

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

RESUMEN EJECUTIVO

(SUSTITUYE AL RESUMEN EJECUTIVO PRESENTADO EN NOVIEMBRE DE 2025)

EQUIPO REDACTOR:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |

PROMOTOR:

Hotel Zenit Olletas C.B.

INDICE

A. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
B. AGENTES.....	2
C. AMBITO DE ACTUACIÓN	2
D. CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	3
E. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	4
F. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	5
G. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA	6
H. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	7
I. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	7
J. JUSTIFICACIÓN DE ACATAMIENTO DE PLANEAMIENTO.....	9
K. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES CON LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR	10
L. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	11
M. Impacto de igualdad de género.....	11
N. Impacto en la adolescencia y la familia	11

INTRODUCCION

Según comunicó el Departamento de Licencias y protección urbanística, 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), se requiere previamente la tramitación de un Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 12.4.2-9.3 del PGOU de 2011

Y dado que con fecha 15 de octubre de 2025, la citada Delegación, considera que la propuesta de ampliación de Hotel es compatible con la preservación de los valores culturales protegidos, y emite INFORME DE VIABILIDAD, se procede a dar continuidad a la tramitación del expediente, redactando el presente Estudio de Detalle requerido por el Departamento de Licencias y protección Urbanística.

A. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es objeto de este Estudio de Detalle:

“La autorización de la agrupación de ambas parcelas, para desarrollo de edificación con tratamiento conjunto de parcelas contiguas.”

B. AGENTES

Promotor

El presente proyecto se redacta por encargo de Hotel Zenit Olletas C.B. con domicilio en c/ Cuba 1-3 29013 Málaga y con CIF: E82335464

Arquitecta

La Arquitecta autora del proyecto es D^a. Izaskun Larzabal Arzallus Colegiada en el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro. con el nº 254347

C. AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de detalle es:

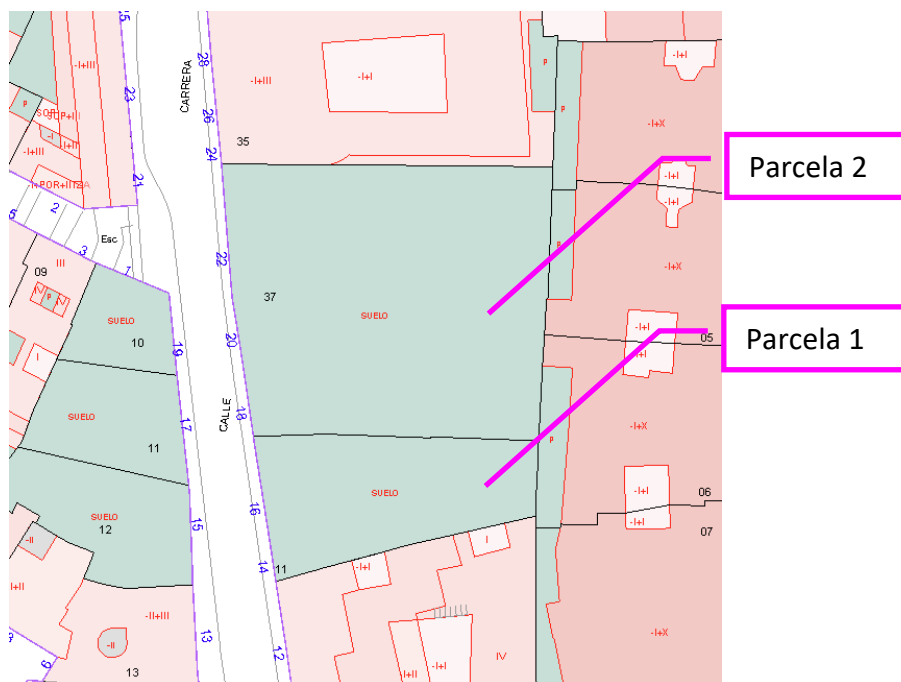
- la parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 14 y 16. (en adelante Parcela 1)
- la parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22. (en adelante Parcela 2)

Las parcelas disponen de las siguientes referencias catastrales:

- Parcela 1: 3258111UF7635N
- Parcela 2: 3258137UF7635N

Las parcelas de forma irregular arrojan una superficie según catastro:

- Parcela 1: 399 m²
- Parcela 2: 1.110 m²



Según medición , la superficie real de las parcelas sería:

- Parcela 1: 414 m²
- Parcela 2: 1.092 m²

Ambas parcelas tienen acceso por la carrera de Capuchinos, situada al oeste de las parcelas.

Desde el 23 de diciembre de 2025, las dos parcelas se encuentran agrupadas, según la Dirección General de Catastro.

La parcela agrupada tiene referencia catastral **3258139UF7635N0001UQ**.

D. CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

Dado que el proyecto de ampliación pretende un desarrollo con tratamiento conjunto de la edificación, su formulación viene requerida por aplicación del artículo 12.4.2 Condiciones de composición y ejecución, del PGOU de 2011, 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.”

E. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito de actuación son la parcela situada en Carrera de Capuchinos nº 14 y 16. (Parcela 1) la parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22. (Parcela 2), siendo el uso del suelo residencial, establecido con la ordenanza "PEPRI-Ciudad Histórica, Centro de Málaga".

Las parcelas están definidas en las fichas catastrales, siendo respectivamente:

- Parcela 1: 3258111UF7635N
- Parcela 2: 3258137UF7635N

Ambas parcelas se encuentran libres de edificación, si bien cabe señalar que en la parcela 2, a la fecha de redacción del presente Estudio de Detalle, se está construyendo la estructura del edificio Hotelero que se pretende ampliar y que ha motivado la redacción de este documento.

En las parcelas no existe vegetación relevante.

En la parcela 1 existen restos arqueológicos que se encuentran documentados en el siguiente documento que se adjunta al estudio de detalle.



MEMORIA PRELIMINAR

ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA

SONDEOS ARQUEOLÓGICOS

EN LOS Nº 14-16

DE CARRERA DE CAPUCHINOS.

[MÁLAGA]



Equipo técnico de Taller de Investigaciones Arqueológicas

En la parcela 2 existen restos arqueológicos que se encuentran documentados en el siguiente documento que se adjunta al estudio de detalle:



Depósito documentado en los solares y tubería del Acueducto de San Telmo.

PROYECTO DE ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA
CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS
EN LOS SOLARES SITOS EN CARRERA DE CAPUCHINOS,
18-22.
(MÁLAGA).

Equipo técnico de Taller de Investigaciones Arqueológicas



F. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La parcela 1 situada en Carrera de Capuchinos nº 14 y 16, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, según Nota Simple Informativa, con número de Finca Registral nº 2871, Código Registral único: 29027000017857. La parcela posee todos los servicios urbanísticos a pie de esta. Siendo el titular en pleno dominio Petrocid S.L.

La parcela 2 parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, según Nota Simple Informativa, con número de Finca Registral nº 54020, Código Registral único: 29027000507457. La parcela posee todos los servicios urbanísticos a pie de esta. Siendo el titular en pleno dominio Petrocid S.L.

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**

G. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA

Con carácter general resulta de aplicación la Legislación Vigente y, en particular, las determinaciones del plan general de ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente en julio de 2011. Las parcelas se encuentran con las calificaciones del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga."

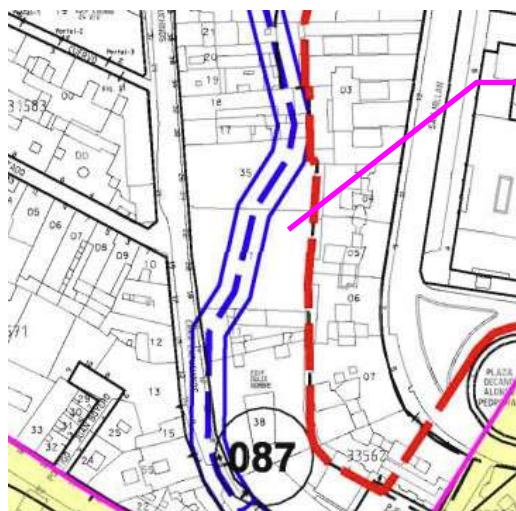
Según el citado Plan General, las parcelas se encuentran situadas en suelo clasificado como suelo Urbano y sujetas a la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.



ÁMBITO E.D.

Vista satélite de las Parcelas

Las parcelas se encuentran afectadas por las protecciones previstas en las ordenanzas del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga.", y en concreto por la Protección del acueducto de San Telmo.



ÁMBITO E.D.

Detalle del plano P.1.5 Protecciones estructurales del PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga

Con respecto a la altura de la edificación se establece según el catálogo de alturas por calle del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga.", que la fachada oeste de la calle carrera de capuchinos, le corresponde una altura de 11,40 m y número de plantas B+2.

H. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Las parcelas se sitúan dentro del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga.", ubicadas en Carrera de Capuchinos nº 14 y 16. (Parcela 1) y en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22. (Parcela 2).

Ambas parcelas lindan al oeste con la calle Carrera de Capuchinos, al norte la parcela 2 linda con el edificio residencial nº 26, al sur la parcela 1 linda con el edificio residencial nº 6, al este ambas parcelas lindan con los edificios residenciales situados en la calle San Millán, nº 7, 9 y 11.

I. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Como se ha comentado con anterioridad ambas parcelas responden al sector del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga.", del Plan general de Ordenación urbana de Málaga aprobado en 2011. El uso propuesto para la edificación es el de Hotel.

Con anterioridad a la redacción del presente Estudio de Detalle, se inició la construcción de Hotel en la parcela 2, que actualmente se encuentra en fase de levante de la estructura. Durante las obras, el promotor de estas adquirió la parcela 2, al objeto de ampliar el hotel que se está construyendo.

Dado que estaba en fase de construcción, se optó por desarrollar el hotel en ambas parcelas con un tratamiento conjunto de ambas. Y a tal efecto se proyecta el desarrollo en la parcela 1 como ampliación del hotel que obtuvo licencia en la parcela 2.

Por otra parte, la calle Carrera de Capuchinos, asciende con ligera pendiente en sentido norte, sur, lo cual unido a la existencia de restos arqueológicos protegidos y superficiales en la parcela 1, lleva a adoptar una nueva rasante de referencia (+29,30) para el tramo de fachada de la parcela 1.

