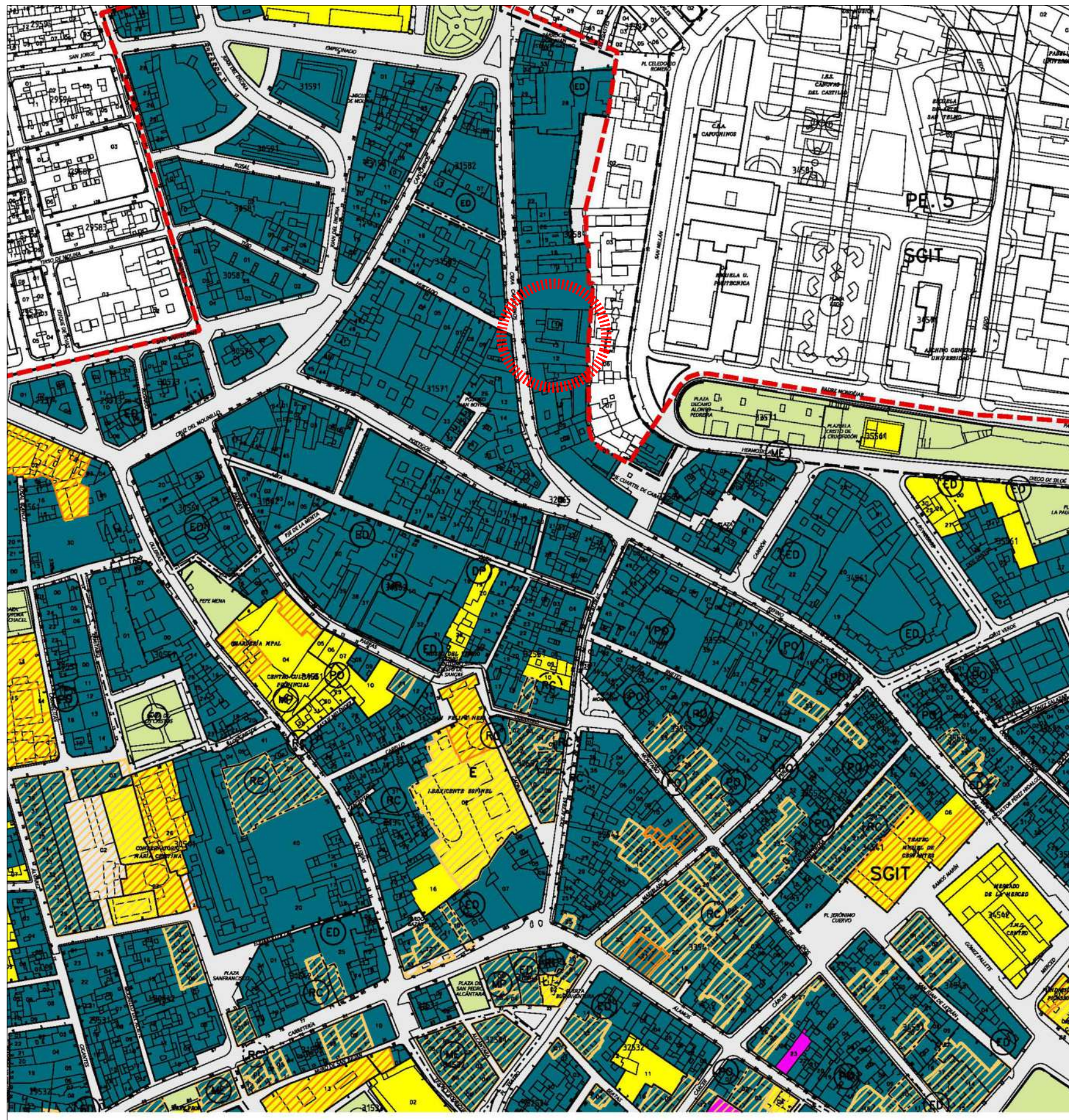
Para que así conste y a los efectos oportunos:

Firmado:

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, slightly wavy lines that form a stylized, somewhat abstract representation of the name 'Izaskun Larzabal Arzallus'. The signature is positioned below the word 'Firmado:' and above the text identifying the architect.

La arquitecta: IZASKUN LARZABAL ARZALLUS ("Ezketa S.L.P.")

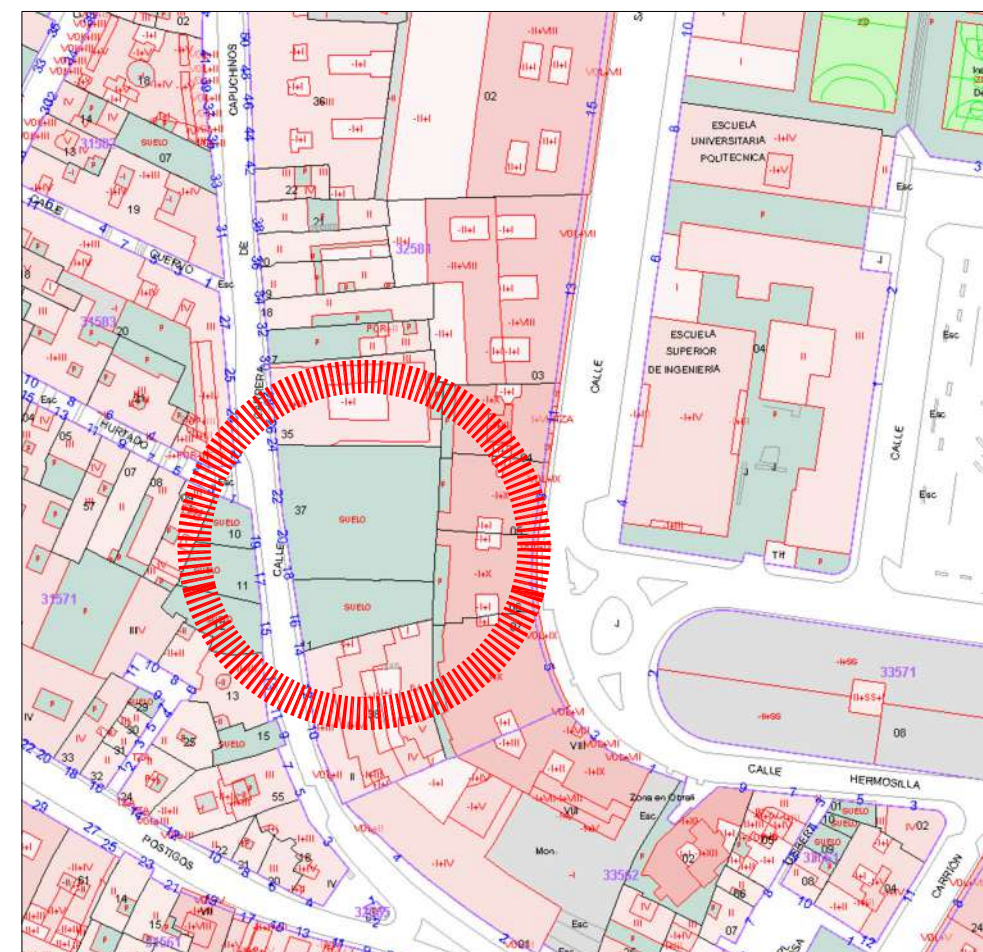
San Sebastián, febrero de 2026



SITUACION SEGUN ORDENACION GENERAL PEPRI CENTRO



SITUACION ORTOFOTO



PARCELARIO CATASTRAL

ESTUDIO DE DETALLE (Subsanación de documentación inicial)
 "AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/20/22" MÁLAGA

A1 S/E
 A3 S/E



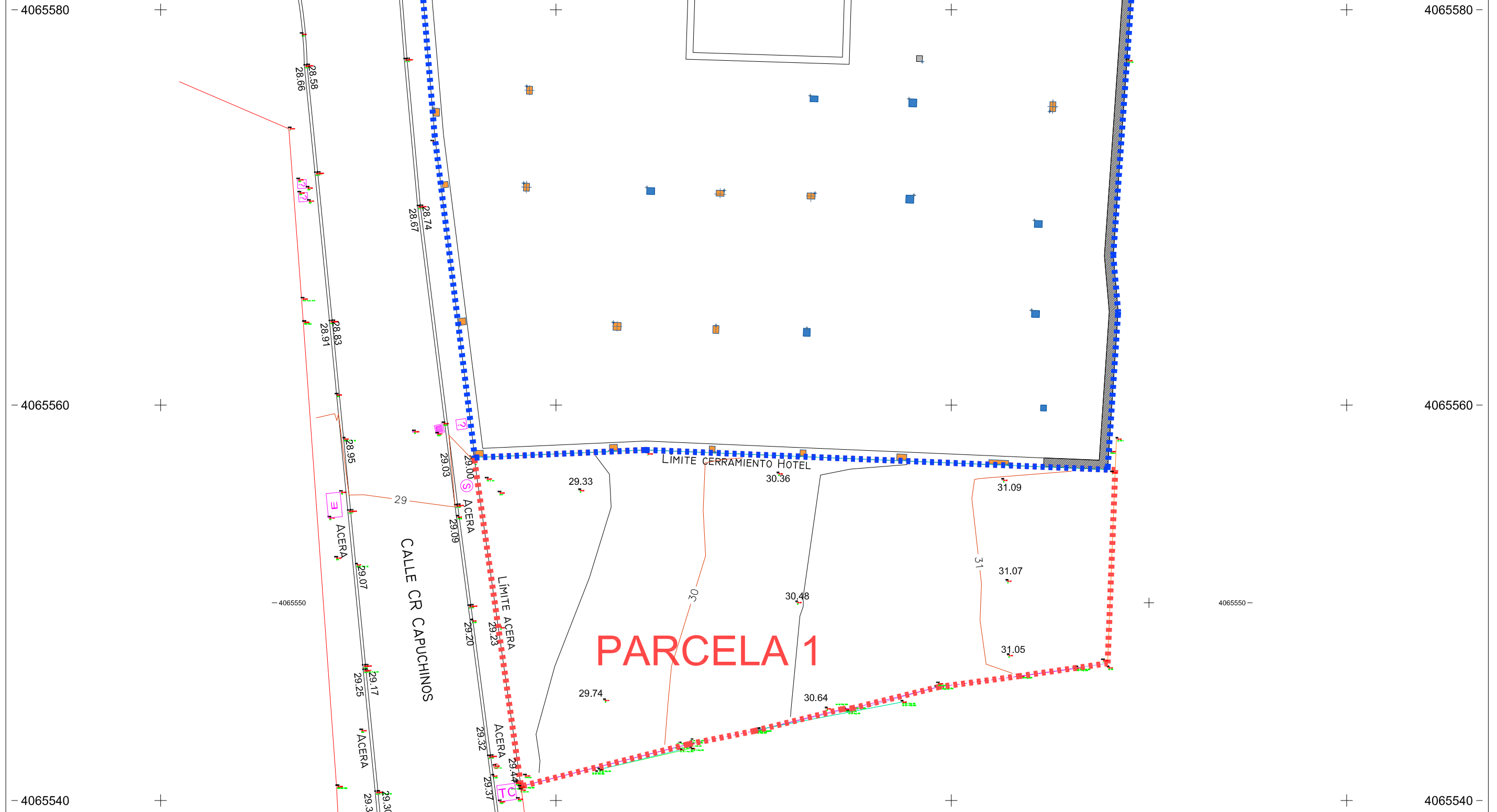
EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
 ARQUITECTURA | URBANISMO

PROMOTOR
SITUACION SEGUN PGOU Y PEPRI
HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO

ED
 01
 2024-R00

PARCELA 2

PARCELA 1



ESTUDIO DE DETALLE (Subsanación de documentación inicial)
AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/20/22 MÁLAGA

A1 1/100
A3 1/200

ESTADO ACTUAL DEL AMBITO CON
BASE TOPOGRÁFICA

EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
ARQUITECTURA | URBANISMO
PROMOTOR
HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO 2026-R00

ED 02
2026-R00



ALZADO PRINCIPAL A CARRERA DE CAPUCHINOS DE HOTEL EN CONSTRUCCION

PARCELA CARRERA CAPUCHINOS
14-16 AMBITO DE PROYECTO



ALZADO A CARRERA DE CAPUCHINOS (en azul la volumetría propuesta para la parcela vacía)

ESTUDIO DE DETALLE (Subsanación de documentación inicial)
 "AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/20/22" MÁLAGA

A1 1/100
 A3 1/200

AMBITO DE ACTUACIÓN
 ALZADO DEL ENTORNO

EQUIPO REDACTOR
 IZASKUN LARZABAL
 ARQUITECTURA | URBANISMO

PROMOTOR
 HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO

ED
 03

2026-R00

edificación

edificación

PARCELA 2
CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 18,20 y 22
1.110 m2

edificación

edificación

solar vacío

PARCELA 1
CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14-16
399 m2

edificación

CALLE CR CAPUCHINOS

edificación

ESTUDIO DE DETALLE (Subsanación de documentación inicial)

"AGrupación de parcelas situadas en Carrera de Capuchinos Nº 14/16/18/20/22" MÁLAGA

A1 1/100
A3 1/200



EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
ARQUITECTURA | URBANISMO

PROMOTOR
HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO

SOLAR ACTUACION

ED 04

2026-R00

373

3

373150

4065580

4065560

4065550

4065540

540

-4065550

28.58
28.66

28.74
28.67

28.83
28.91

28.95

29.07

29.17
29.25

29.30
29.38

29.03

29.00 ACERA

29.09 ACERA

29.20

29.23

29.32

29.44

29.37

29.33

29.74

30.36

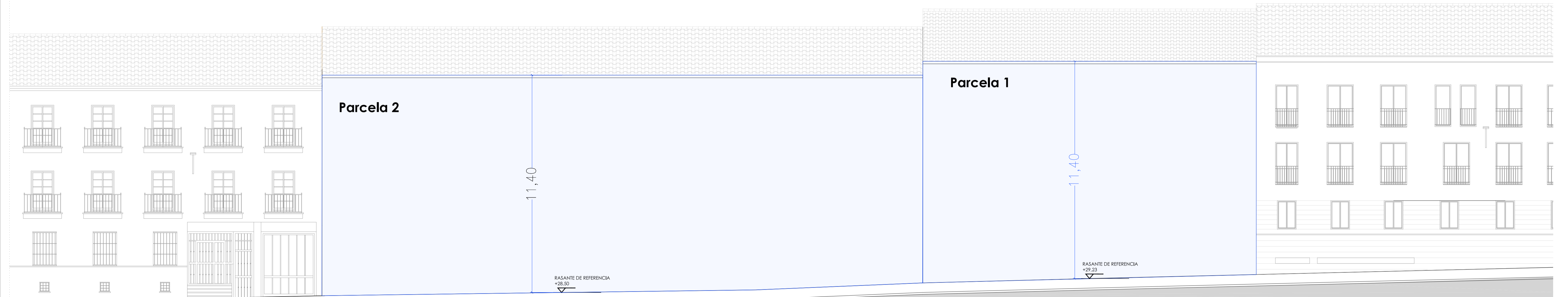
30.64

31.09

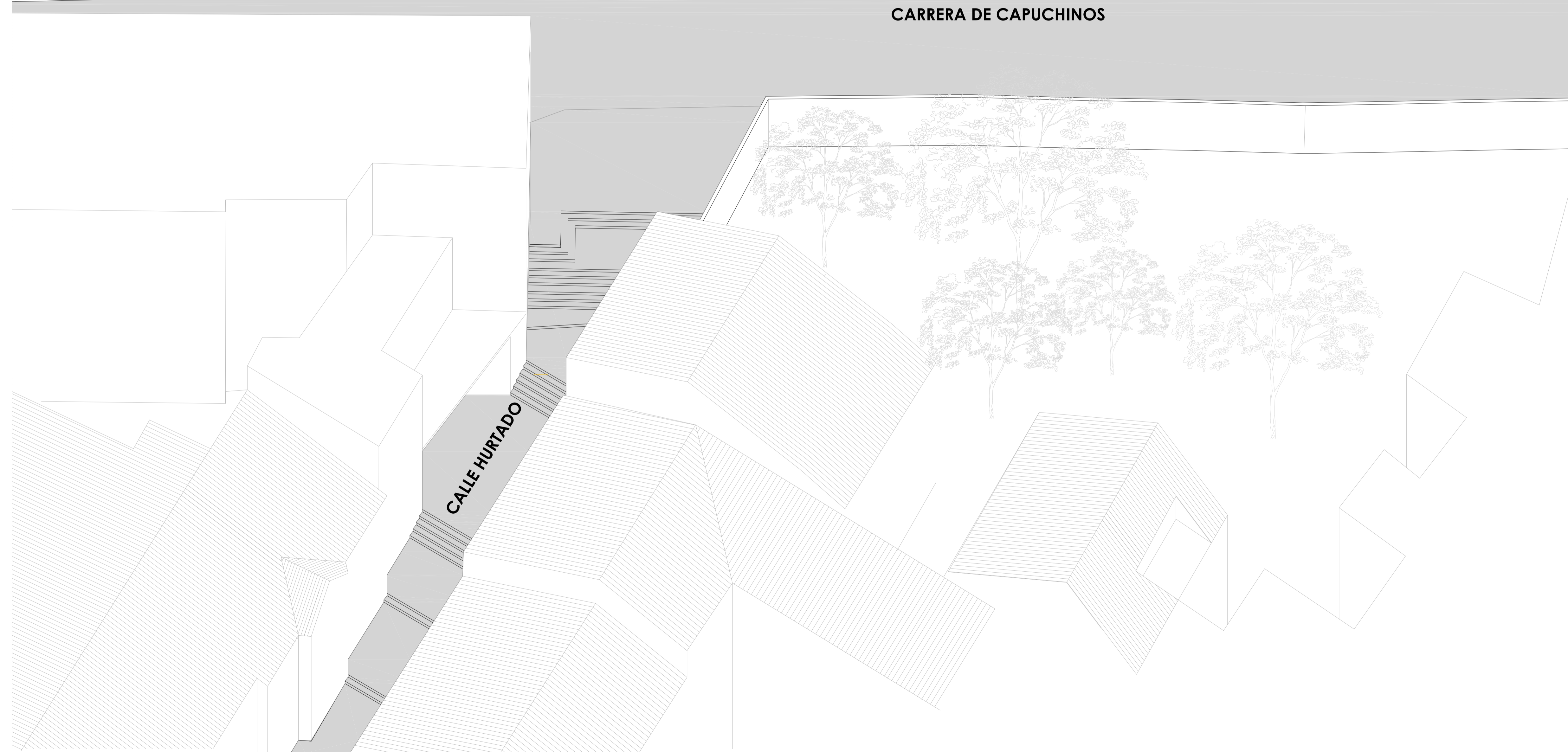
31.07

31.05

31



CARRERA DE CAPUCHINOS



ALZADO CARRERA DE CAPUCHINOS
 línea de cornisa referente a arasantes de referencia

ESTUDIO DE DETALLE (Subsanación de documentación inicial)
 "AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/20/22" MÁLAGA