Al objeto de darle mayor relevancia a la trama histórica original y a la necesidad de respetarla y trasladarla al edificio hotelero que se propone, este estudio de detalle regula la altura de

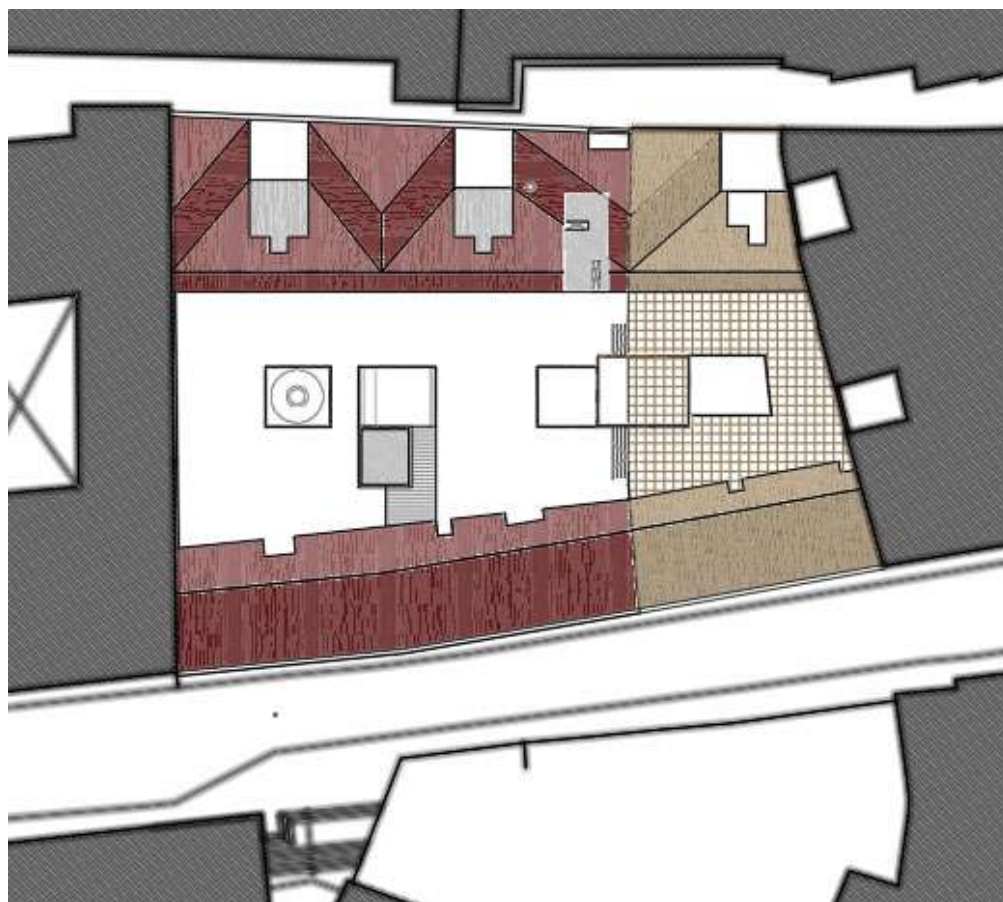
planta baja, y la eleva respecto del edificio de la parcela 2. Esta altura de planta baja permite a su vez, que la altura de cornisa se destaque respecto de la de la parcela 2, de tal manera que en alzado se diferencia la parcela 1 y la parcela 2.

Para dar cumplimiento al objeto del articulado y sentido a la tramitación de este Estudio de Detalle, se propone una ordenación de la fachada a la Carrera de Capuchinos, incorporando una clara diferenciación entre la fachada del edificio que se está construyendo y la de la ampliación. Es por esto por lo que este estudio detalle sugiere una diferenciación cromática de las fachadas unido a la posición relativa de los huecos, algo más altos que los huecos de la parcela 2.



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

Por otra parte, y con el mismo espíritu de respeto a la trama histórica, las cubiertas remarcarán la parcelación originaria, por encontrarse a distintos niveles, generando una medianera vista al nivel de la cubierta, tan típica de la trama histórica. Además, tal y como se ha propuesto para la fachada, se propone que las tejas de cubierta sean de una tonalidad claramente diferenciada de las que ya dispone el edificio en fase de construcción.



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

El conjunto de medidas propuestas dará como resultado la percepción de un volumen edificatorio que pondrá en valor la trama parcelaria original, respetándola.

J. JUSTIFICACIÓN DE ACATAMIENTO DE PLANEAMIENTO

Este Estudio de Detalle acata el planeamiento Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, del Plan especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga y de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tiene afección sobre las ordenanzas del PEPRI Centro de Málaga.

El resto de los parámetros urbanísticos generales y específicos para la tipología de Hotel, se cumplen en todos sus puntos, así como lo estipulado por el PEPRI Centro Histórico de Málaga. Este estudio de detalle se limita a definir la volumetría y solicitar la aprobación de una explotación conjunta de ambas parcelas.

De esta manera debemos remarcar que la intervención en la estructura parcelaria tiene en este caso una clara incidencia, dado que se cumplen los preceptos que marca la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las actuales ordenanzas del PAPRI Centro, es decir:

- **Mejora de las relaciones con el entorno urbano.**
La creación de una explotación conjunta permitirá:
 - 1/ finalizar la adaptación del parcelario histórico y traerlo a los tiempos presentes tal y como se redactó en el plan 1983. El generar parcelas más grandes es punto de paso para que la calle acoja un tipología edificatoria distinta a la cas tradicional que acogía antaño.
 - 2/ Dar a la calle la escala adecuada a la ciudad para completarla y ponerla en valor en su lado oriental.
- **Evitar un uso degradante del bien.** Como se puede observar en el anejo arqueológico, la existencia de restos arqueológicos muy superficiales y ocupando prácticamente toda la parcela 1, reduce la rentabilidad inmobiliaria, ya que impide su desarrollo bajo rasante. Esto ha hecho que la parcela no suscite interés entre los promotores, y ha quedado como un vacío degradado y sin uso.

K. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES CON LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Alineaciones:

Se respetarán las establecidas por el PGOU según PEPRI. Centro de Málaga, acogiéndose a las consolidadas por las edificaciones existentes y las aprobadas en la licencia del hotel i que se está construyendo actualmente en la parcela 2.

Rasantes:

Se respetará la rasante de referencia aprobada en la parcela 2 que es la cota +28,50 y se establecerá una nueva rasante de referencia para la parcela 1 en la cota +29,23

L. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

El proyecto para desarrollar en la parcela cumplirá todos los parámetros definidos según lo estipulado en el PGOU según la calificación PEPRI-Centro de Málaga, representados y resumidos en la siguiente tabla:

	PEPRI	E.DETALLE
Edificabilidad neta	Por composición	Por composición
Ocupación	100%	100%
Separación a linderos	Adosada	Adosada
Altura Máxim (plantas)	PB+2	PB+2
Altura Máxima (metros)	11,4	11,4
Profundidad edificable	sin limitación	sin limitación
Fachada mínima	6,5	6,5
Superficie Mínima de Parcela	130	130

M. IMPACTO DE IGUALDAD DE GÉNERO

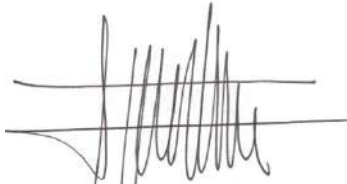
Consolidar y completar el frente de fachada a la calle, la iluminación del propio Hotel unida a la de la calle, y el aumento de tránsito provocado por los usuarios del Hotel, llevará una mayor activación de la calle y contribuirán a una mayor sensación de seguridad.

N. IMPACTO EN LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

La eliminación del vacío, y la integración de los restos arqueológicos en el nuevo hotel, así como el aumento de transeúntes y la cafetería pública del hotel en planta baja, contribuirán a la sensación de control y seguridad que sienten los padres al dejar a sus hijos transitar por la zona.

Para que así conste y a los efectos oportunos:

Firmado:



La arquitecta: IZASKUN LARZABAL ARZALLUS ("Ezketa S.L.P.")
San Sebastián febrero de 2025

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

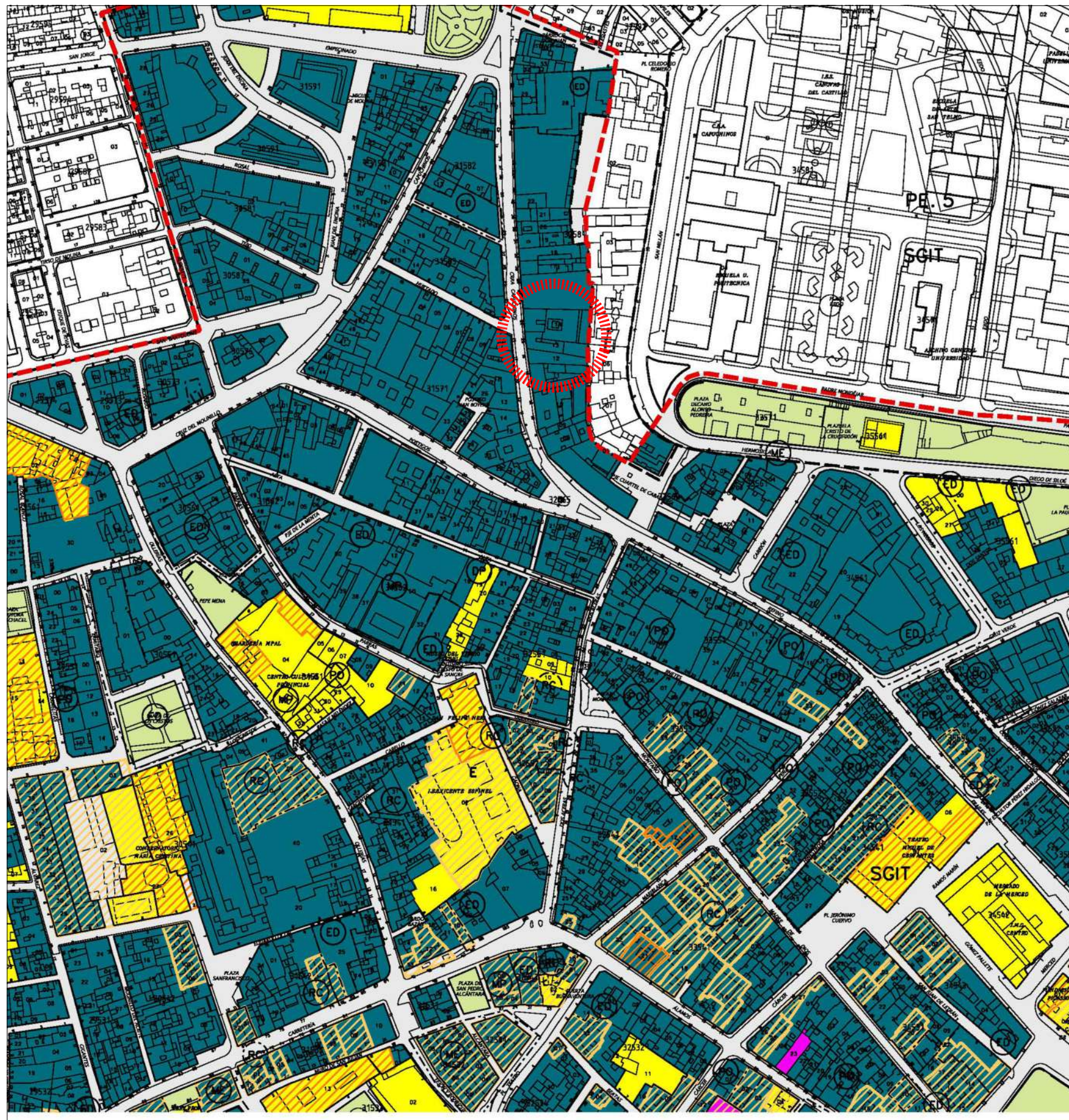
Para que así conste y a los efectos oportunos:

Firmado:

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, slightly wavy lines of varying heights, with a horizontal line crossing through the middle. The signature is positioned between two horizontal lines that serve as a baseline and a top line.