A1 1/100
 A3 1/200

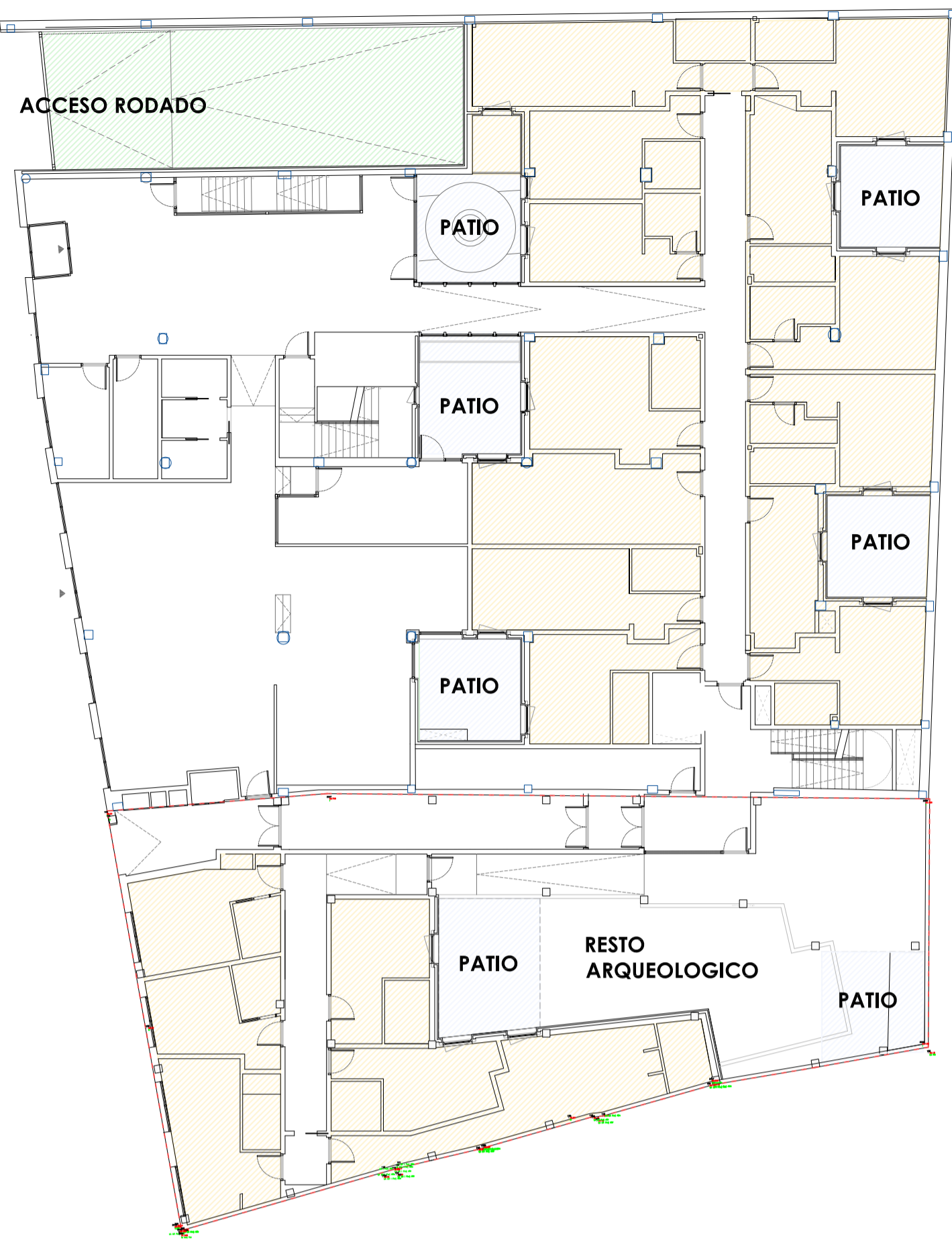


EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
 ARQUITECTURA | URBANISMO

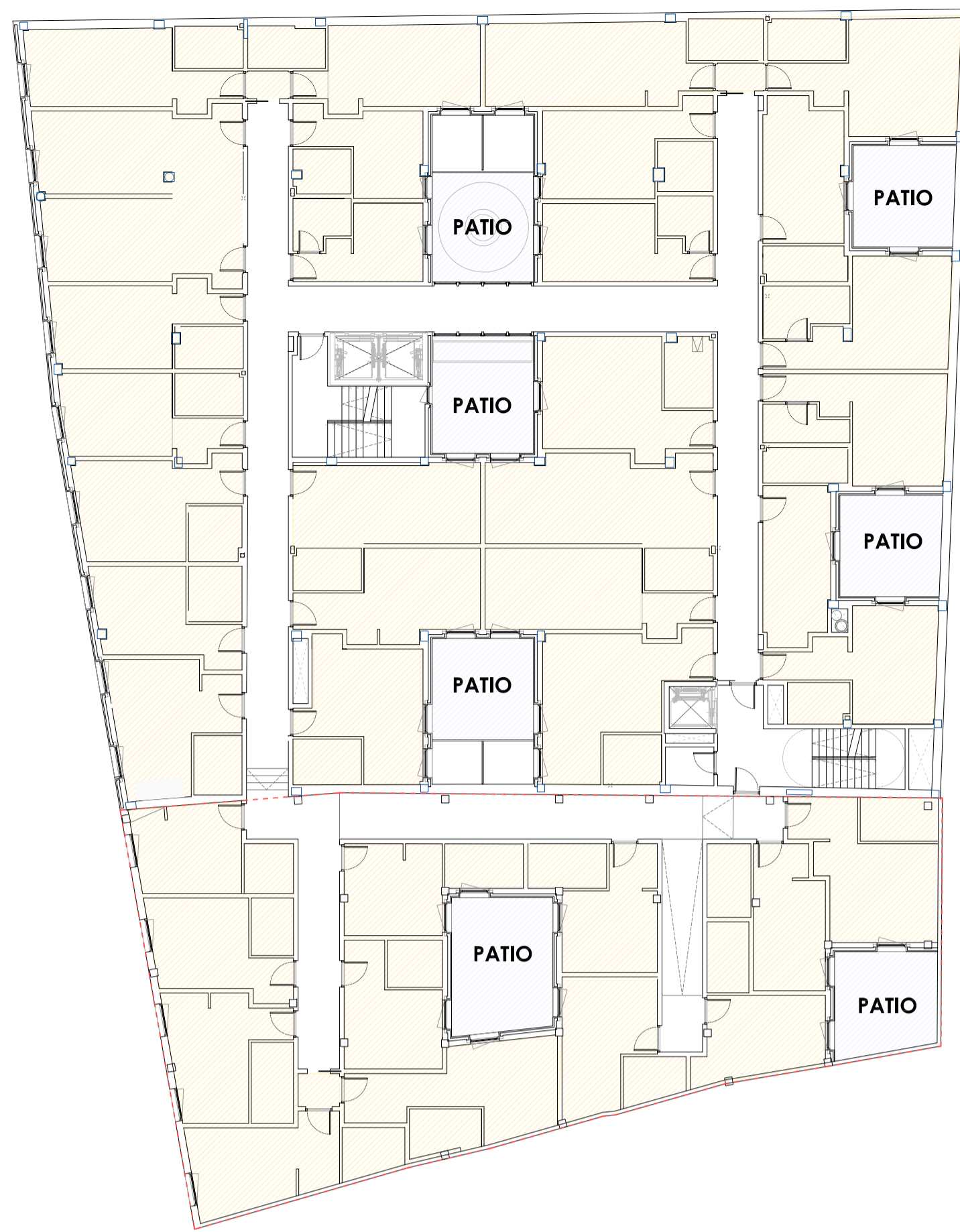
PROMOTOR
ALAZADO CARRERA CAPUCHINOS
VOLUMETRIA PROPUESTA

PROMOTOR
HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO

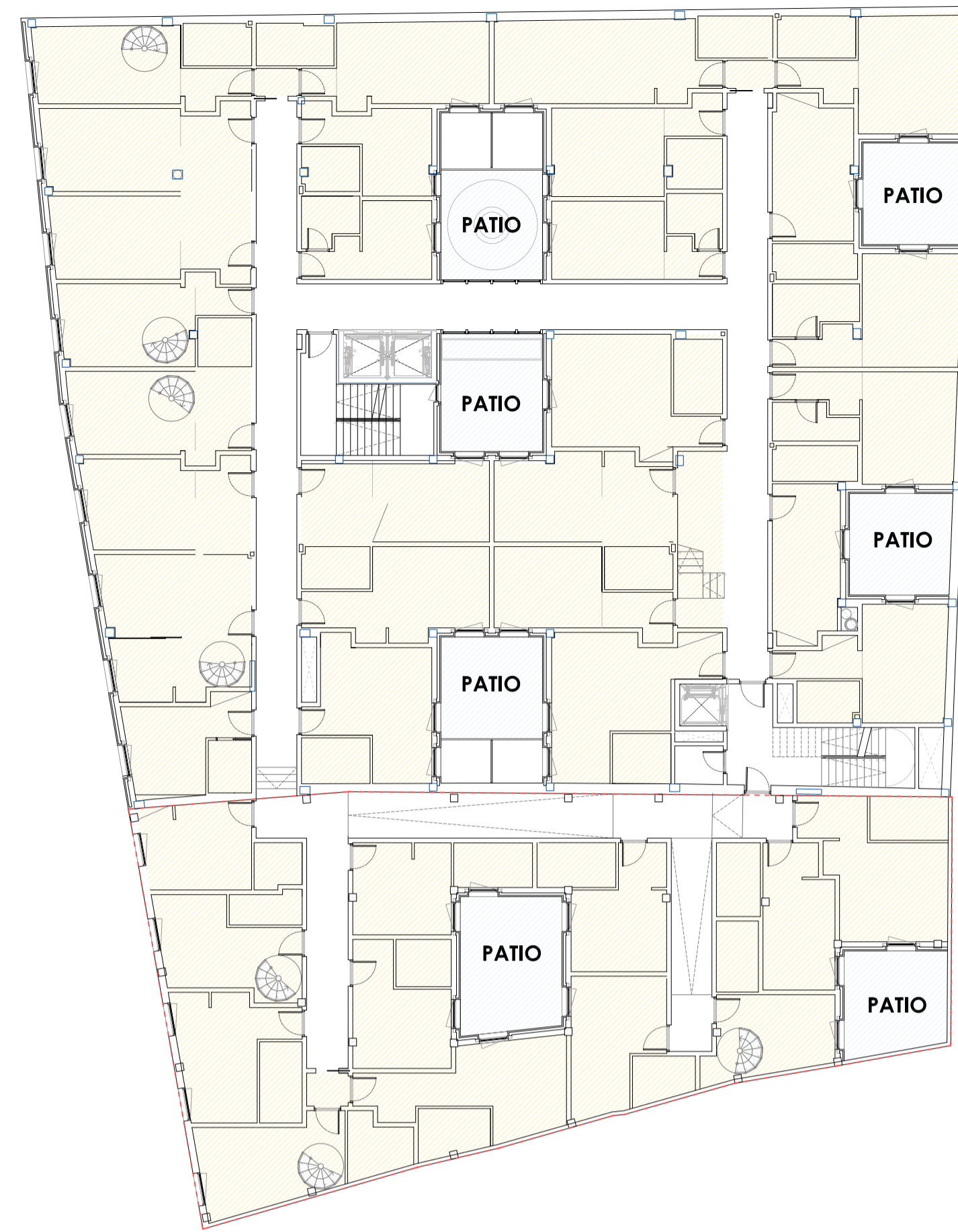
ED
05
 2026-R00



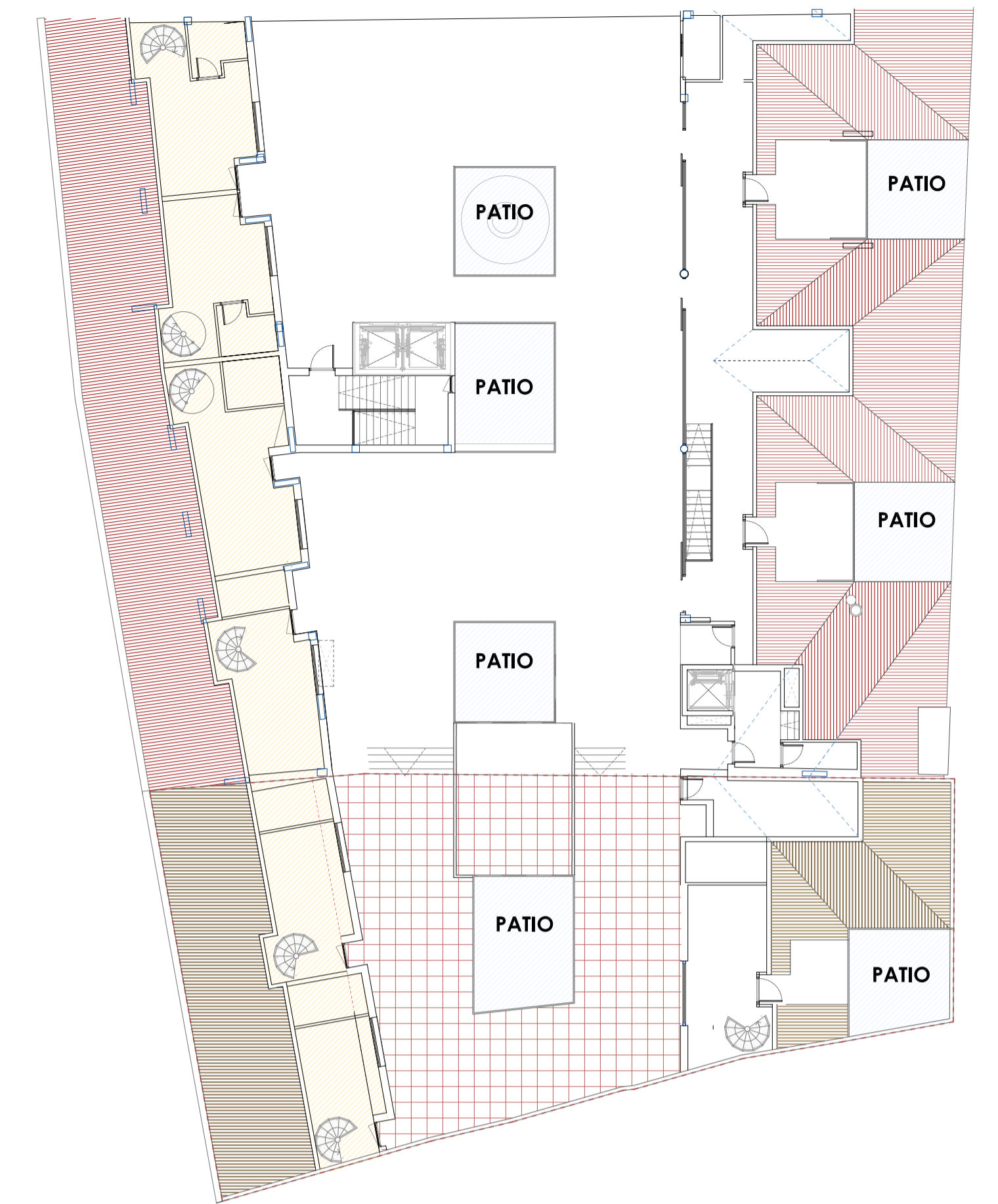
PLANTA BAJA (ZONAS COMUNES Y ALOJAMIENTOS)
VERTICES DE PARCELA GEORREFERENCIADOS



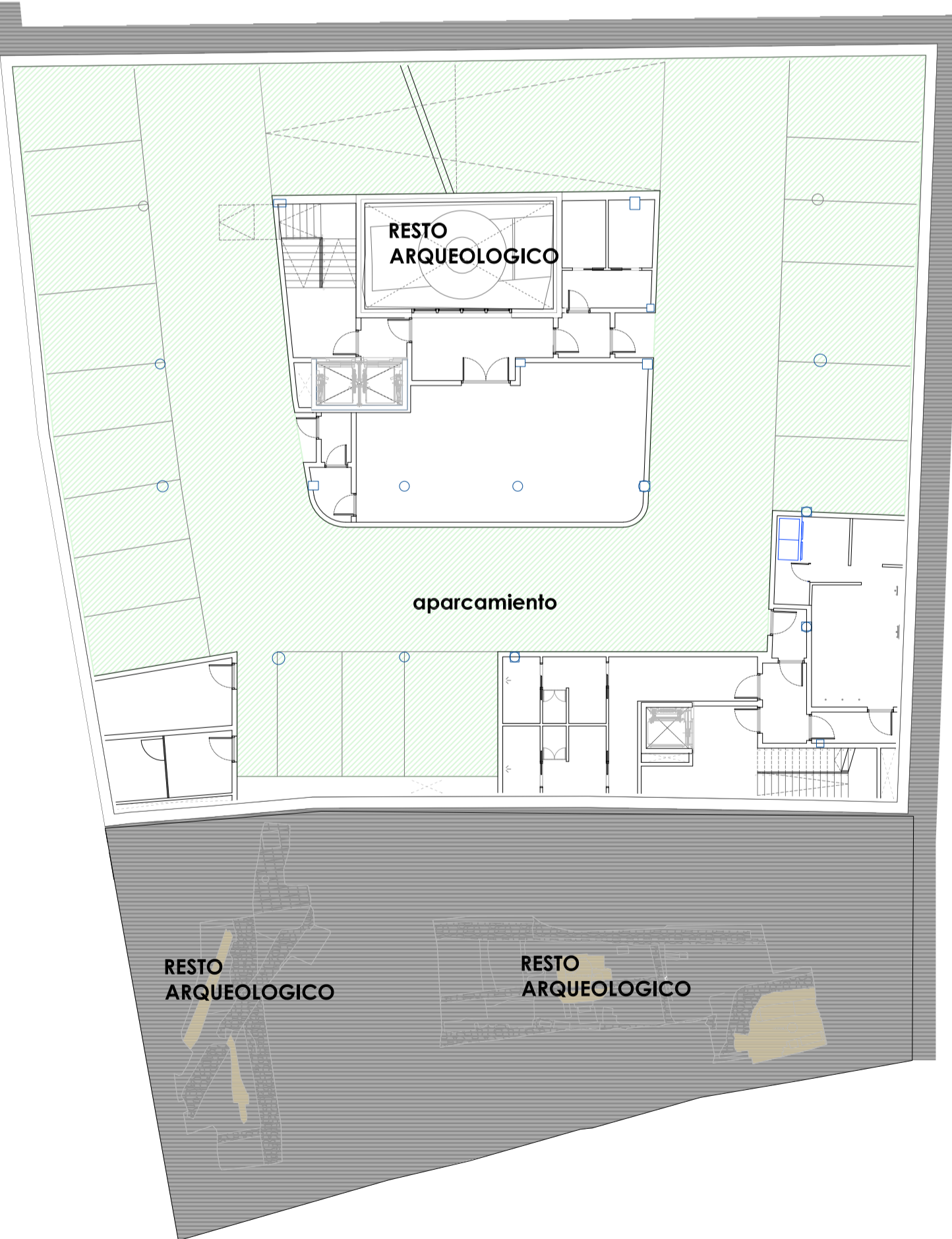
PLANTA PRIMERA (ALOJAMIENTOS)



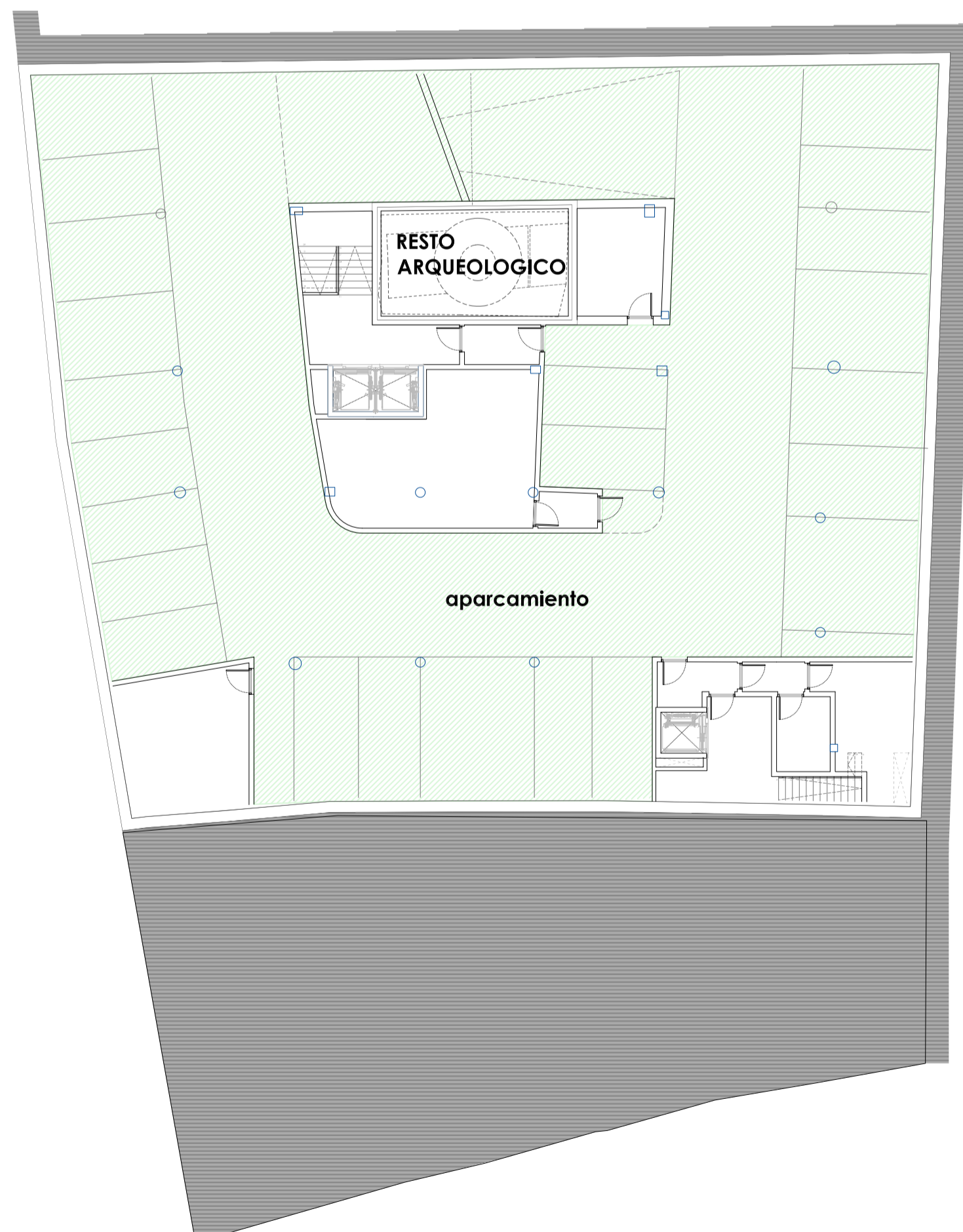
PLANTA SEGUNDA (ALOJAMIENTOS)



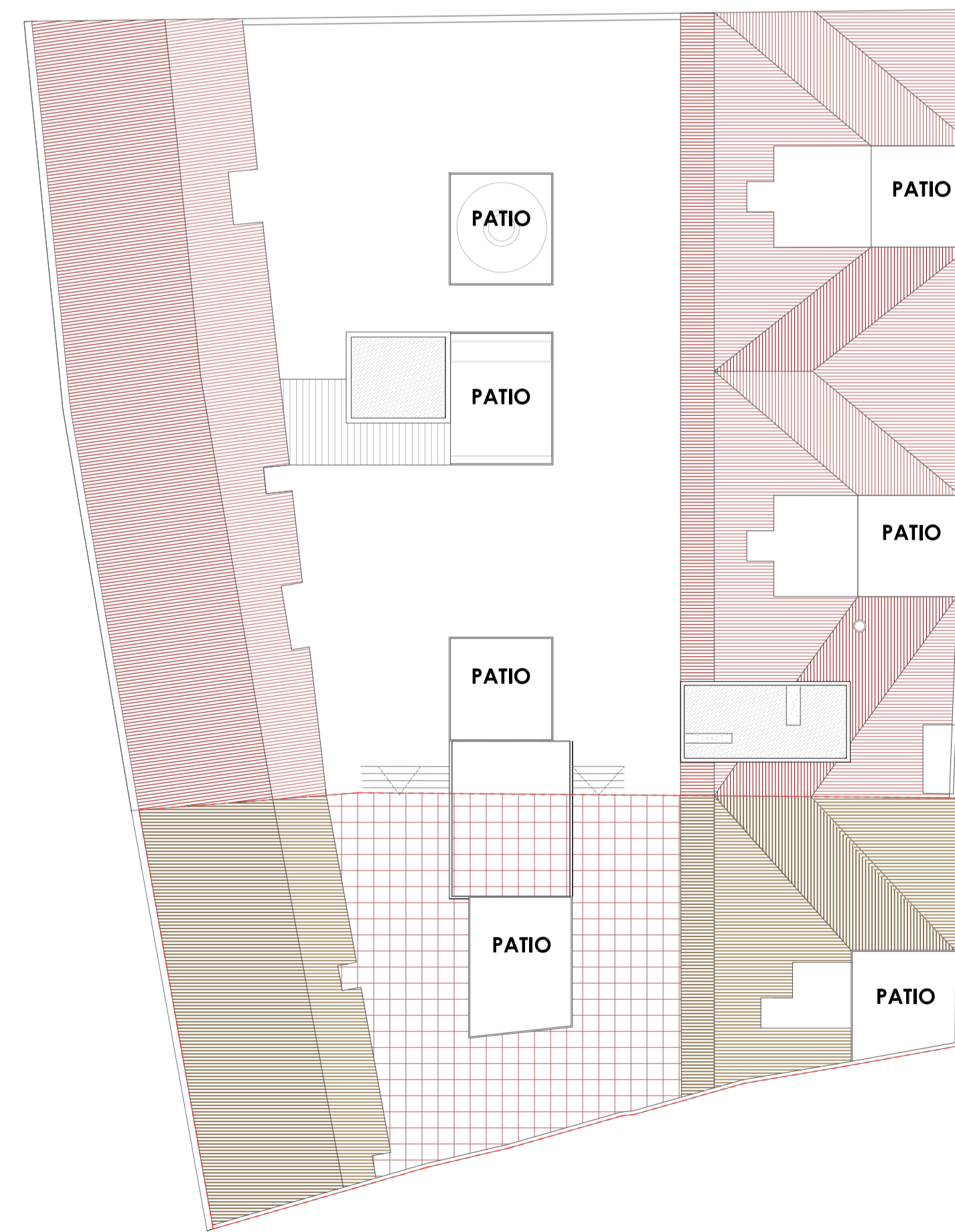
PLANTA BAJO CUBIERTA (ZONAS COMUNES Y ALOJAMIENTOS VINCULADOS Y LOCALES AUXILIARES)



PLANTA SÓTANO -1 (APARCAMIENTO, ZONAS COMUNES Y LOCALES AUXILIARES)



PLANTA SÓTANO -2 (APARCAMIENTO Y LOCALES AUXILIARES)



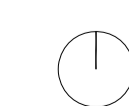
PLANTA CUBIERTA



ESTUDIO DE DETALLE (Subsanación de documentación inicial)
"AGrupación de parcelas situadas en Carrera de Capuchinos N° 14/16/18/20/22" MÁLAGA

A1 1/200
A3 1/400

ESQUEMA PLANTAS
SOBRE Y BAJO RASANTE



EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
ARQUITECTURA | URBANISMO

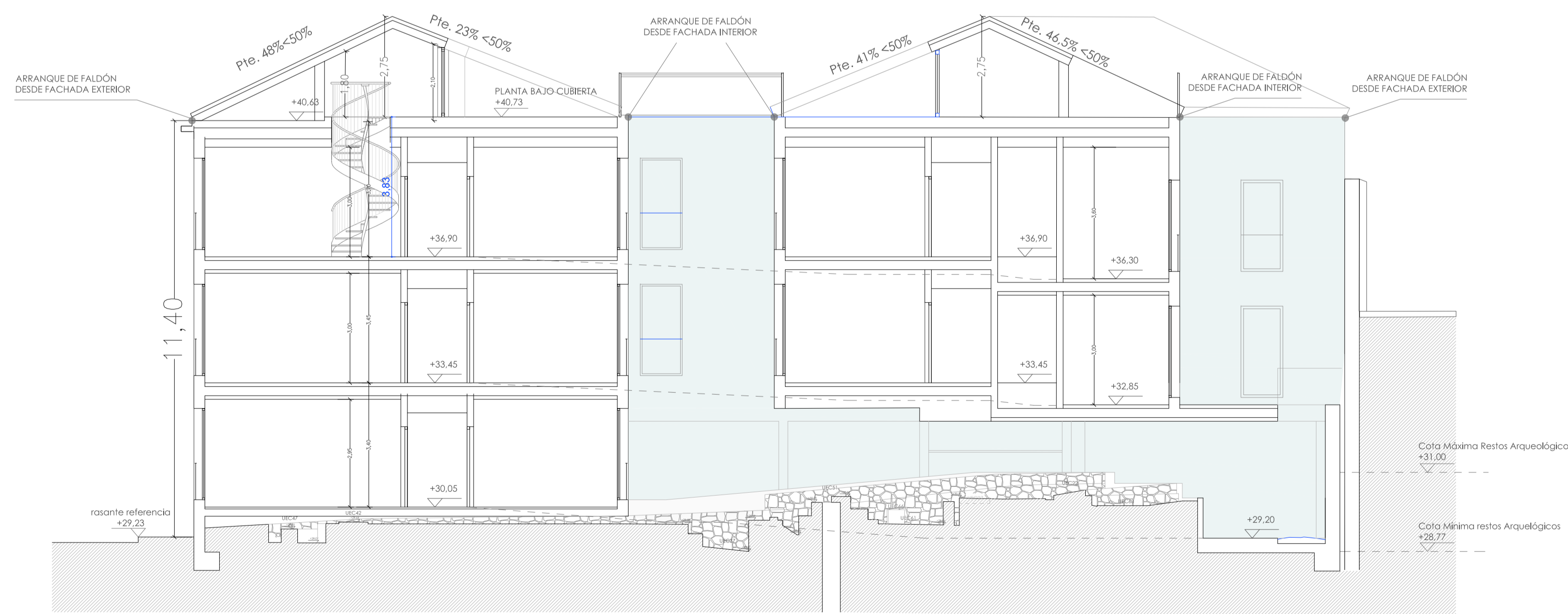
PROMOTOR
HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO

ED
06

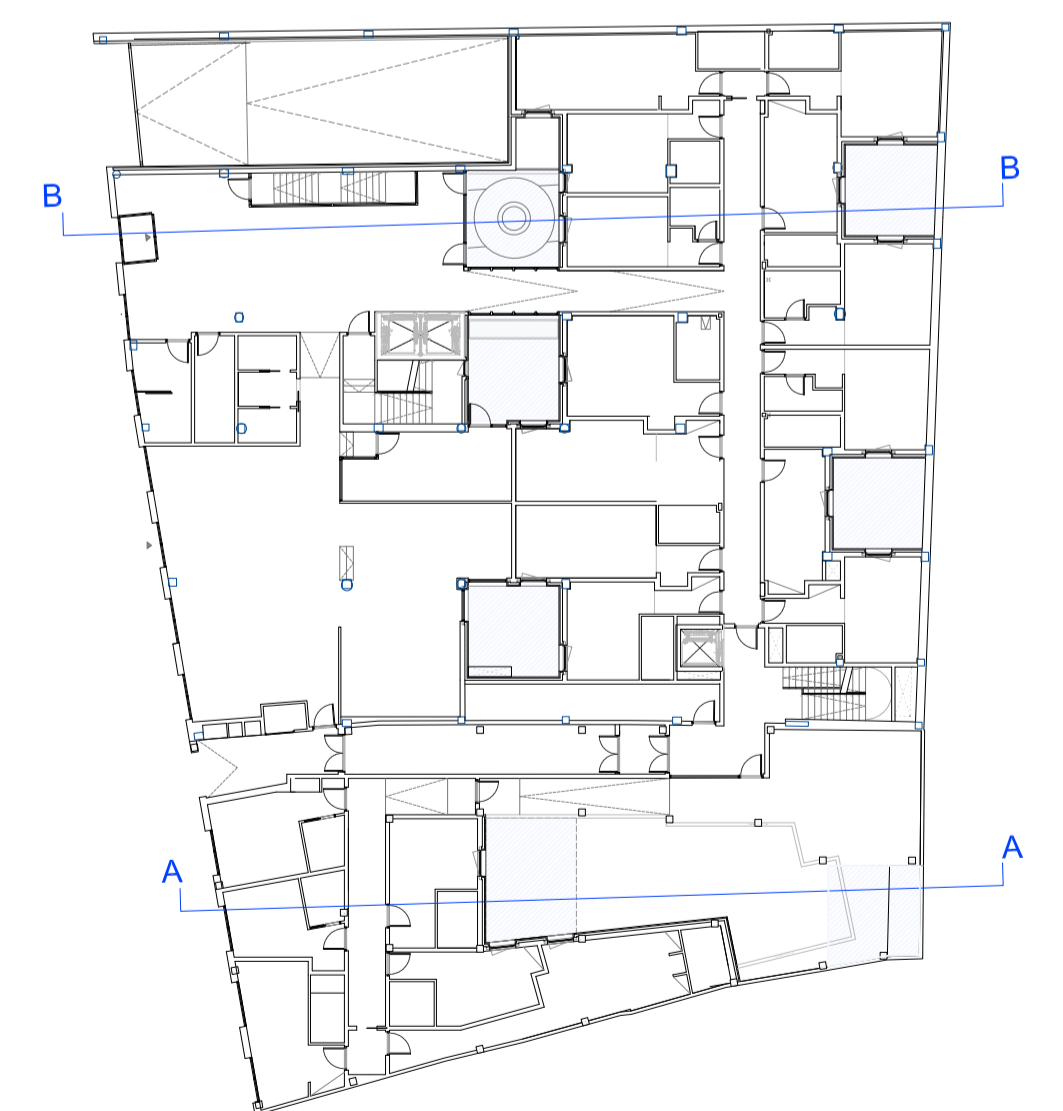
2026-R00



PARCELA 2 ESQUEMA SECCIÓN TRANSVERSAL B-B



PARCELA 1 ESQUEMA SECCIÓN TRANSVERSAL A-A

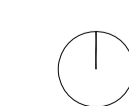


planta ubicación secciones

ESTUDIO DE DETALLE (Subsanación de documentación inicial)

"AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/20/22" MÁLAGA

A1 1/100
A3 1/200



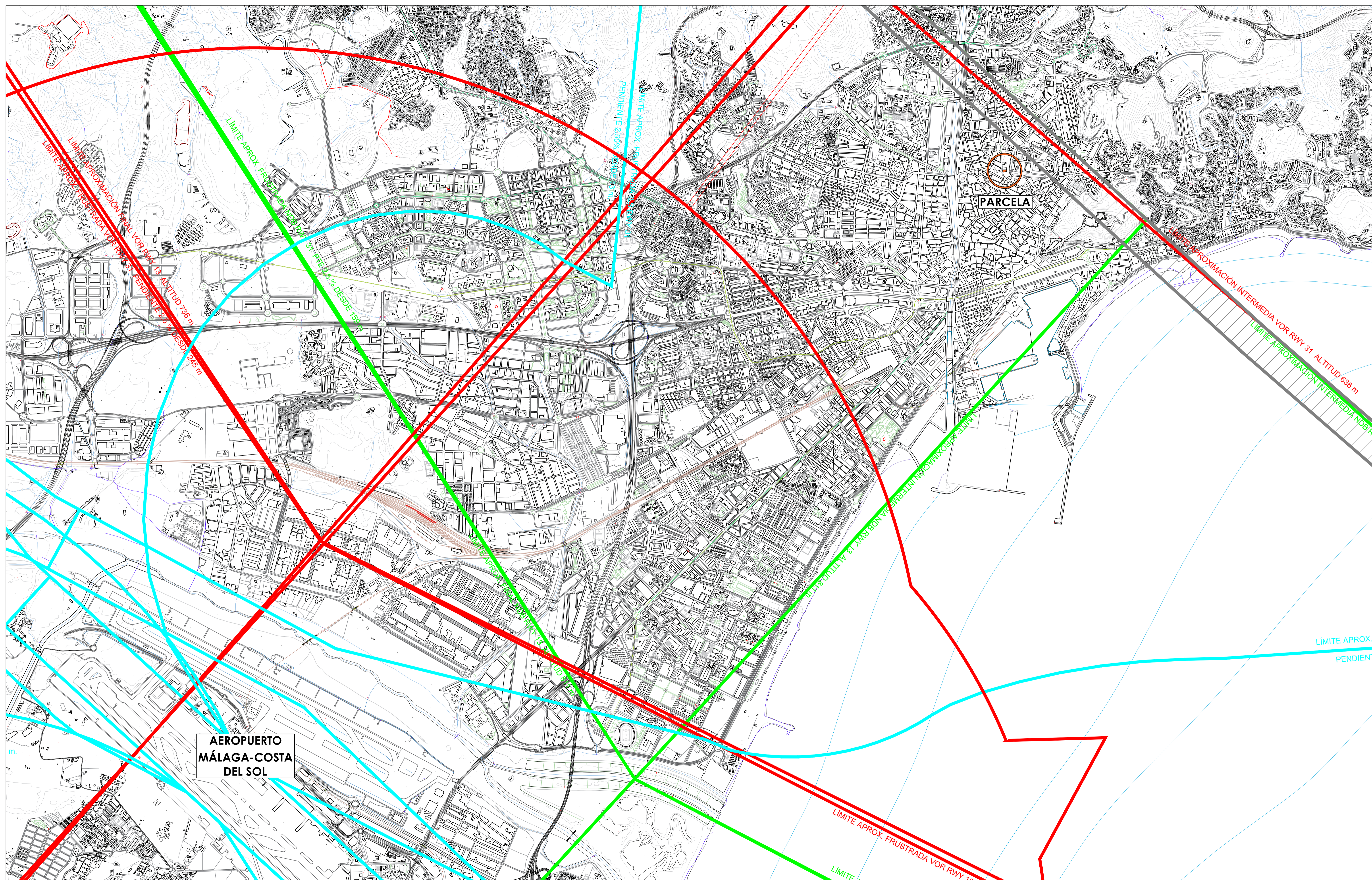
EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
ARQUITECTURA | URBANISMO