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

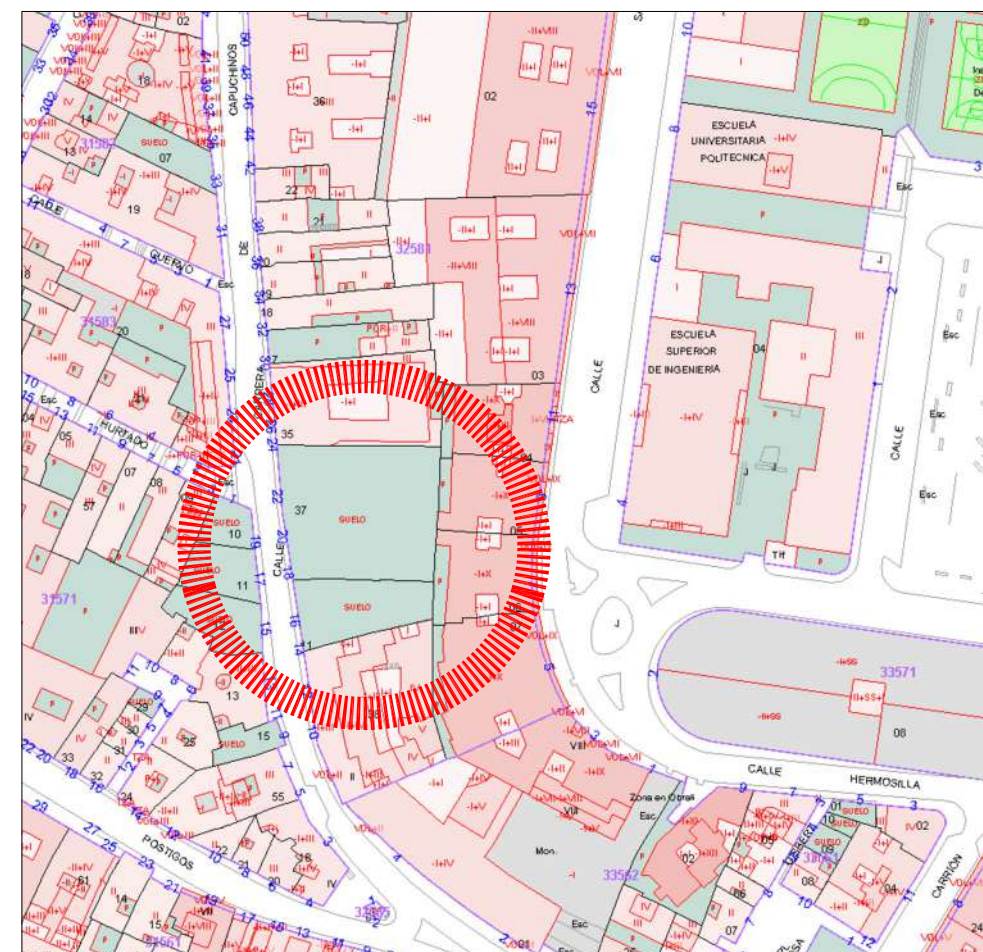
San Sebastián, febrero de 2026



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

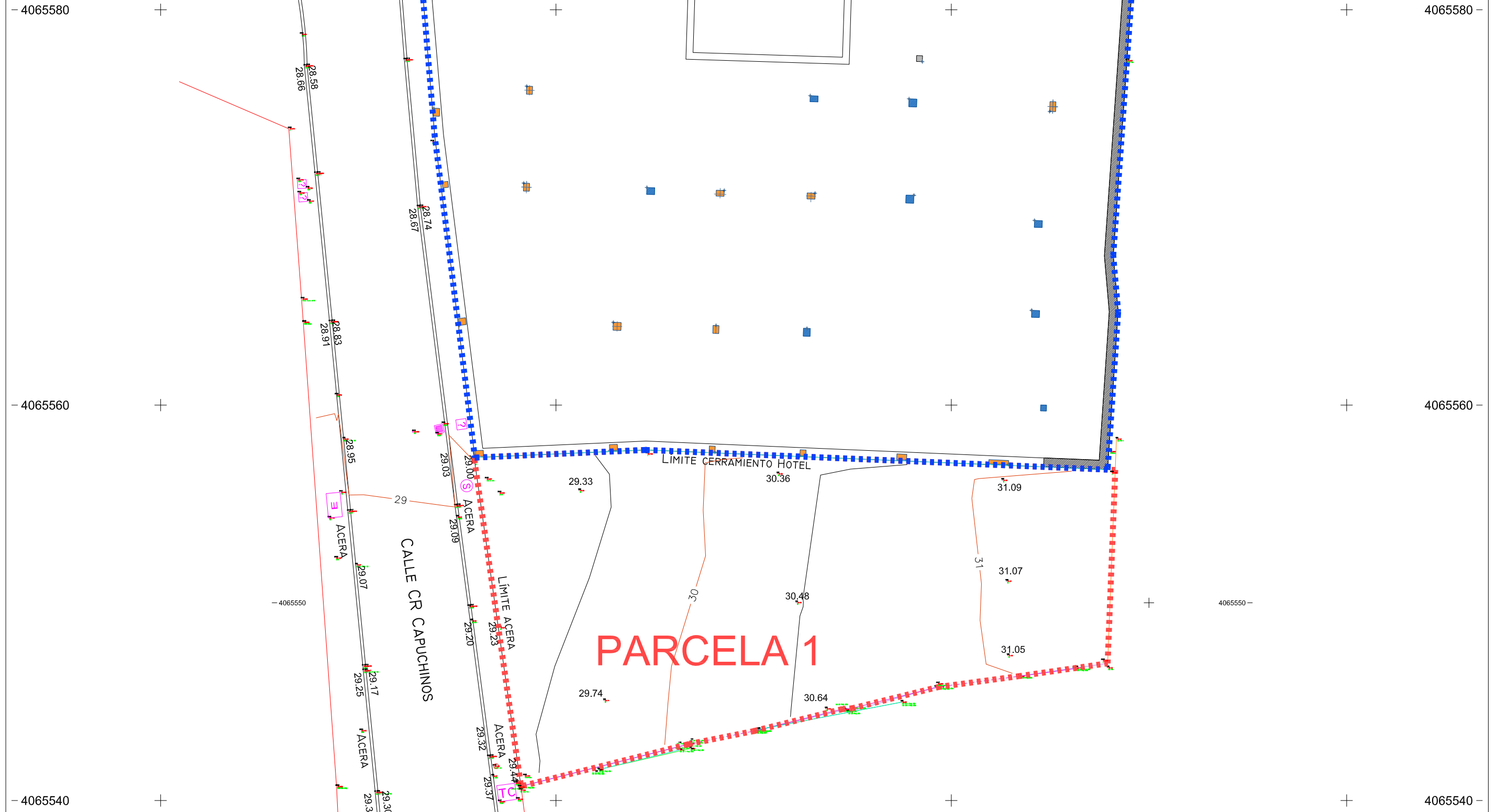
PROMOTOR
SITUACION SEGUN PGOU Y PEPRI
HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO 2026-R00

ED
01

2026-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



EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
 ARQUITECTURA | URBANISMO

ESTADO ACTUAL DEL AMBITO CON
BASE TOPOGRÁFICA

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

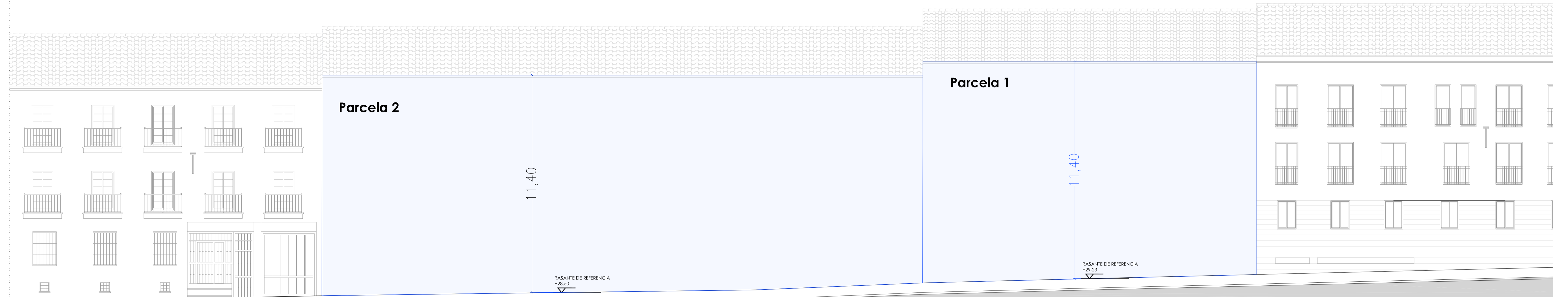
AMBITO DE ACTUACIÓN
 ALZADO DEL ENTORNO

EQUIPO REDACTOR
 IZASKUN LARZABAL
 ARQUITECTURA | URBANISMO

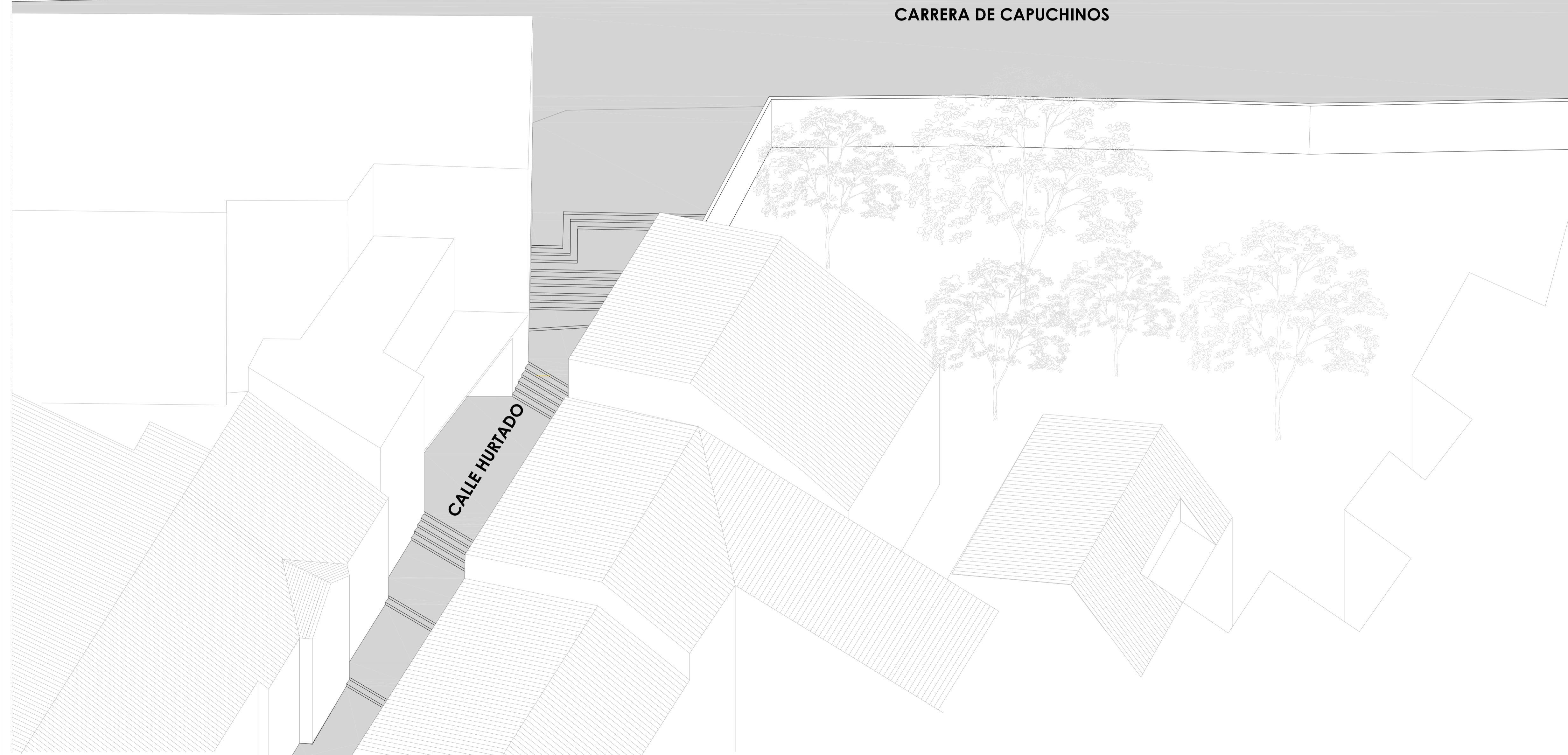
PROMOTOR
 HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO

ED
 03

2026-R00



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

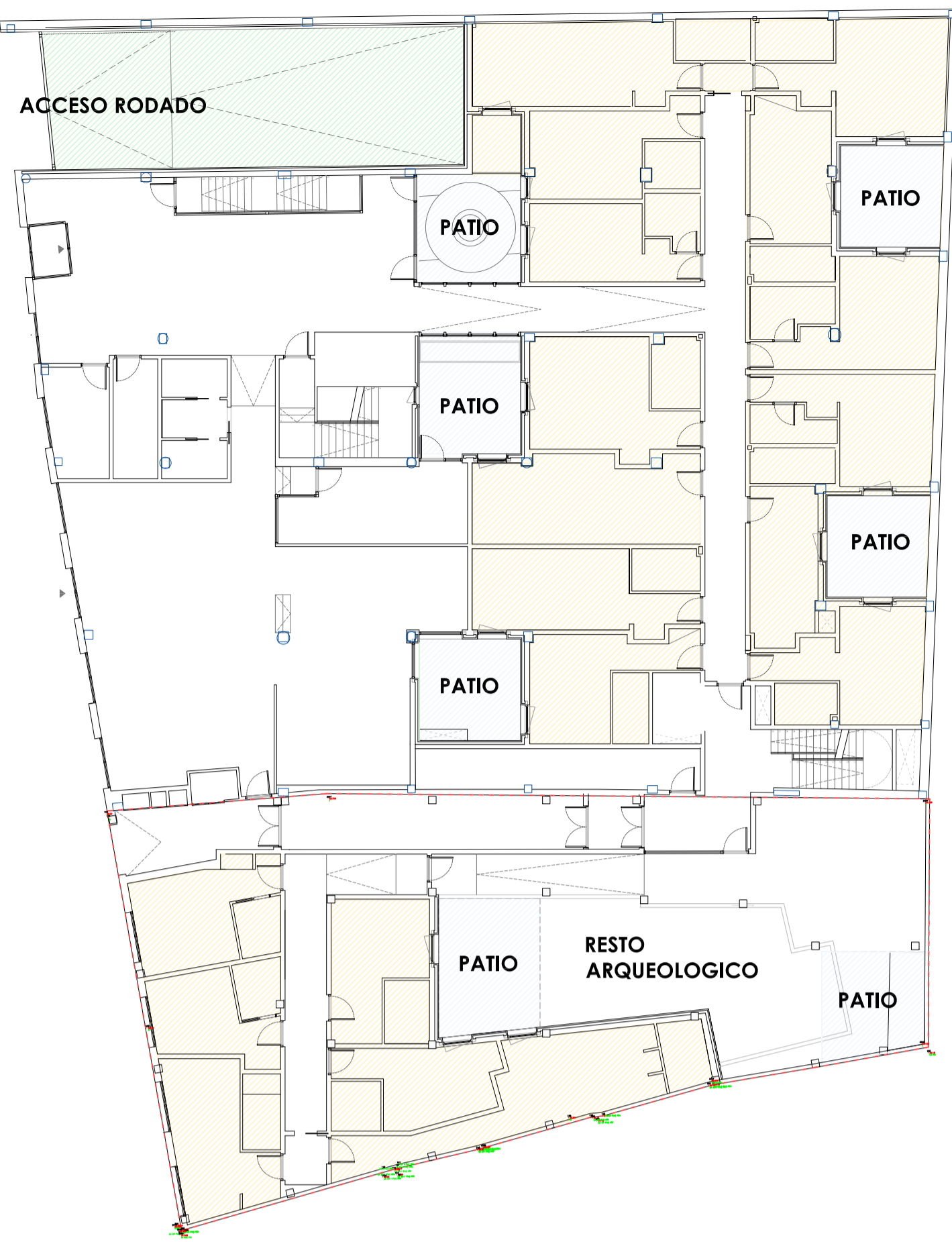


EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
 ARQUITECTURA | URBANISMO

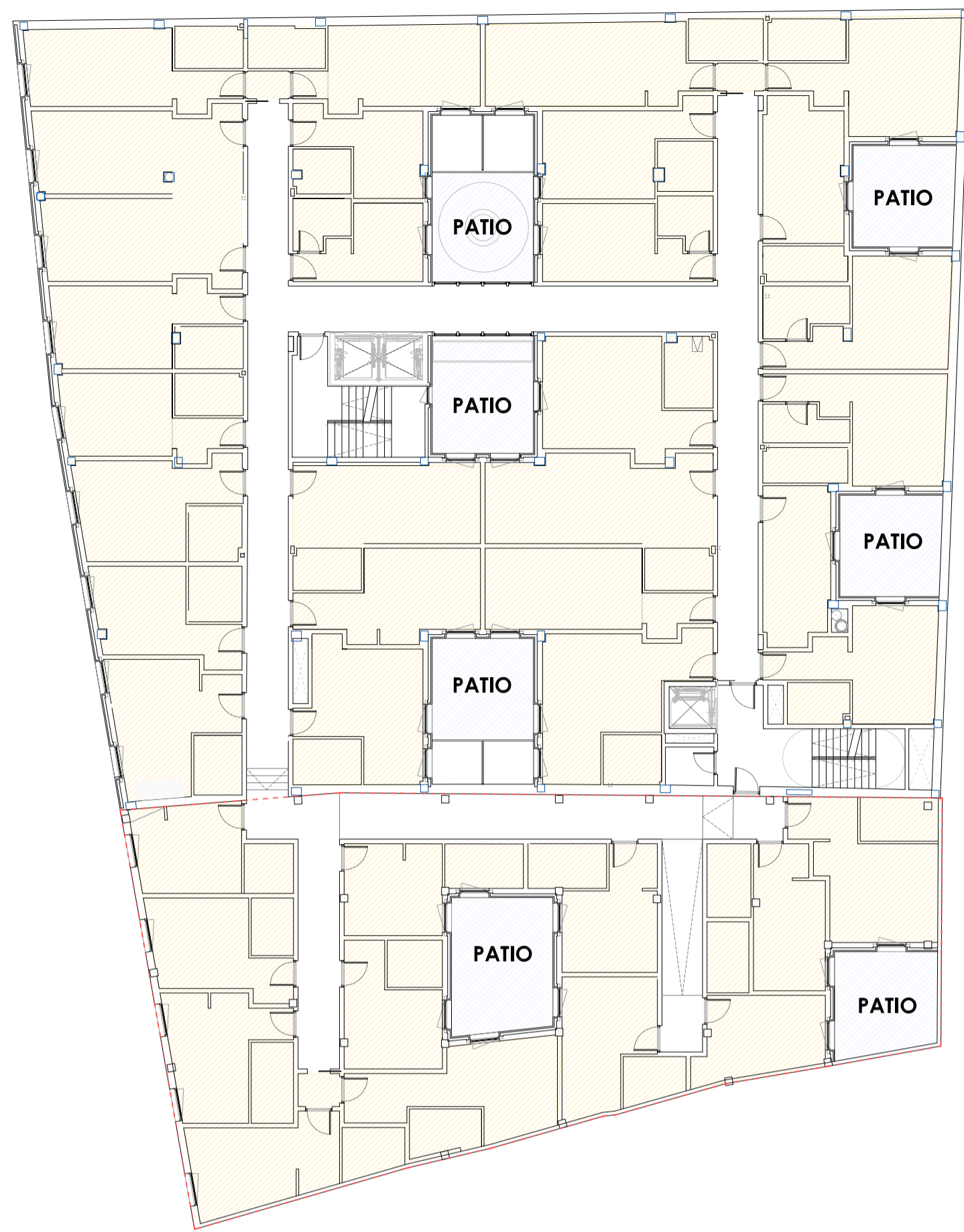
PROMOTOR
ALAZADO CARRERA CAPUCHINOS
VOLUMETRIA PROPUESTA

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

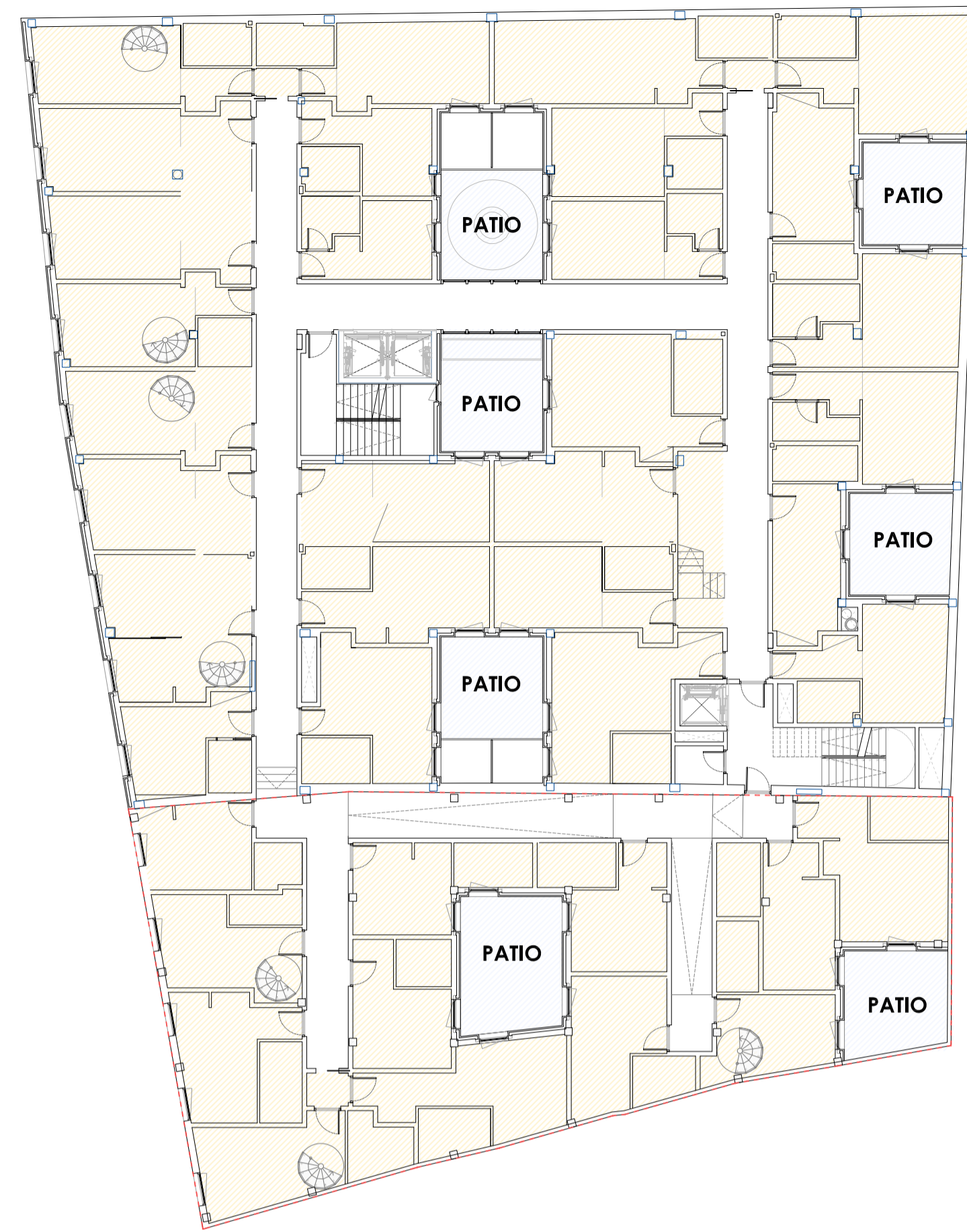
ED
05
 2026-R00



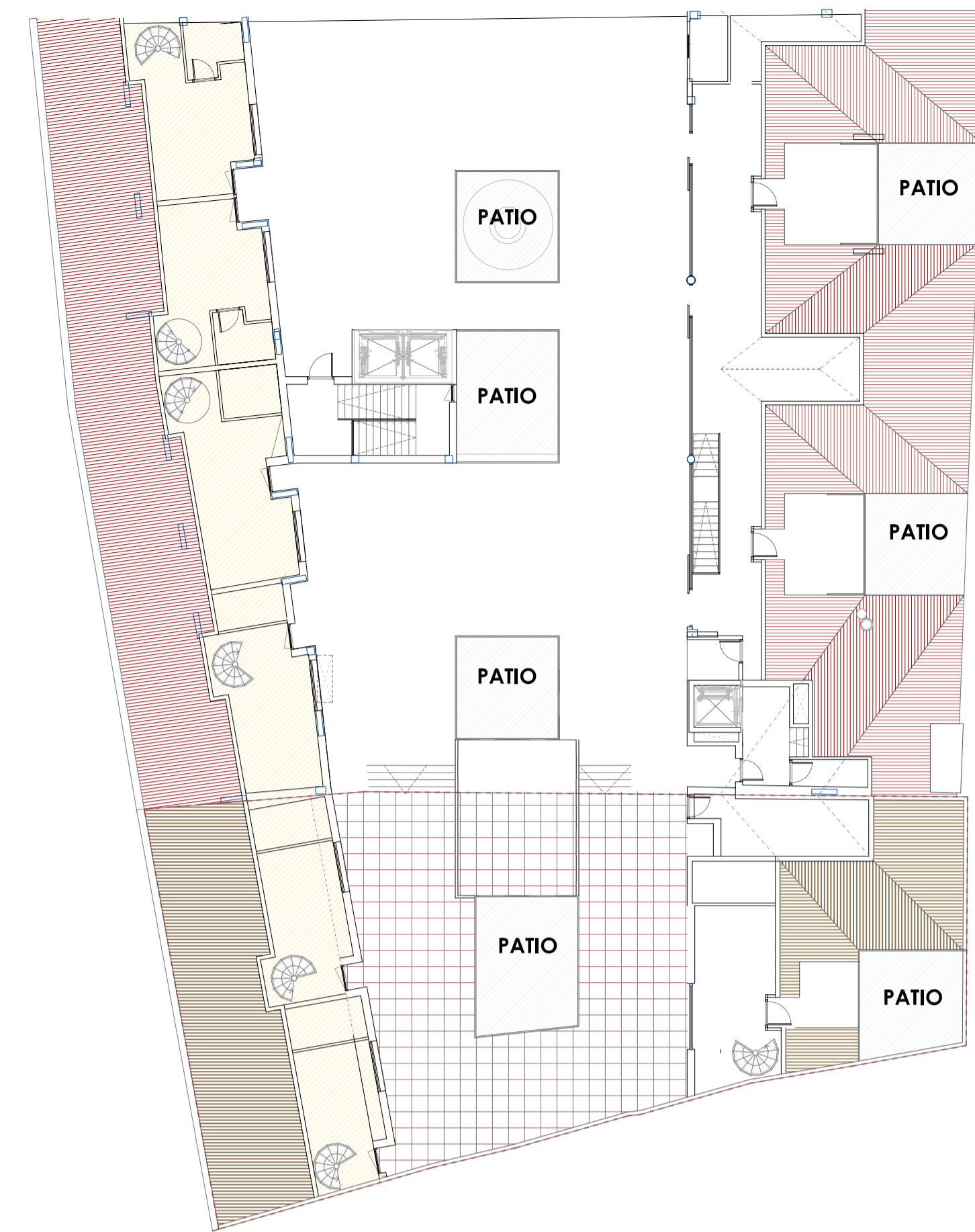
PLANTA BAJA (ZONAS COMUNES Y ALOJAMIENTOS)
VERTICES DE PARCELA GEORREFERENCIADOS



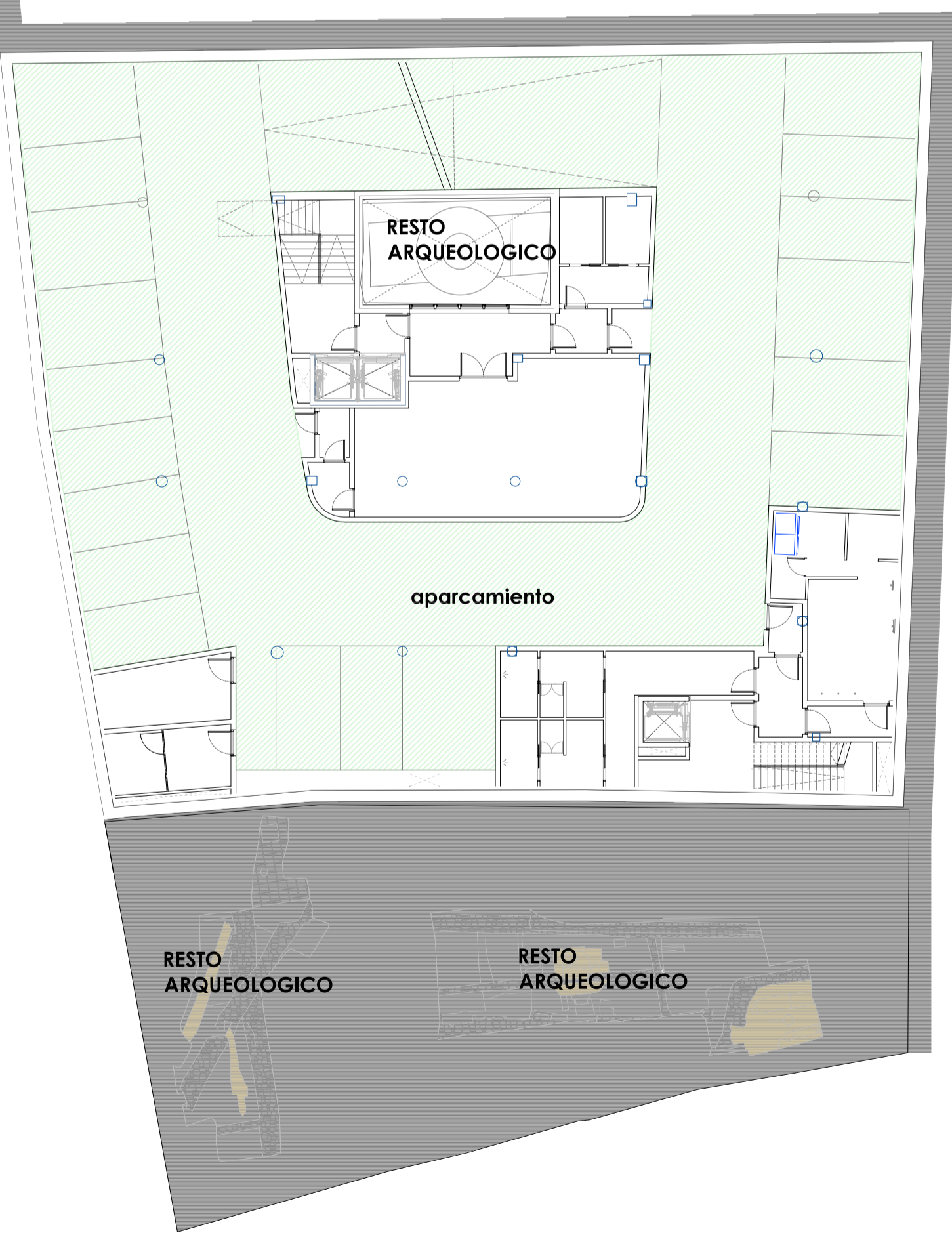
PLANTA PRIMERA (ALOJAMIENTOS)



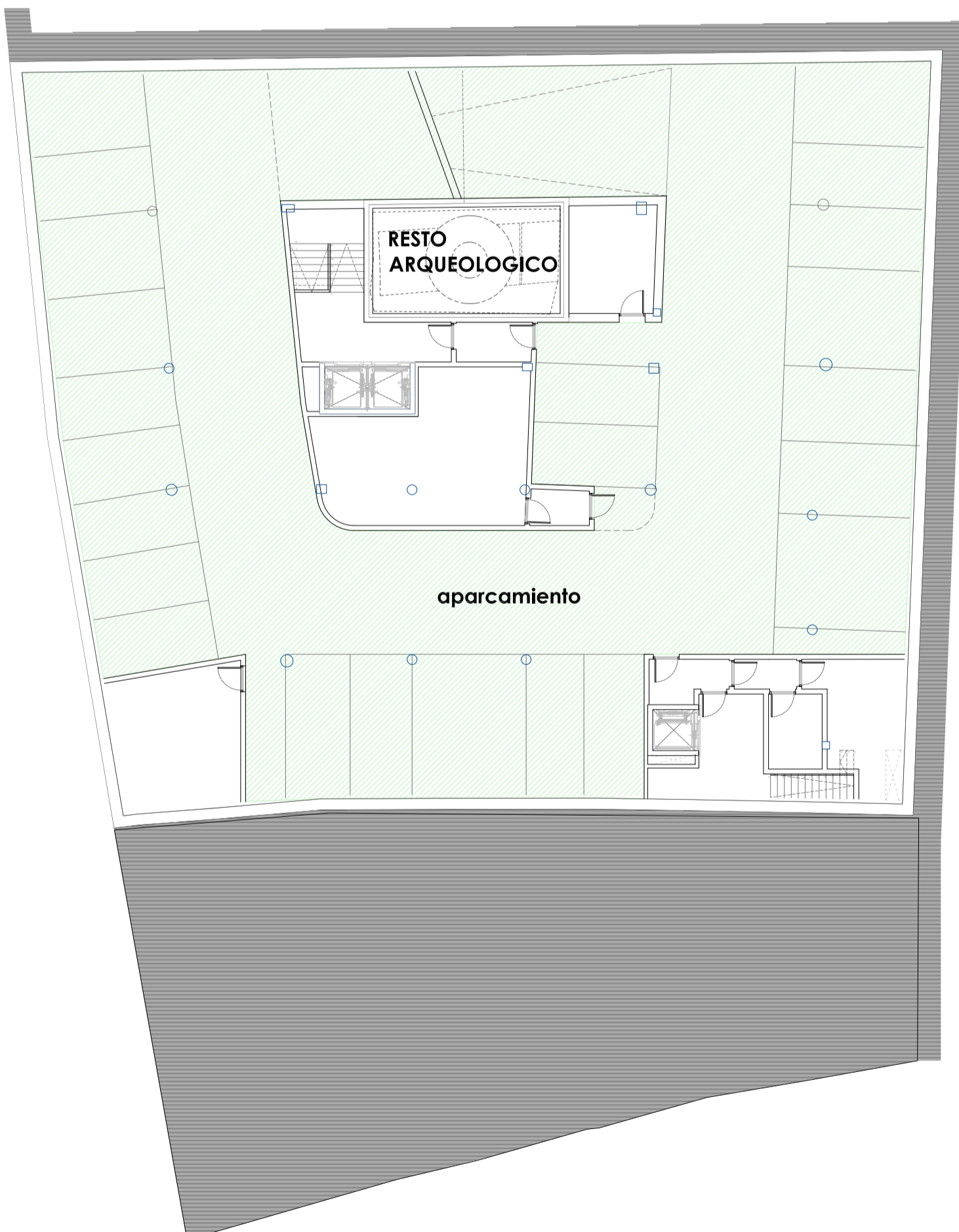
PLANTA SEGUNDA (ALOJAMIENTOS)



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

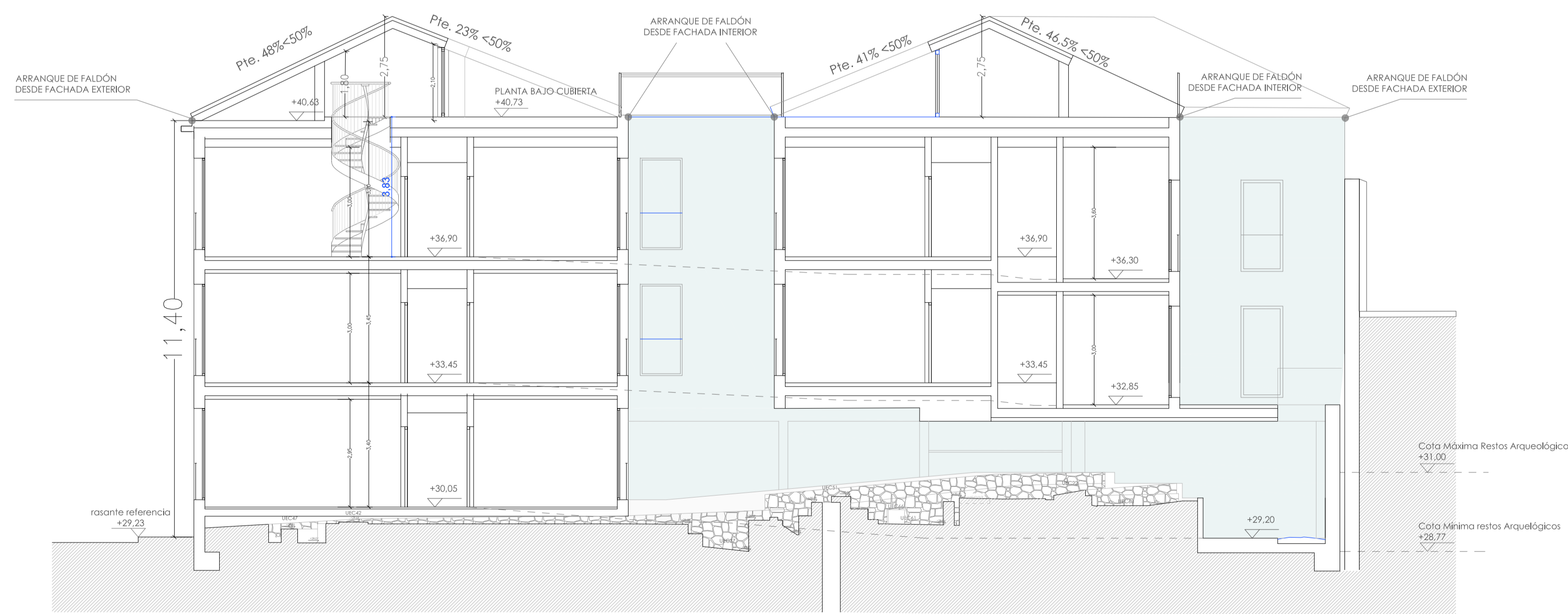
PROMOTOR
HOTEL ZENIT OLLETAS C.B.
DONOSTIA SAN SEBASTIÁN | FEBRERO

ED 06

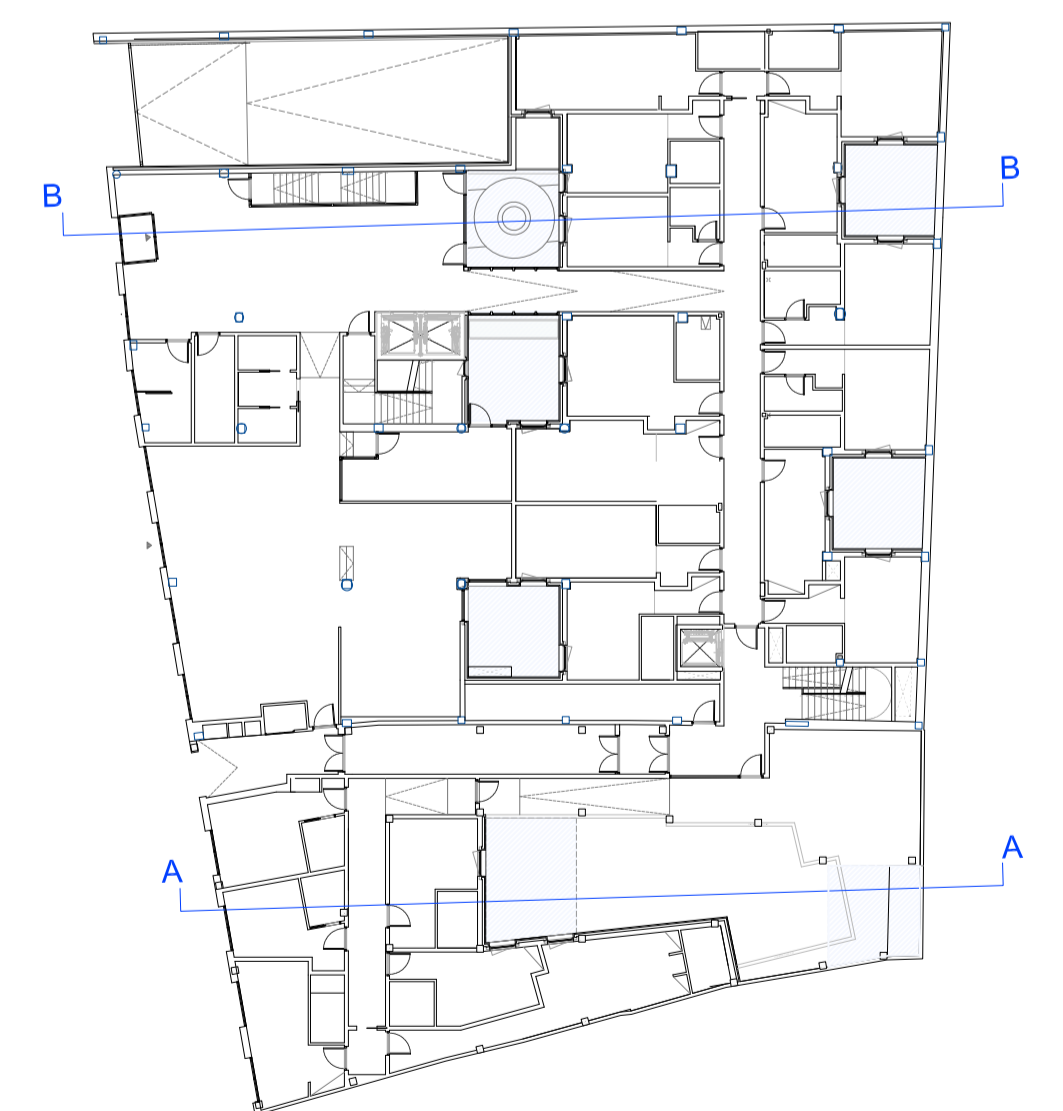
2026-R00



PARCELA 2 ESQUEMA SECCIÓN TRANSVERSAL B-B



PARCELA 1 ESQUEMA SECCIÓN TRANSVERSAL A-A

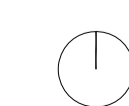


planta ubicación secciones

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



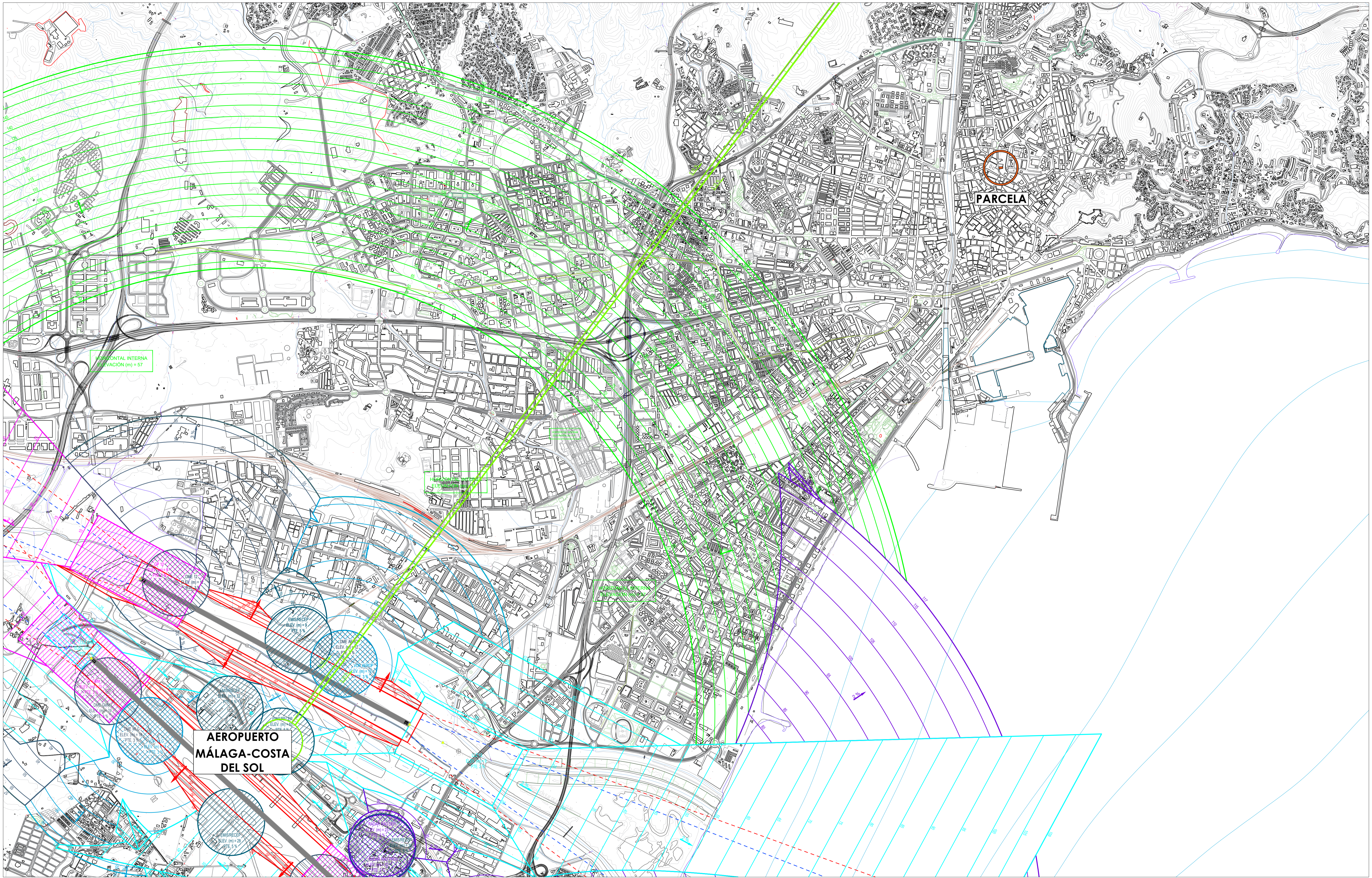
EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
ARQUITECTURA | URBANISMO

ED
07

ESQUEMA DE SECCIÓN

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

2026-R00



PARCELA

AEROPUERTO
MÁLAGA-COSTA
DEL SOL

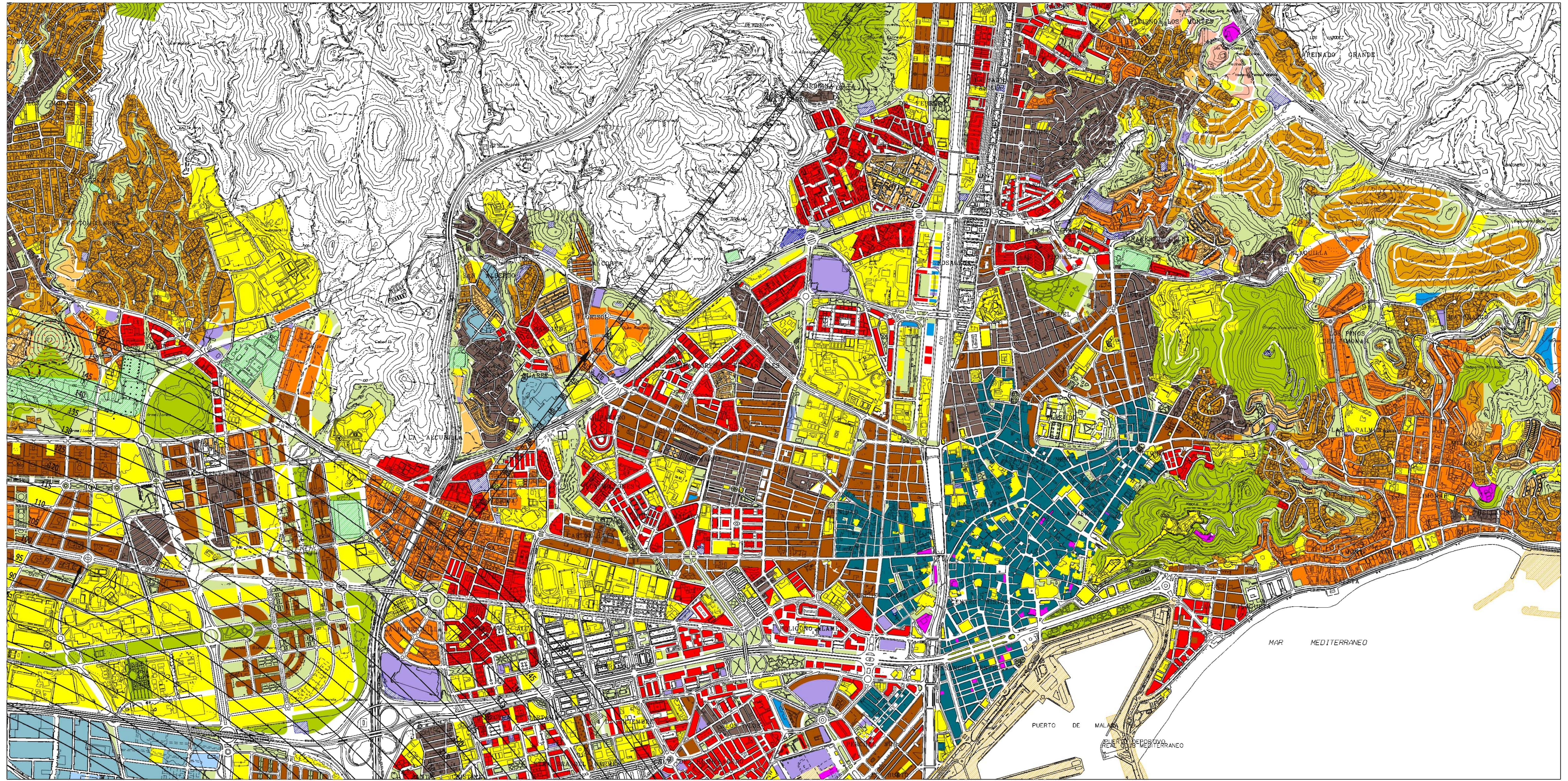
ESTUDIO DE DETALLE (Subsanación de documentación inicial)
"AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/22" MÁLAGA

A1 1/15.000
A3 1/30.000

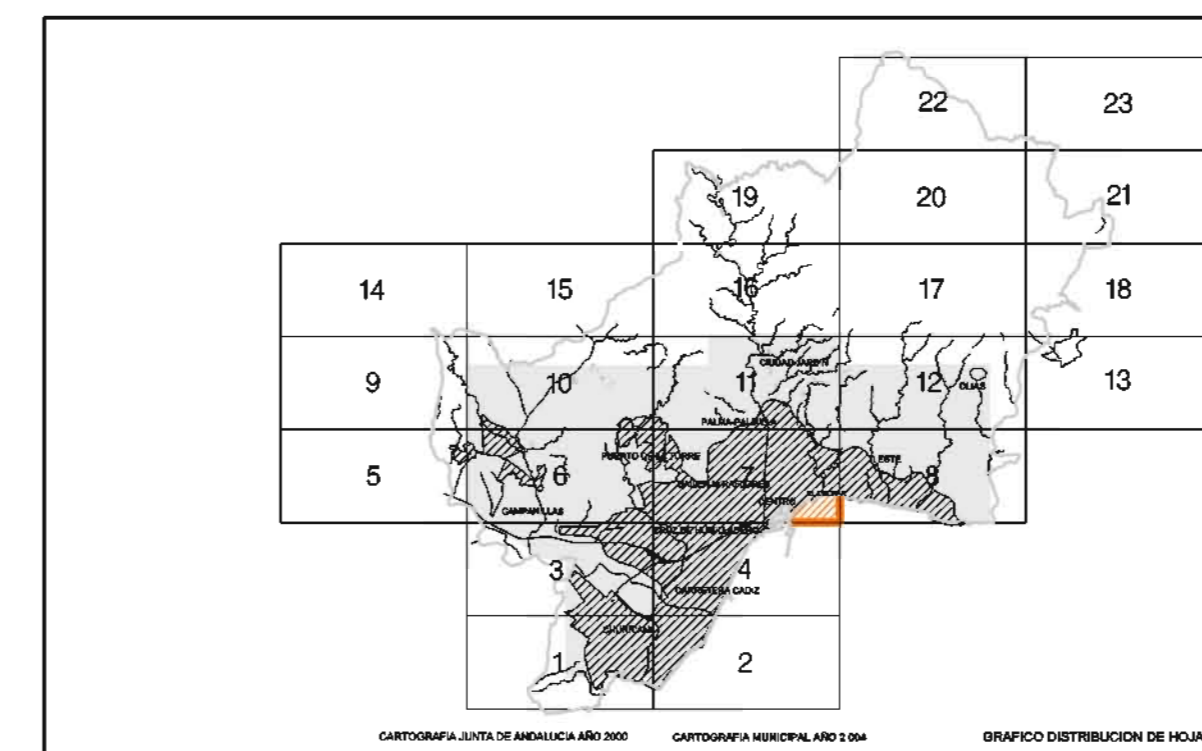
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS

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

SSAA
02
2026-R00



 ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA



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

 Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias Corregido

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

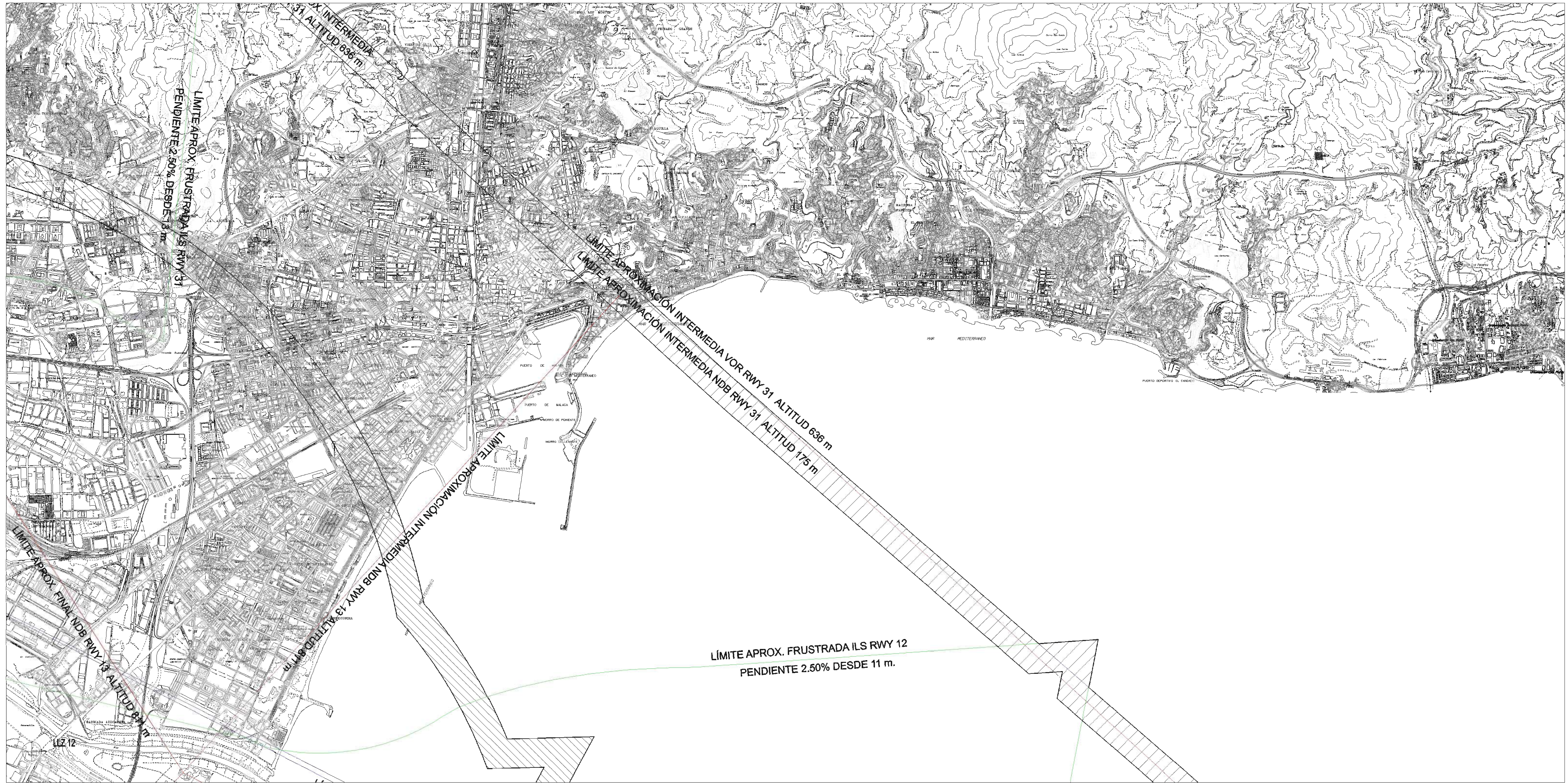
Planos de Información

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

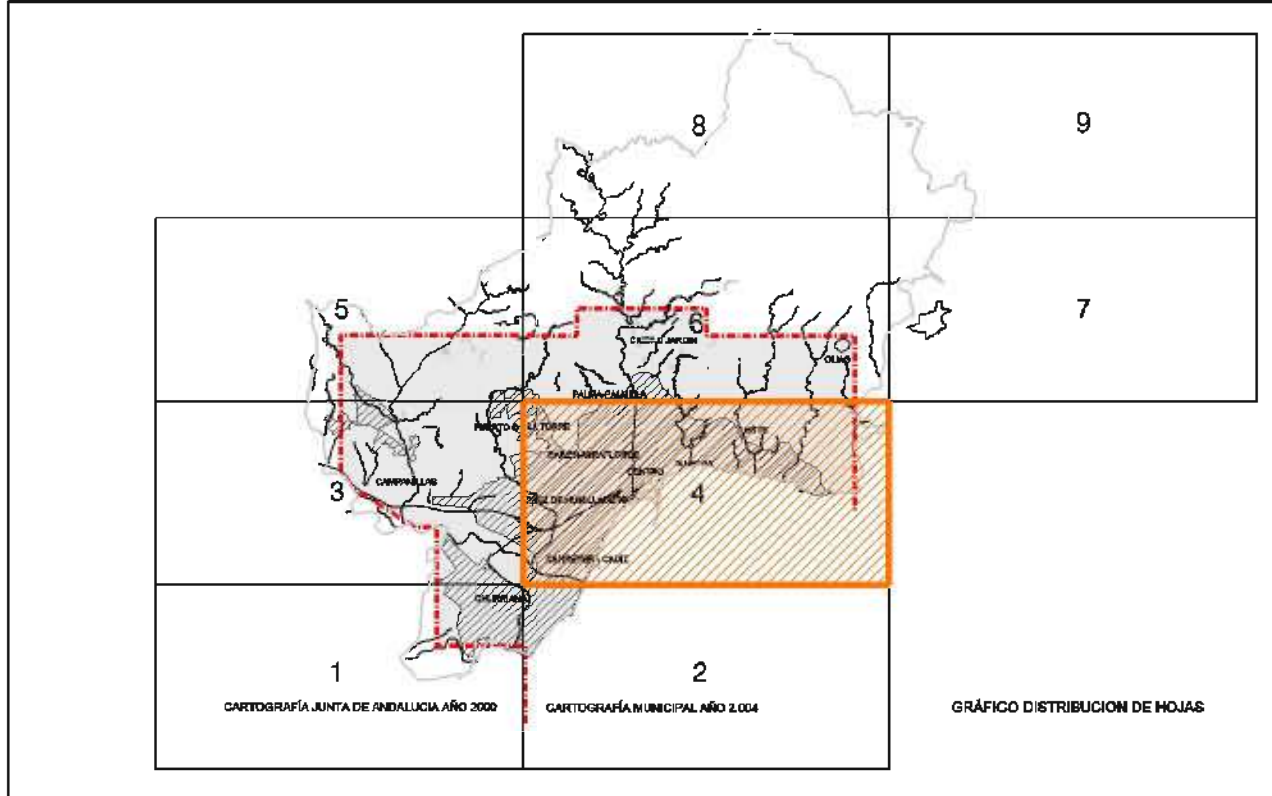
REDACCIÓN

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

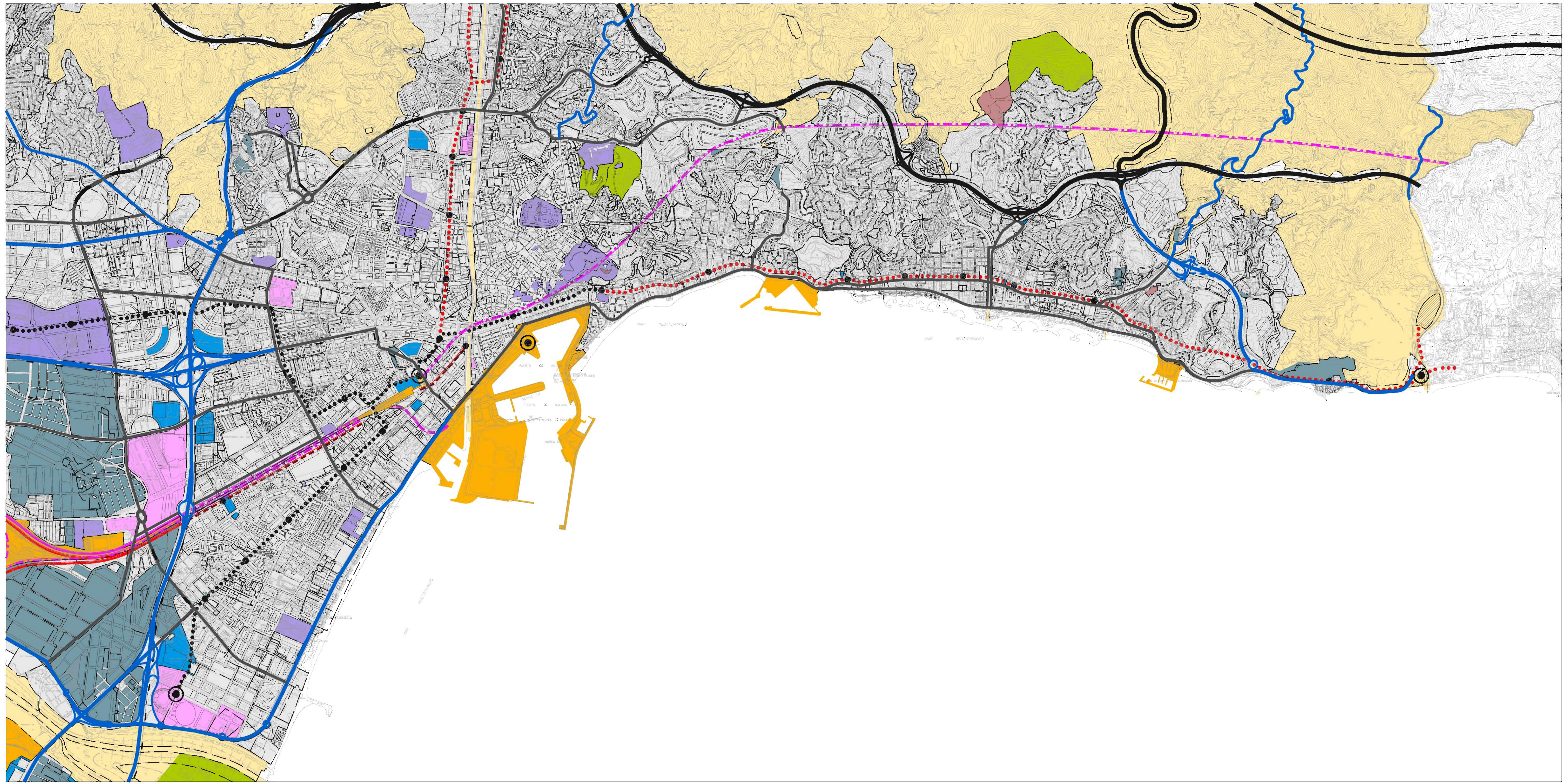
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

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

REDACCION

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras



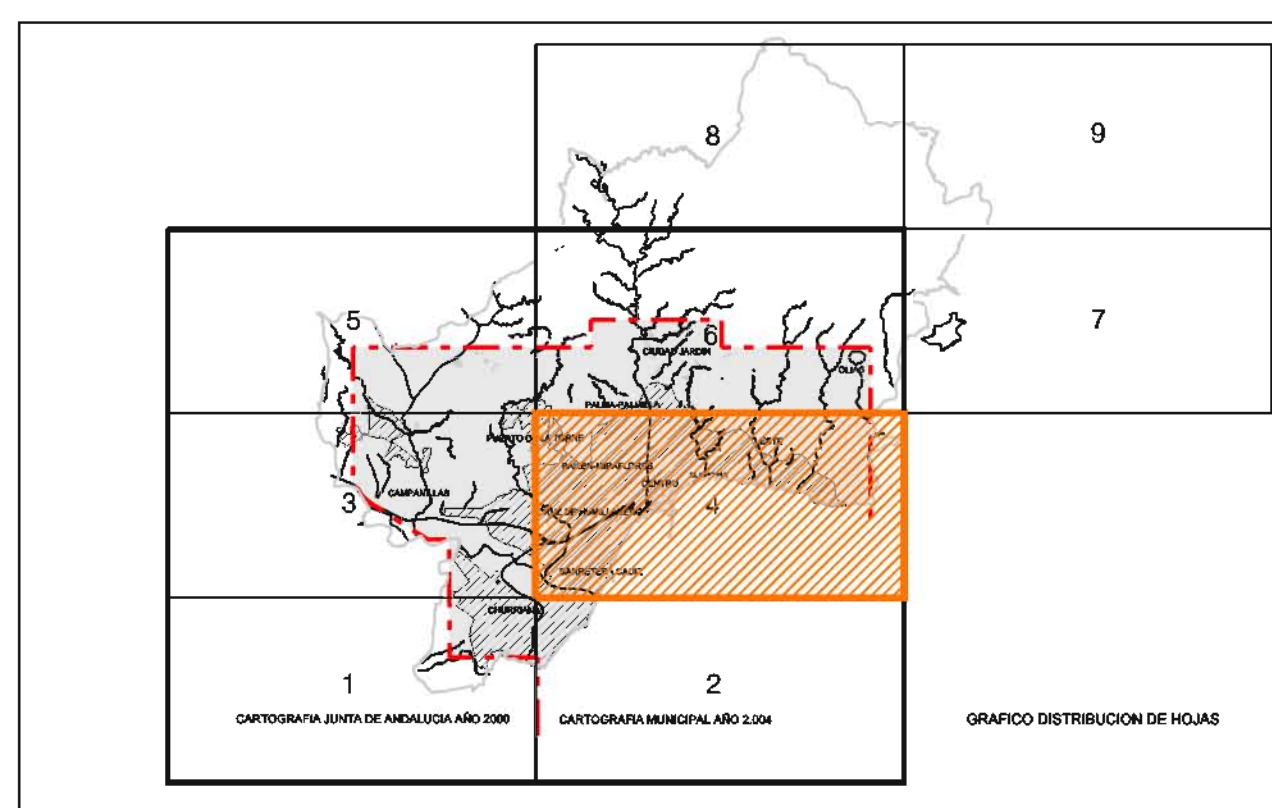
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

	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