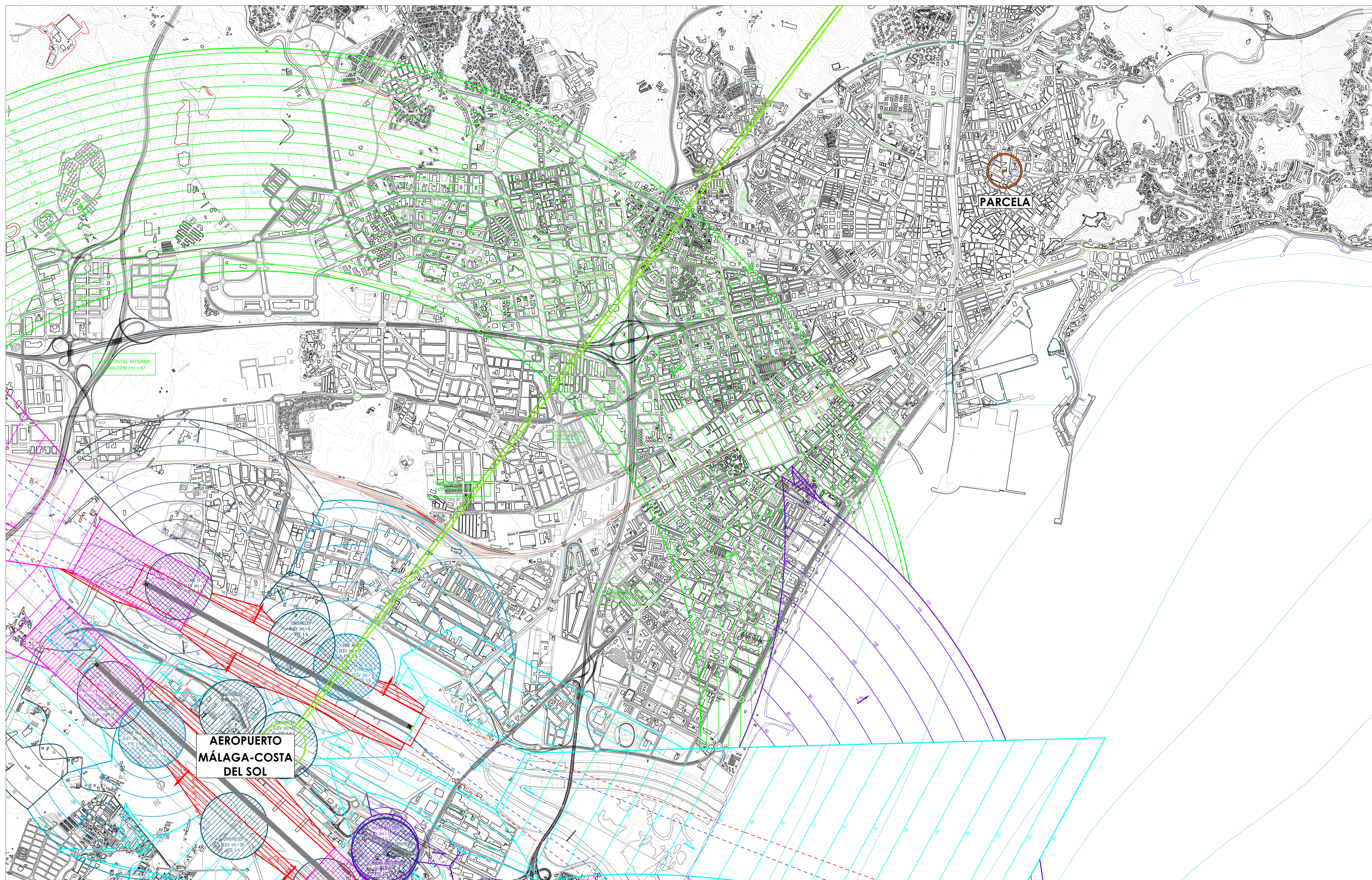
ED
07

ESQUEMA DE SECCIÓN

PROMOTOR
HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO

2026-R00

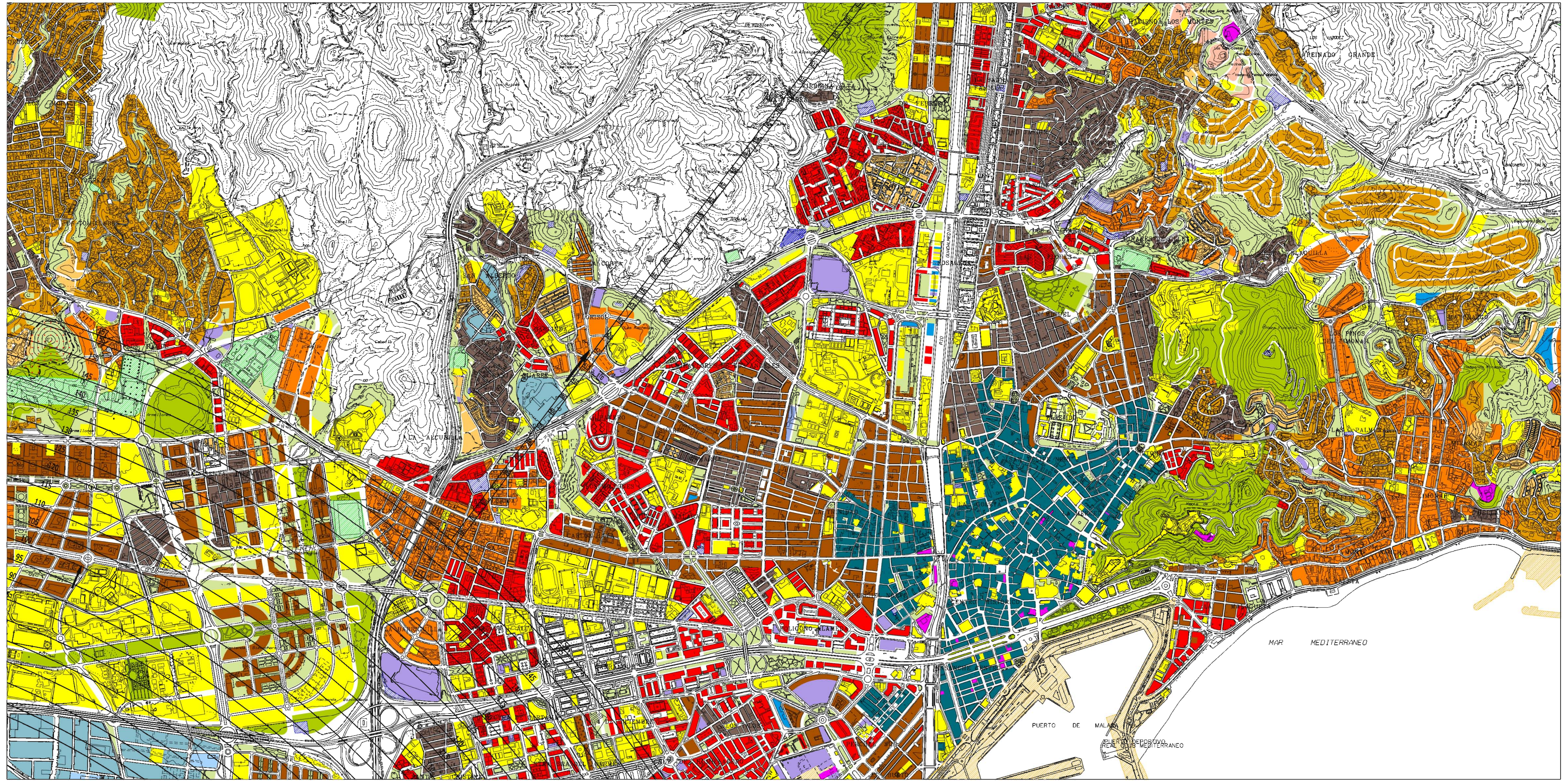




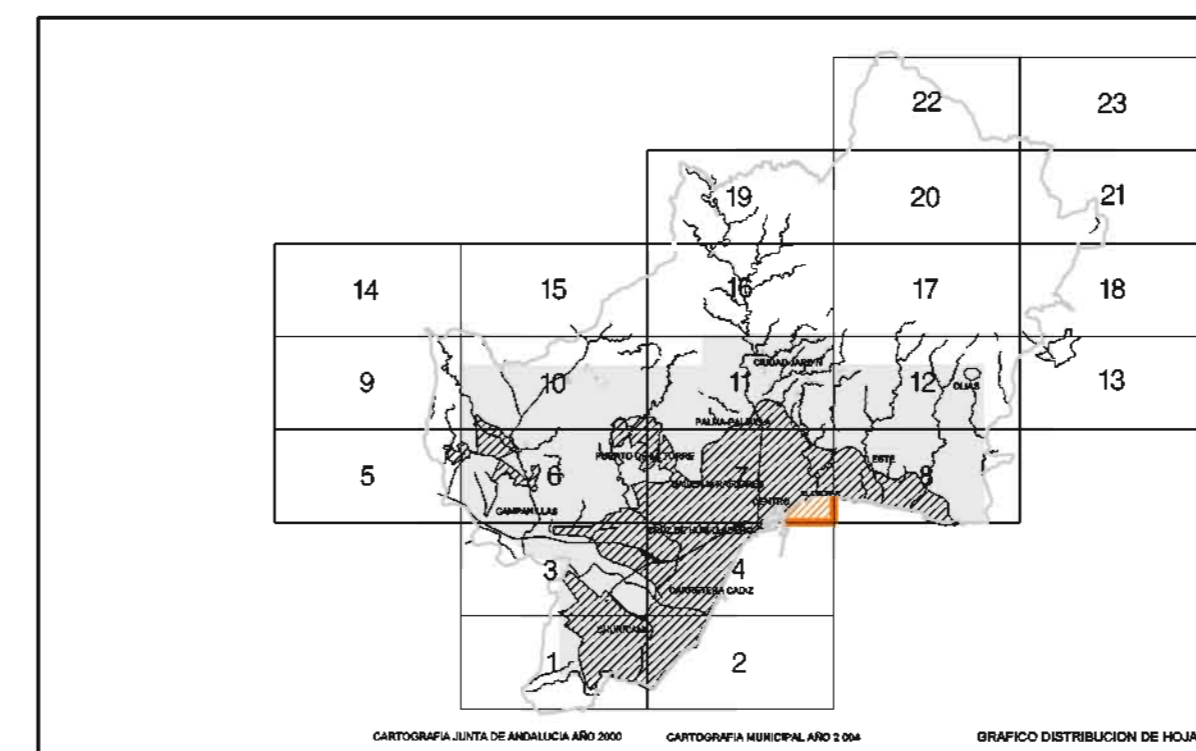
**AEROPUERTO
MÁLAGA-COSTA
DEL SOL**

PARCELA

HORIZONTAL INTERNA
ELEVACIÓN (m) = 57



 ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA



CARTOGRAFIA JUNTA DE ANDALUCÍA AÑO 2000 CARTOGRAFIA MUNICIPAL AÑO 2004 GRÁFICO DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

 Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias Corregido

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

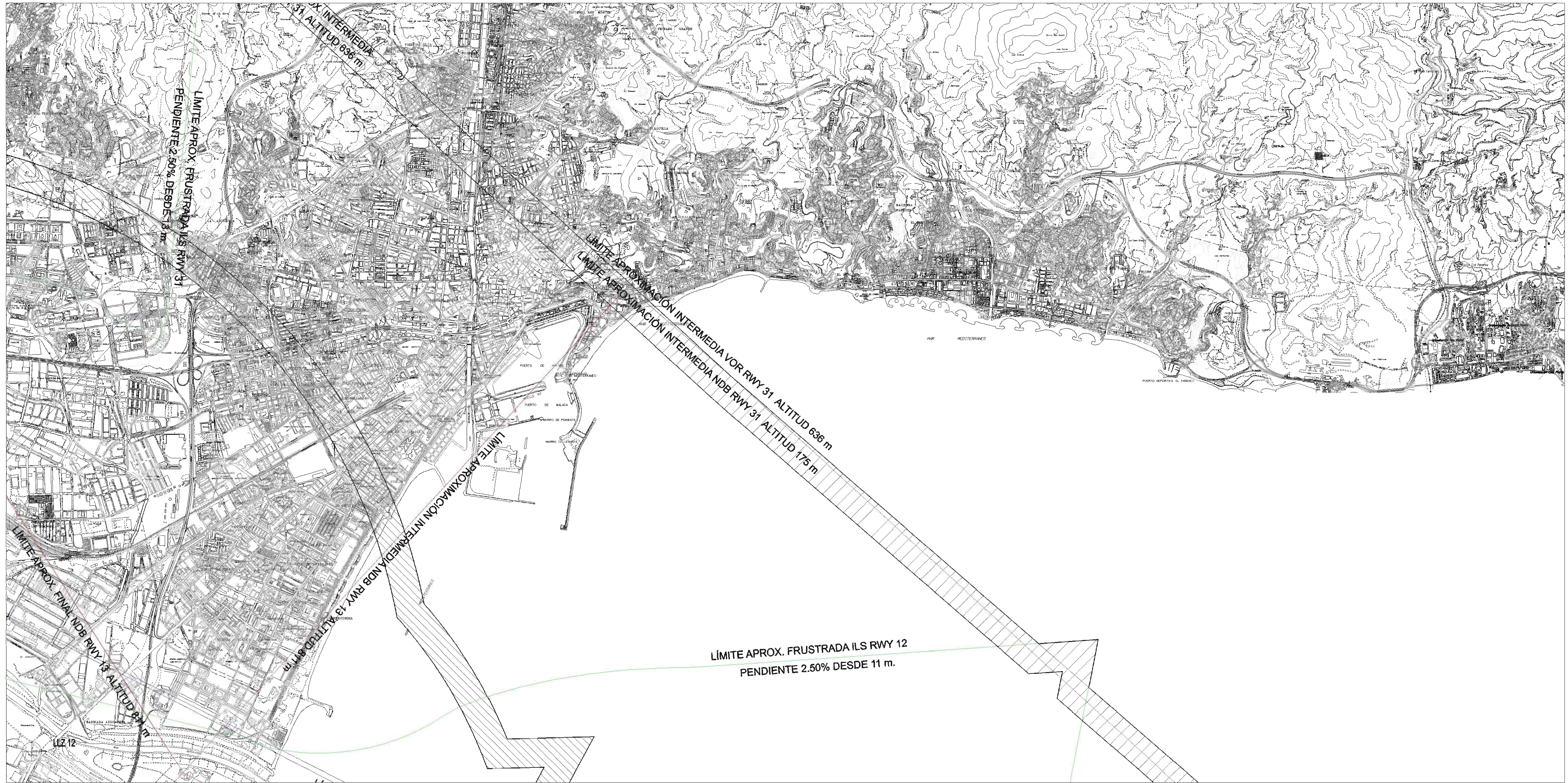
Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable	ESCALA	HOJA
	1 / 10.000	7/23

REDACCIÓN

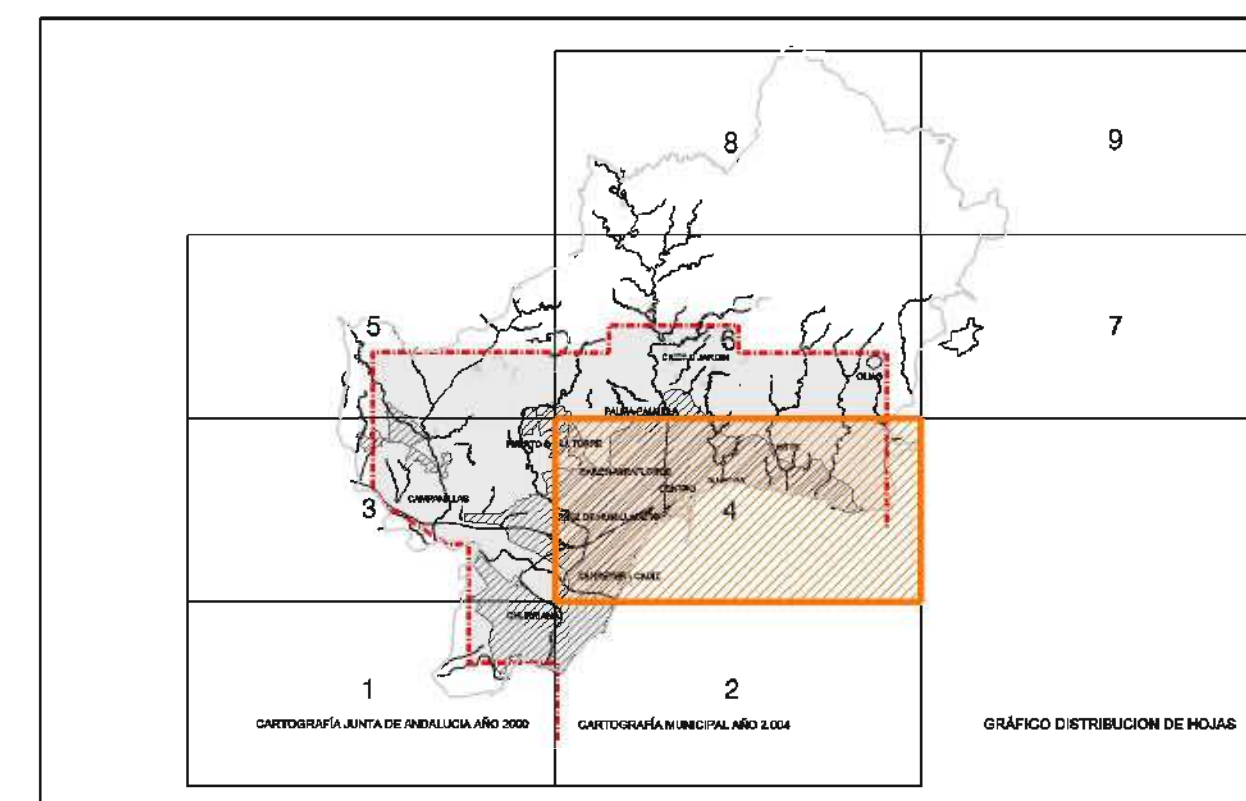
gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras





LEYENDA

- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS NDB
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS

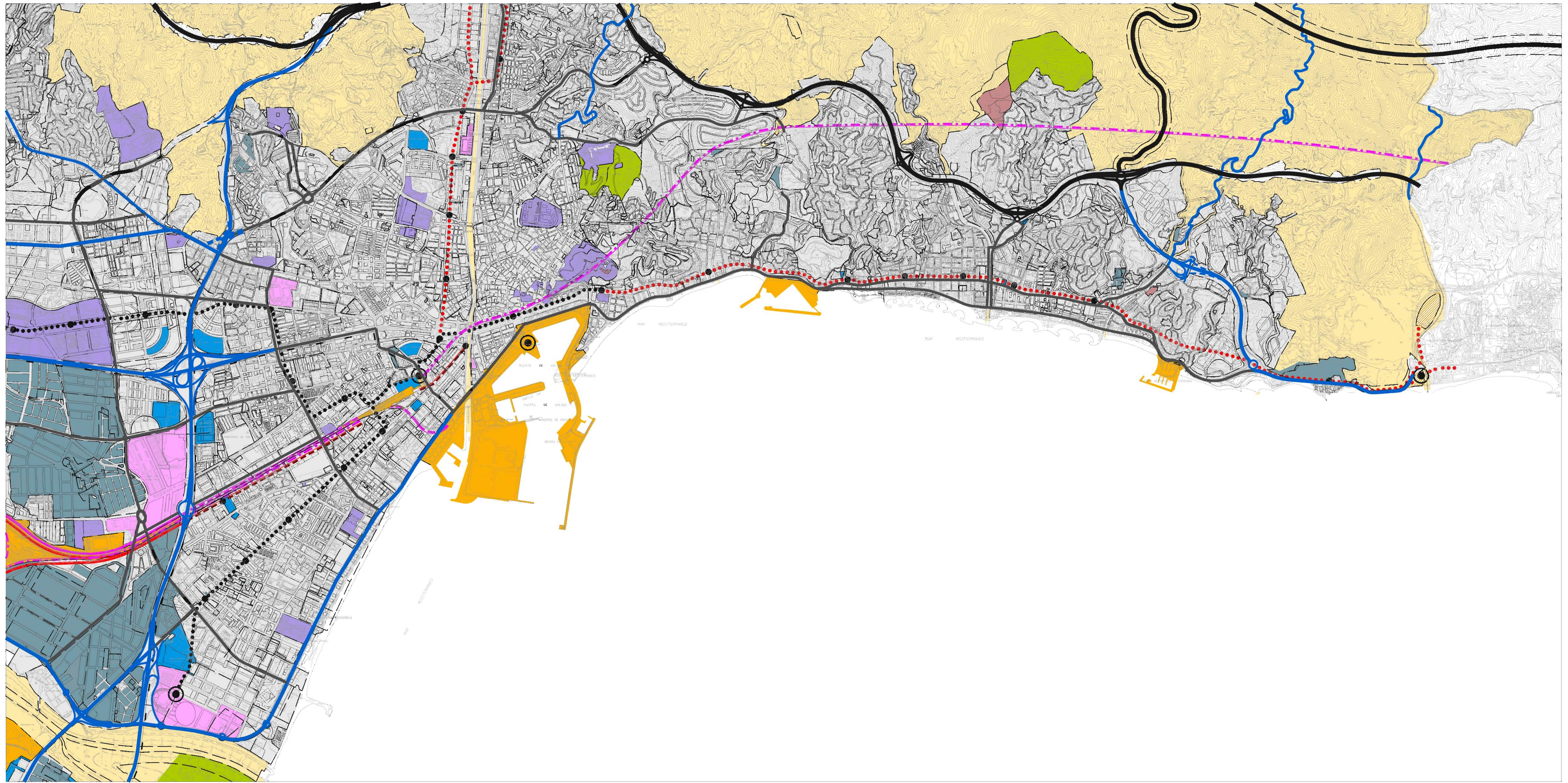


Ayuntamiento de Málaga
 Documento Aprobación Provisional
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JUNIO 2010	
I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal	ESCALA	FOLIA
	1 / 20.000	4/9

REDACCION

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras



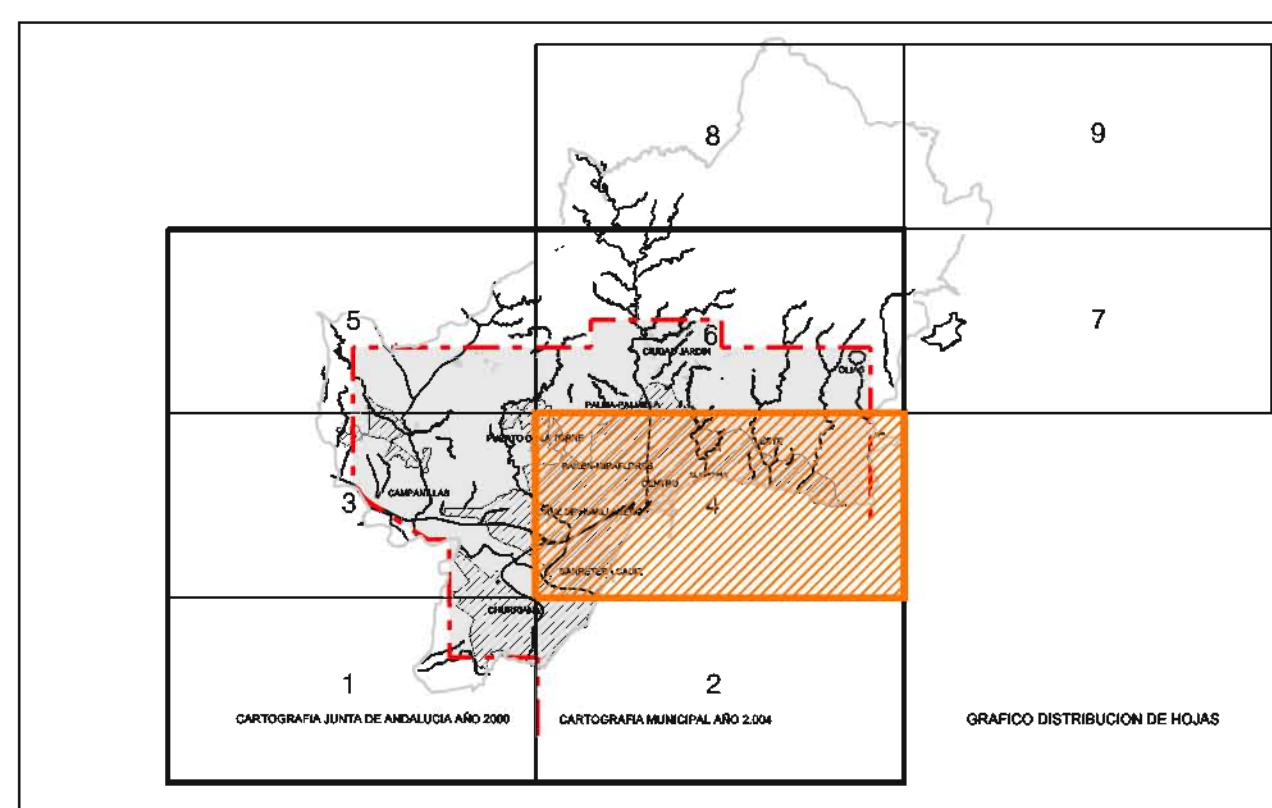
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

	SNU
	a-RESIDENCIAL
	b-INDUSTRIAL
	c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
	d-TERCIARIO
	e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
	f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
	g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
	h-TURÍSTICO

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
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 Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

(1) Según Anexo II del RD.1367/2007



Ayuntamiento de Málaga
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

PLANO	FECHA	P.2
Ordenación General	MARZO 2011	
P.2.12 Zonificación Acústica	ESCALA	HOJA
	1 / 20.000	4/6

REDACCIÓN:

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras