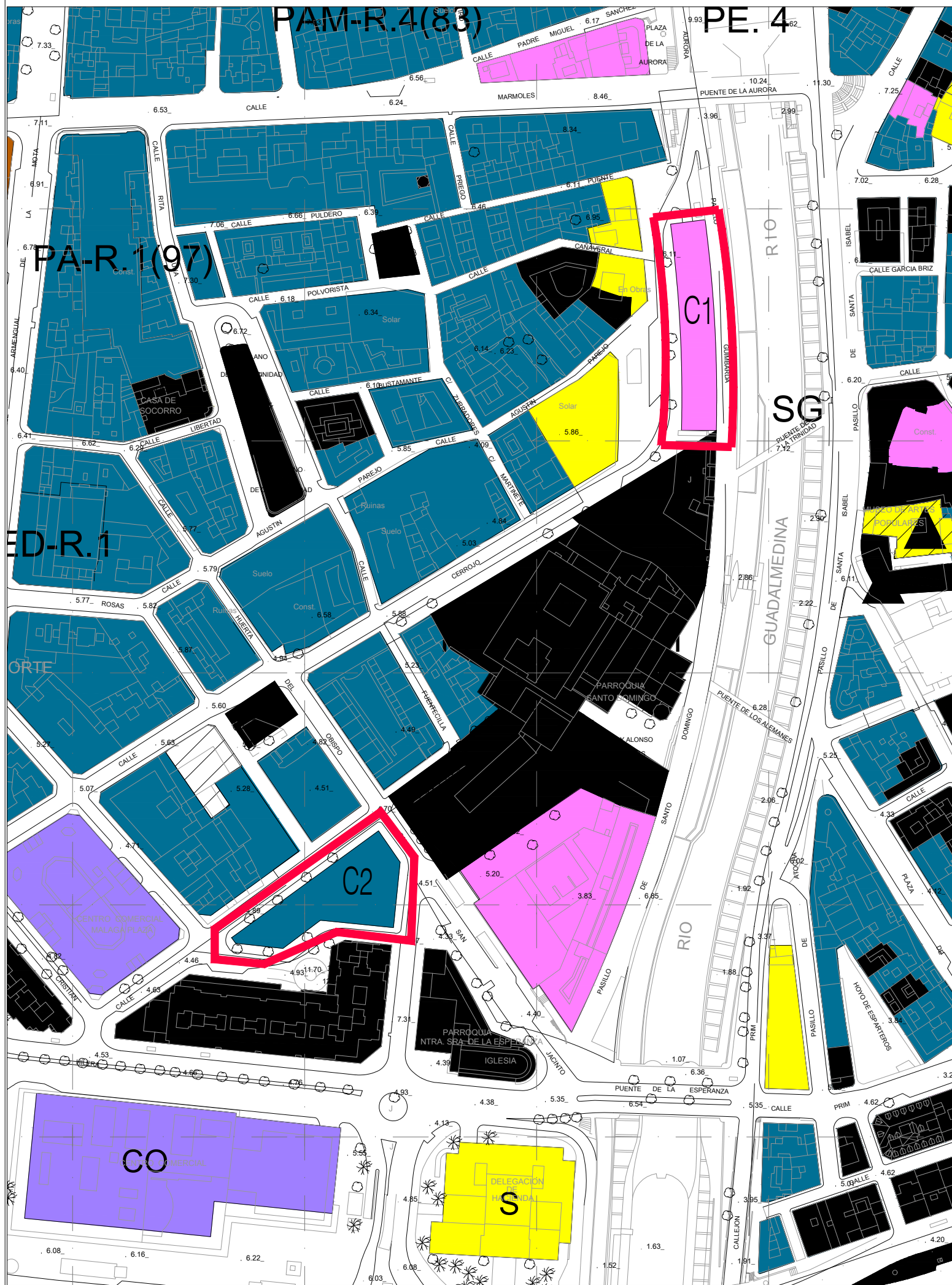




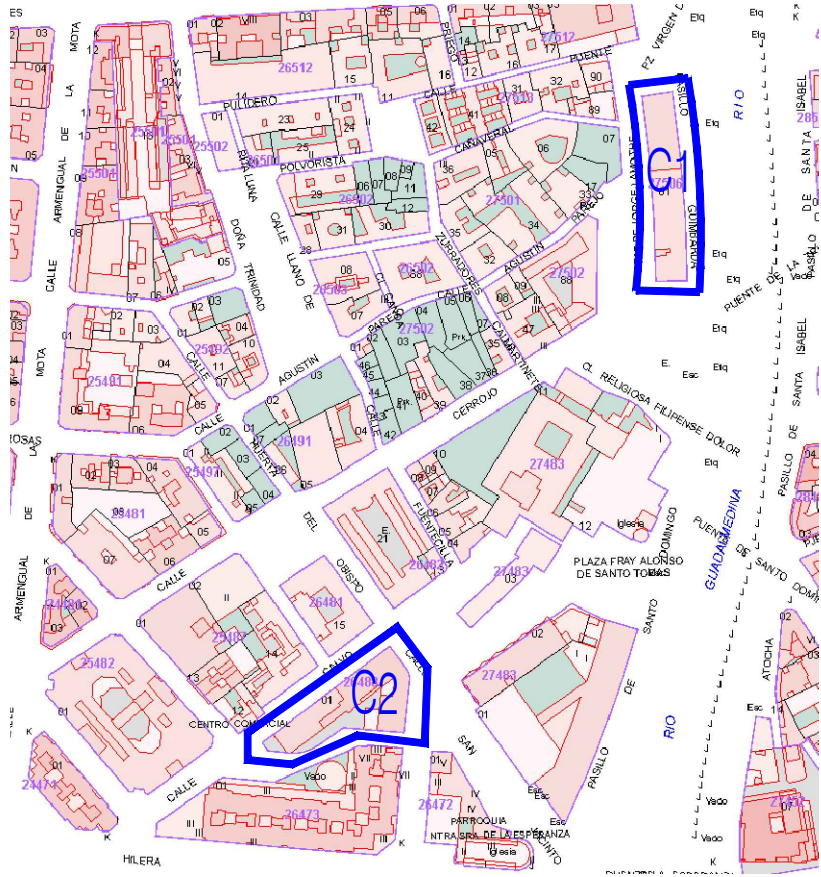
El ámbito estudiado trata de una zona discontinua formada por dos parcelas urbanas con edificaciones existentes.

Ambos edificios se trata de hoteles en los que, por necesidades de mejoras para los clientes y favorecer la eliminación de la estacionalidad, se proponen ampliaciones, dentro de los máximos marcados por el planeamiento vigente y las mejoras factibles en función de la ley de mejoras en establecimientos hoteleros de la Junta de Andalucía, es decir, el decreto 14/2021 y la ley que lo desarrolla.

En concreto se trata de las parcelas C1 y C2 del PERI C-2 "Perchel Alto" del PGOU de Málaga.

La parcela C1 se encuentra dando fachada a la Pasillo Guimbarde nº3 y la C2 a calle Calvo nº4.

La razón de que se trate de un documento único se basa en que se trata de la misma propiedad para las dos parcelas y en que la actuación que se propone es similar en ambos casos, además de la facilidad administrativa y el ahorro de trámites.



AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELAS C-1 Y C-2 DEL P.E.R.I. C-2 "PERCHEL ALTO"

EXP. 1845/24
fecha REV. OCT 2024

Localización
Parcelas C-1 y C-2 PERI C-2 "Perchel Alto"
Pasillo Guimbarde 3 y Calle Calvo 4. Málaga

Propiedad
ANTA RES SOLI IEI S.L.

plano
SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

escala 1/2000

Arquitecto
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

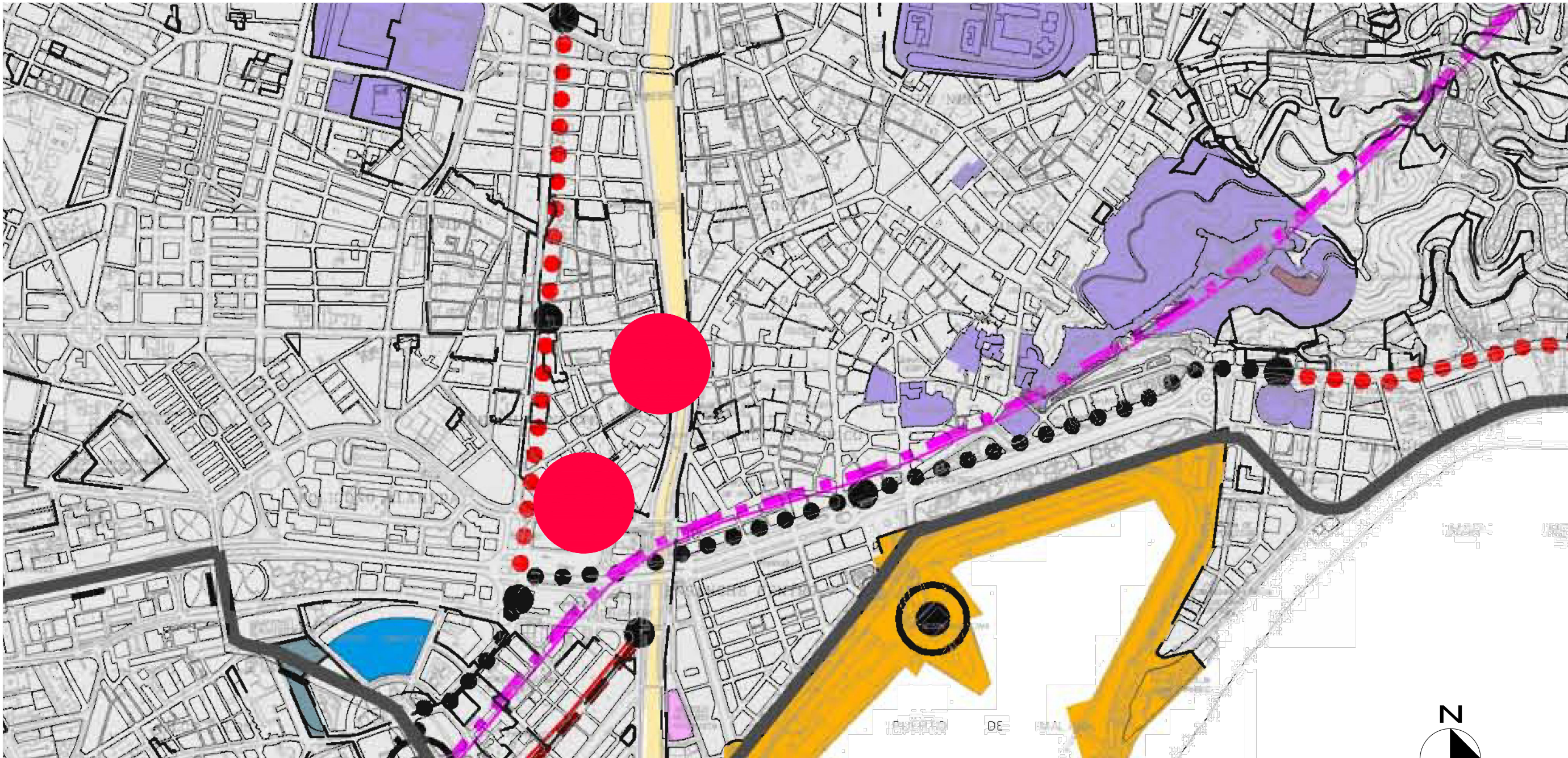
DOMINGO CORPAS

domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº I-01



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-TURISTICO

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 deter- minor	Sin deter- minor	Sin deter- minor
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

AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELAS C-1 Y C-2 DEL P.E.R.I. C-2 "PERCHEL ALTO"

Localización
Parcelas C-1 y C-2 PERI C-2 "Perchel Alto"
Pasillo Guimbarda 3 y Calle Calvo 4. Málaga

Propiedad
ANTA RES SOLI IEI S.L.

EXP.
1845/24

fecha
REV. OCT 2024

plano

SITUACIÓN EN LAS SERVIDUMBRES ACÚSTICAS

escala
1/1000

Arquitecto
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

DOMINGO CORPAS

domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
I-03



LIMITES APROX. FRUSTRADA ILS RWY 31
PENDIENTE 2.50% DESDE 13 m.

LÍMITE APROX. FRUSTRADA ILS RWY 12
PENDIENTE 2.50% DESDE 11 m.

EXP. 1845/24

fecha
REV. OCT 2024

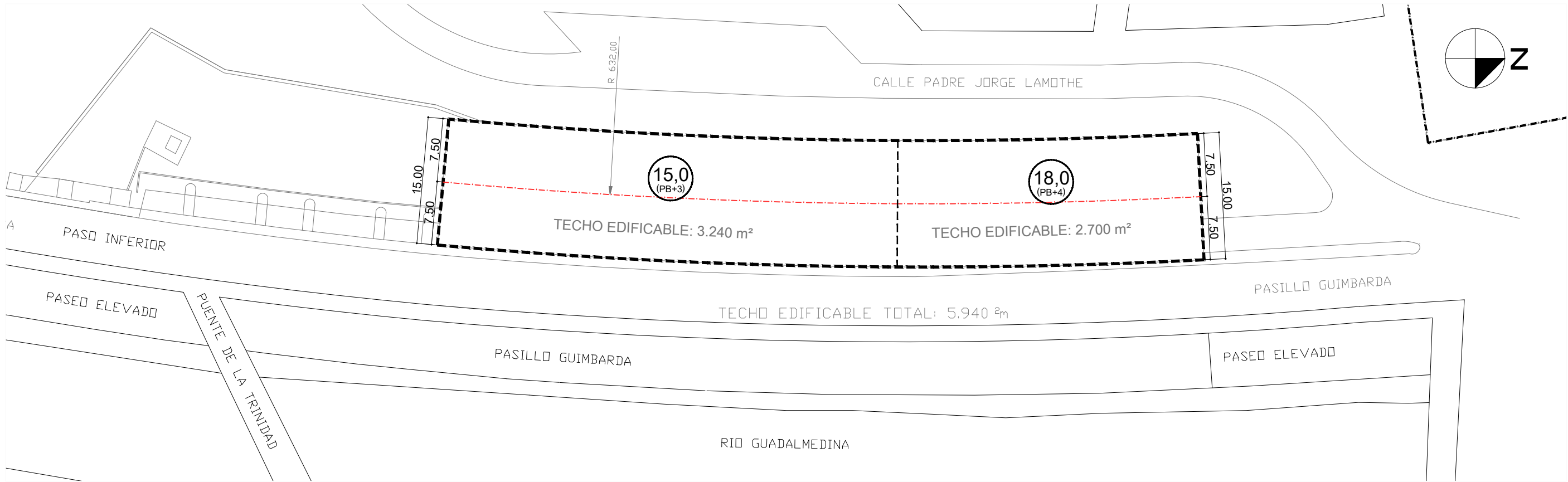
escala

S/E

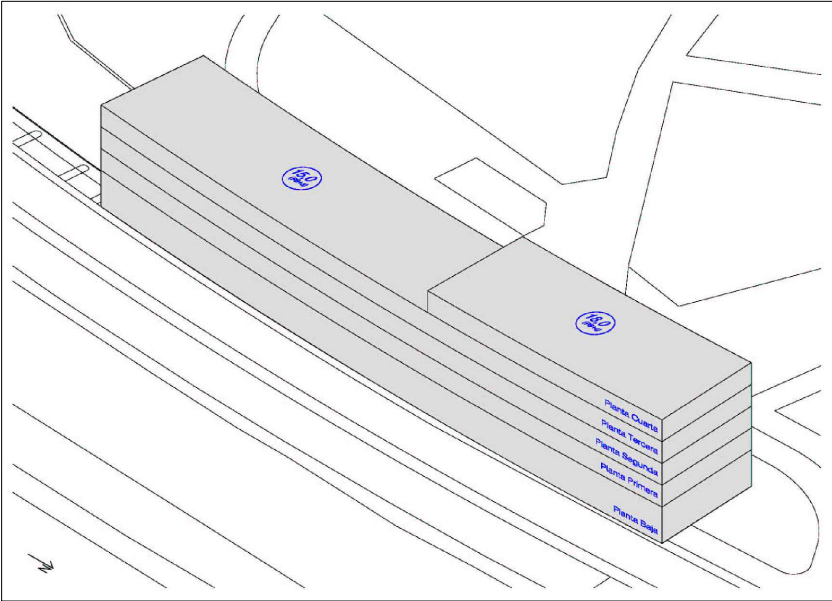
DOMINGO CORPAS

domingocorpas.com

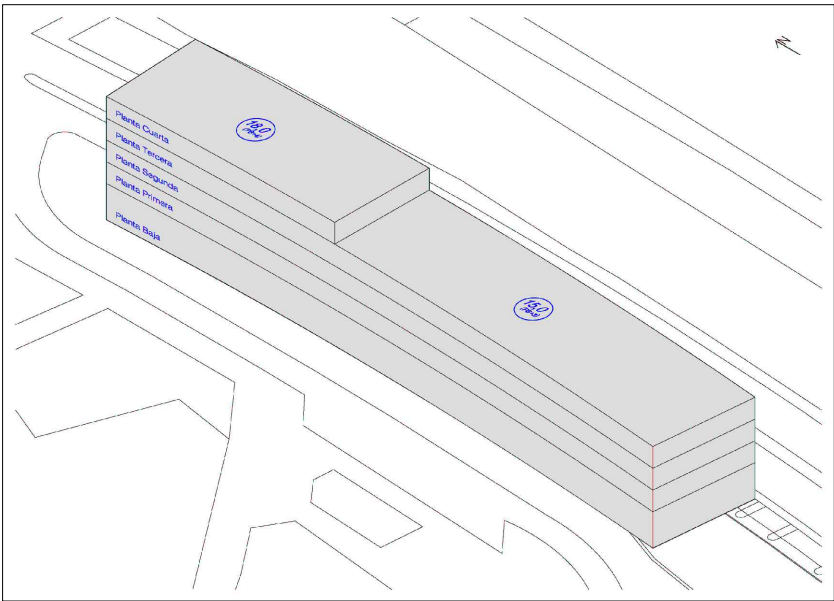
plano nº **I-04**



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



ESQUEMA DE VISTA DESDE "ESTE"



ESQUEMA DE VISTA DESDE "OESTE"

AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELAS C-1 Y C-2 DEL P.E.R.I. C-2 "PERCHEL ALTO"

EXP.
1845/24

Localización
Parcelas C-1 y C-2 PERI C-2 "Perchel Alto"
Pasillo Guimbarda 3 y Calle Calvo 4. Málaga

Propiedad
ANTA RES SOLI IEI S.L.

fecha
REV. OCT 2024

plano
PARCELA C-1
VOLUMETRÍA ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL

escala
1/500

Arquitecto
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

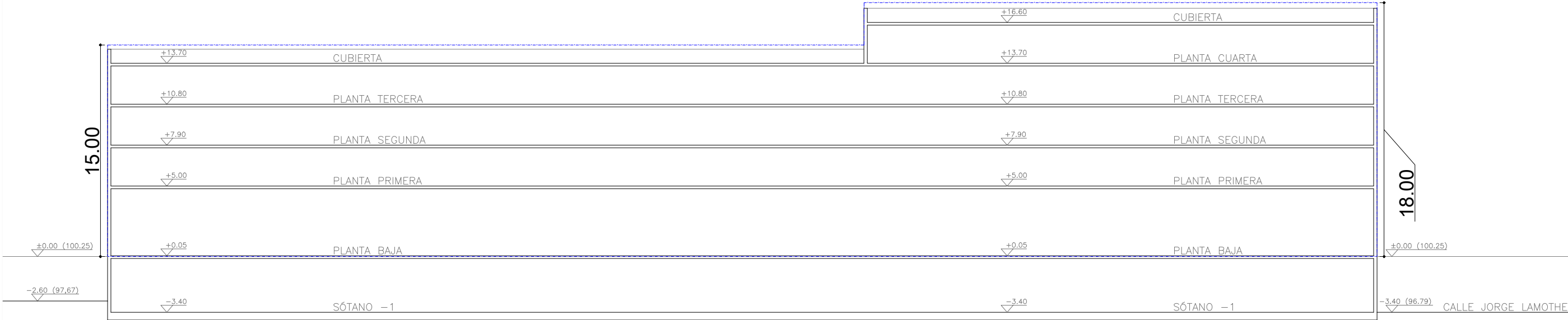
DOMINGO CORPAS

domingocorpas.com

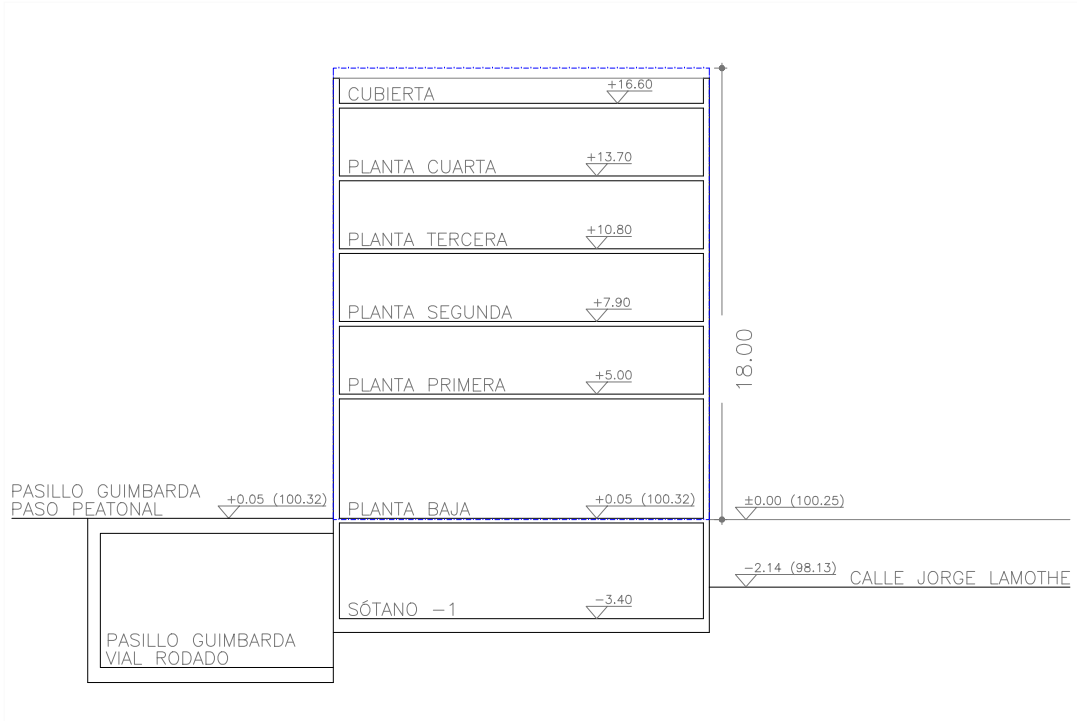
C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

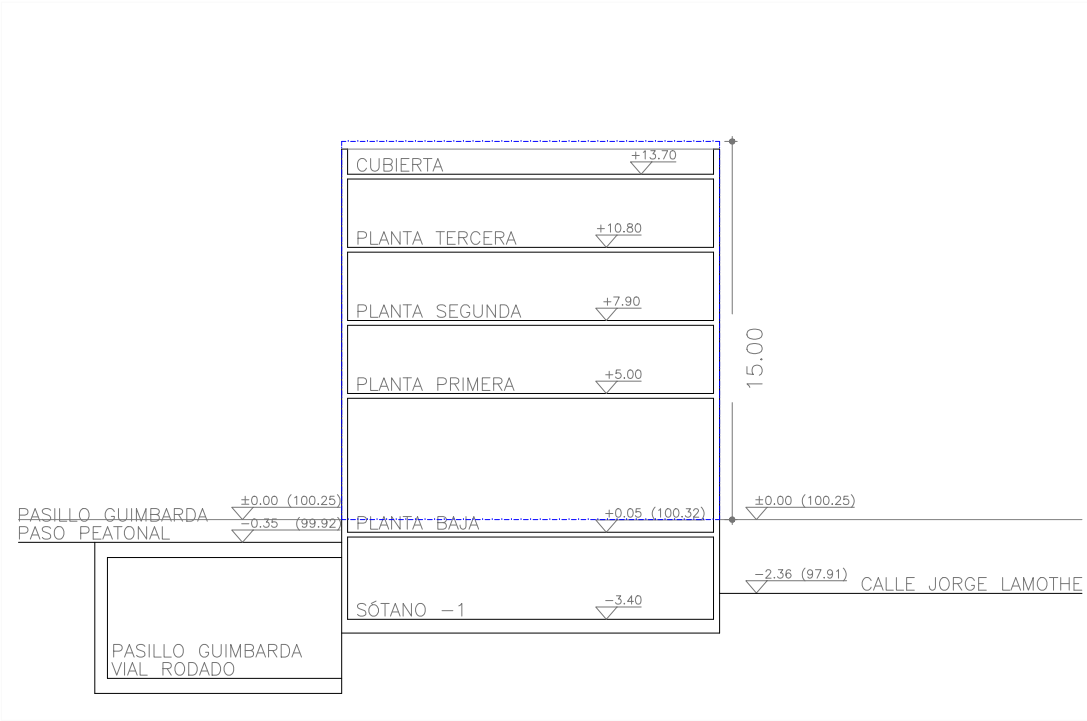
plano nº
I-05



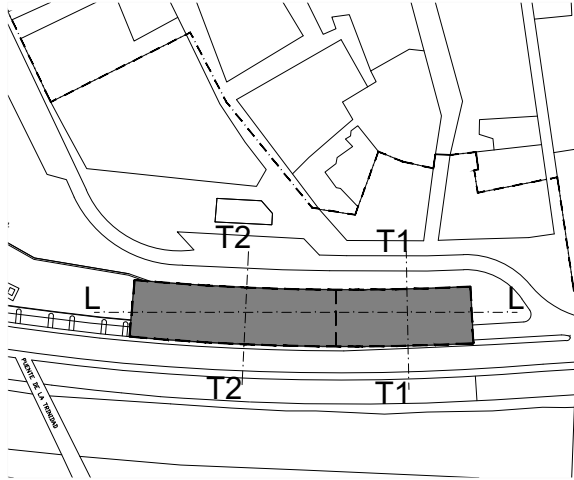
SECCIÓN LONGITUDINAL (L)



SECCIÓN TRANSVERSAL T1



SECCIÓN TRANSVERSAL T2



AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELAS C-1 Y C-2 DEL P.E.R.I. C-2 "PERCHEL ALTO"

EXP.
1845/24

Localización
Parcelas C-1 y C-2 PERI C-2 "Perchel Alto"
Pasillo Guimbarde 3 y Calle Calvo 4. Málaga

Propiedad
ANTA RES SOLI IEI S.L.

fecha
REV. OCT 2024

plano
PARCELA C-1
SECCIONES ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL

escala
1/300

Arquitecto
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

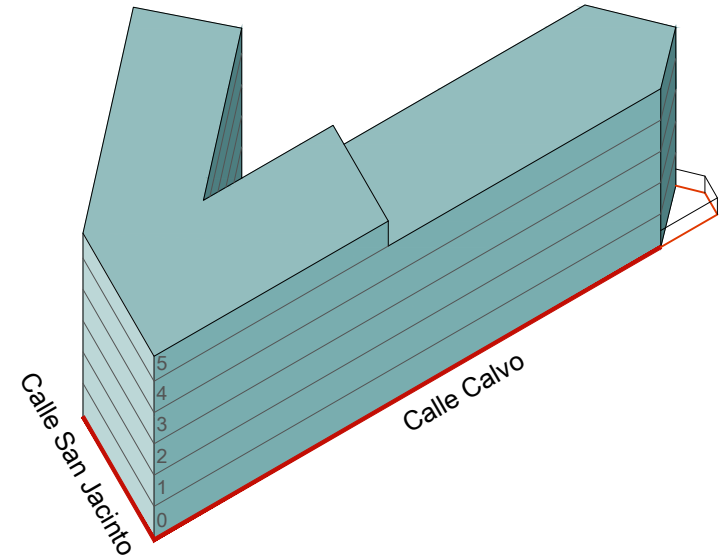
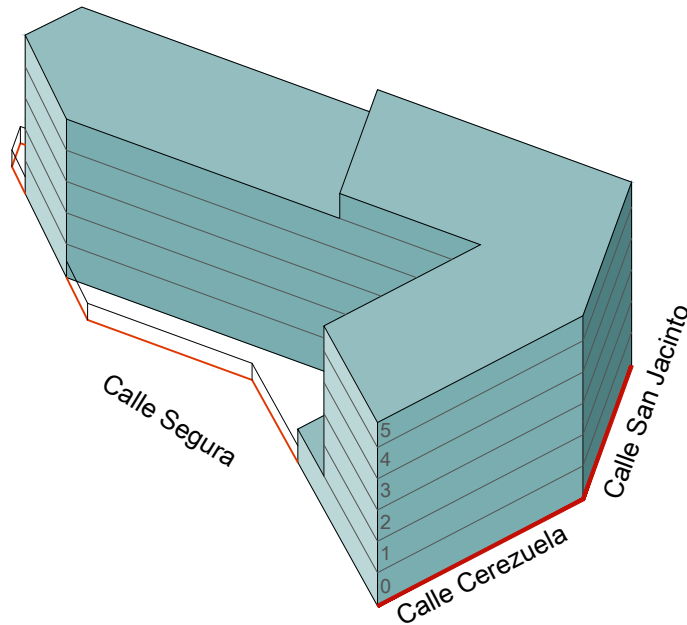
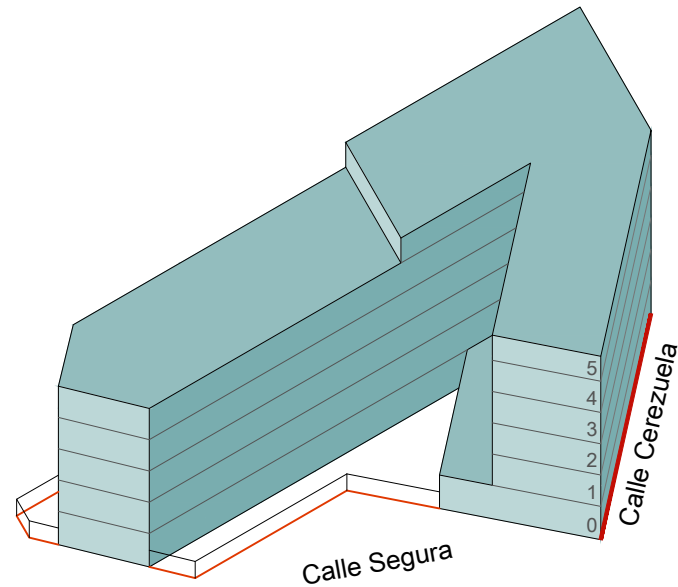
DOMINGO CORPAS

domingocorpas.com

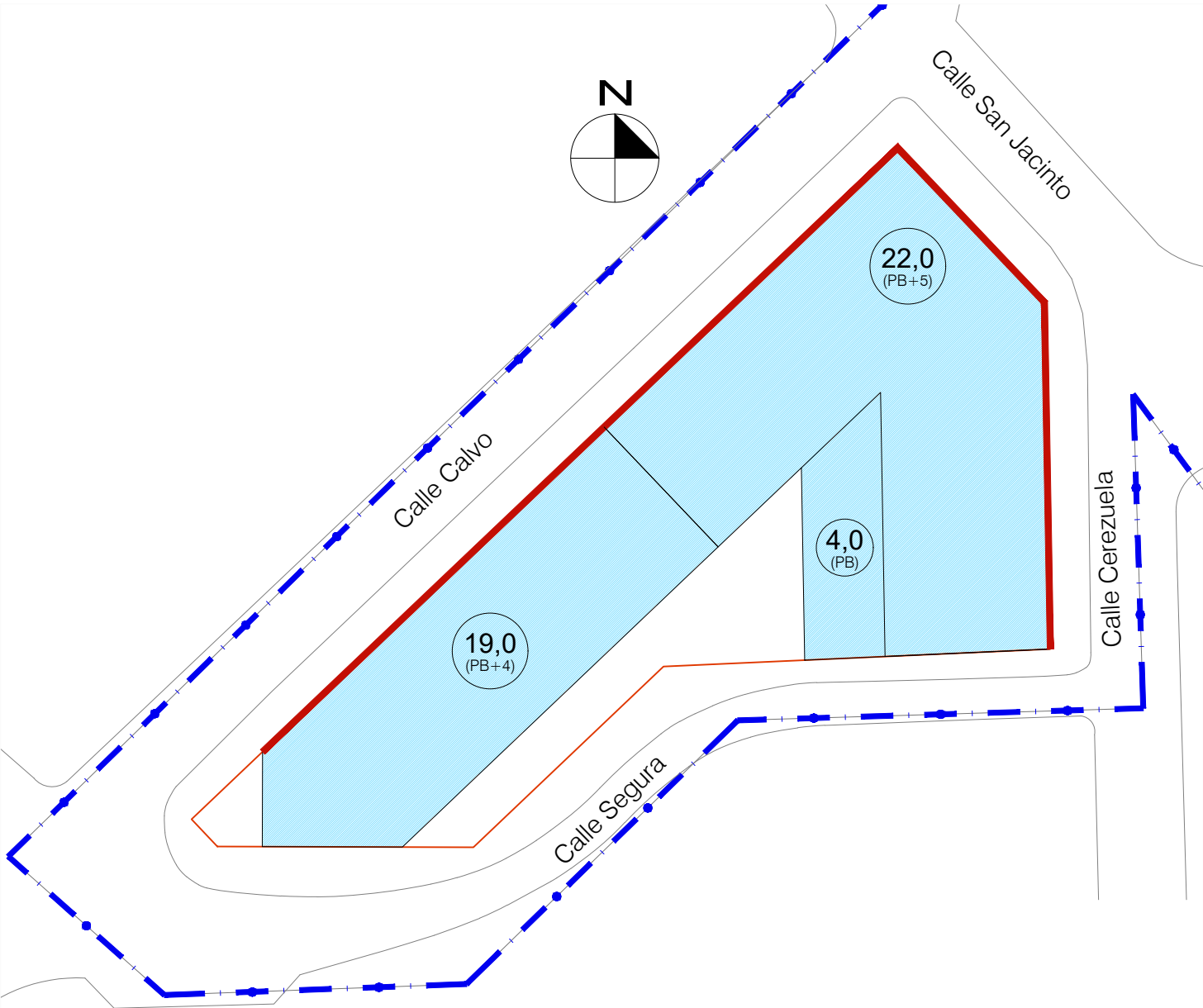
C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
I-06



ESQUEMAS DE VOLUMETRÍA



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELAS C-1 Y C-2 DEL P.E.R.I. C-2 "PERCHEL ALTO"

EXP.
1845/24

Localización
Parcelas C-1 y C-2 PERI C-2 "Perchel Alto"
Pasillo Guimbarda 3 y Calle Calvo 4. Málaga

Propiedad
ANTA RES SOLI IEI S.L.

fecha
REV. OCT 2024

plano
PARCELA C-2
VOLUMETRÍA ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL

escala
1/500

Arquitecto
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

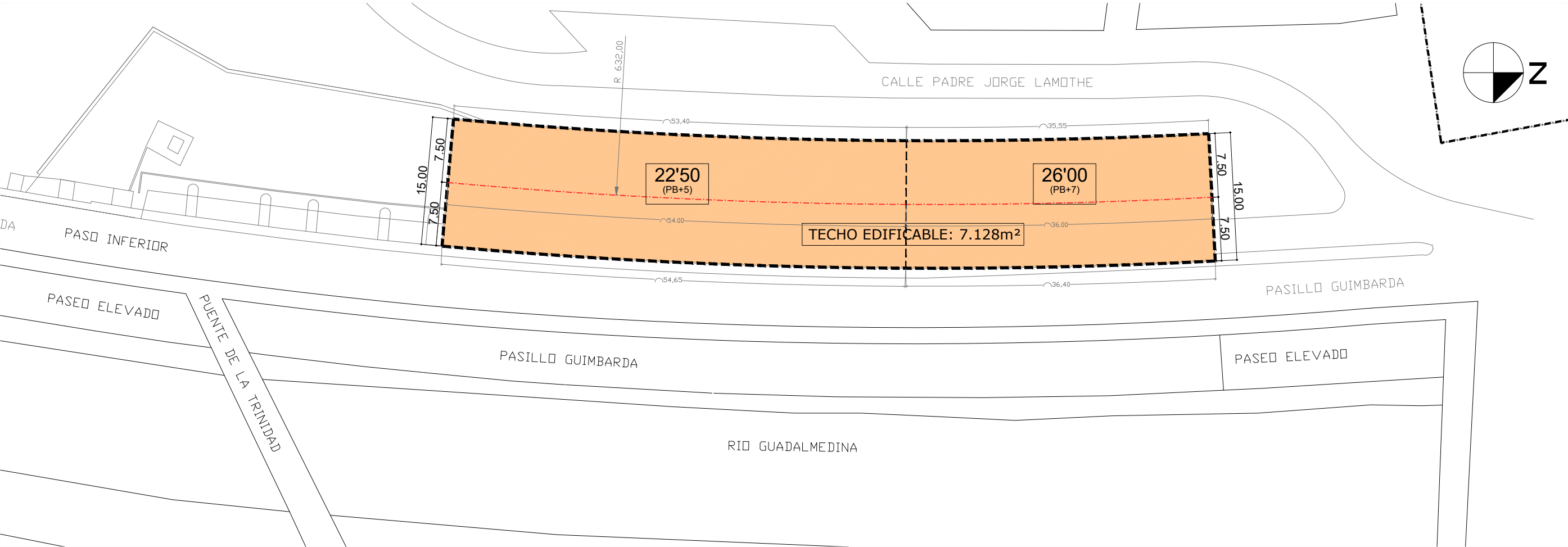
DOMINGO CORPAS

domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
I-07



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

26'00
(PB+7)

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (EN METROS Y NÚMERO DE PLANTAS)

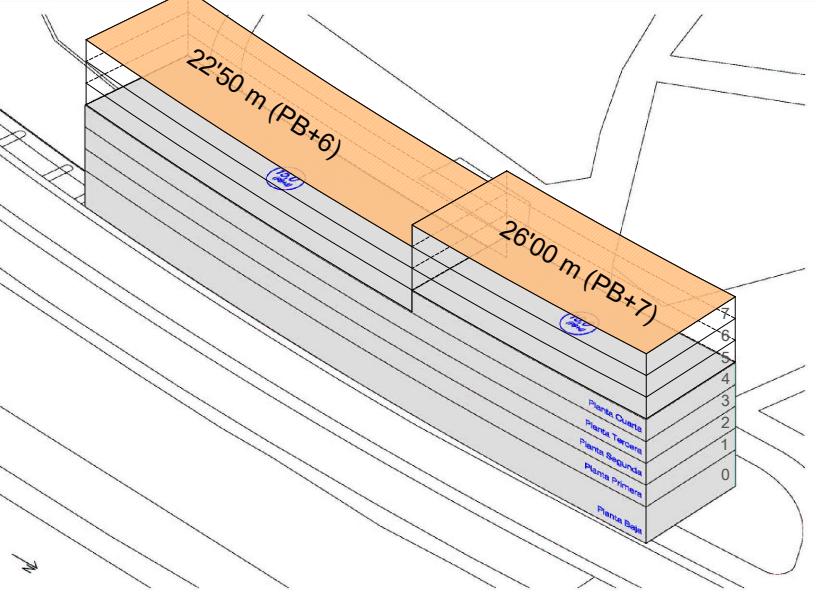
ALINEACIÓN EXTERIOR DE LA PARCELA
ALINEACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA
EJE DE LA PARCELA

	P.E.R.I. C-2 "Perchel Alto"	Estudio de detalle modificado	Estudio de ordenación
Superficie	1.350 m²	1.350 m²	1.350 m²
Edificabilidad materializable	5.400 m²	5.940 m²	7.128 m² (*1)
Índice de edificabilidad	4,0 m²/m²	4,4 m²/m²	5,28 m²/m²
Altura máxima	26,0 y 22,5 m	18,0 y 15,0 m	26,0 y 22,5 m (*2)
Uso	Hotelero	Hotelero	Hotelero

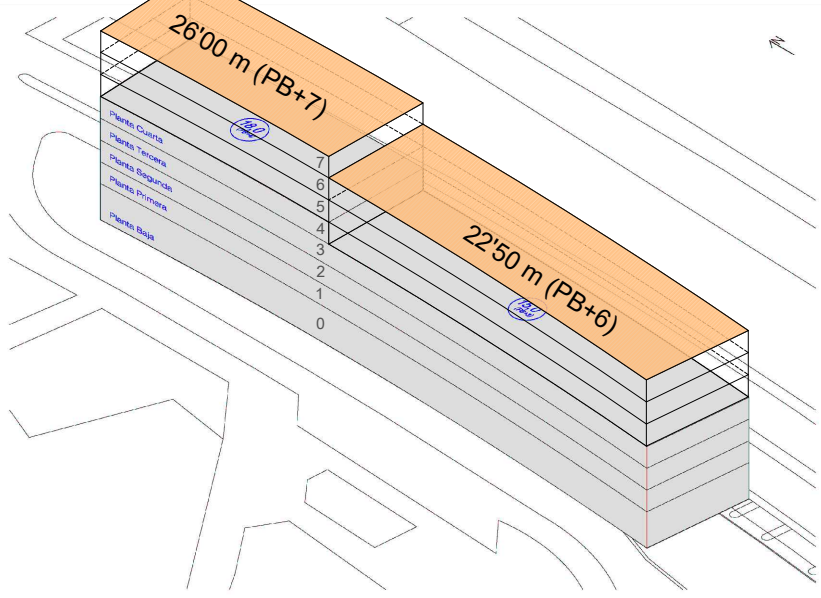
*1 Se aplica el 15% de aumento máximo de edificabilidad en aplicación del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio. En el caso de mejorar la categoría del establecimiento el aumento máximo será del 20% en aplicación del Decreto-Ley 14/2021.

*2 En aplicación del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, se permite una planta más por encima de la altura máxima de permitida por el presente Estudio de Ordenación para servicios complementarios del establecimiento en una ocupación máxima del 30% de la cubierta.

NOTA: Sobre los volúmenes propuestos, se permitirá el vuelo y los cuerpos y elementos salientes sobre el viario público en las condiciones fijadas en las ordenanzas generales del vigente PGOU.



ESQUEMA DE VISTA - ESTE
Volumen de movimiento máximo



ESQUEMA DE VISTA - OESTE
Volumen de movimiento máximo

AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELAS C-1 Y C-2 DEL P.E.R.I. C-2 "PERCHEL ALTO"

EXP.
1845/24

Localización
Parcelas C-1 y C-2 PERI C-2 "Perchel Alto"
Pasillo Guimbarda 3 y Calle Calvo 4. Málaga

Propiedad
ANTA RES SOLI IEI S.L.

fecha
REV. OCT 2024

plano
PARCELA C-1
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

escala
1/500

Arquitecto
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

DOMINGO CORPAS

domingocorpas.com

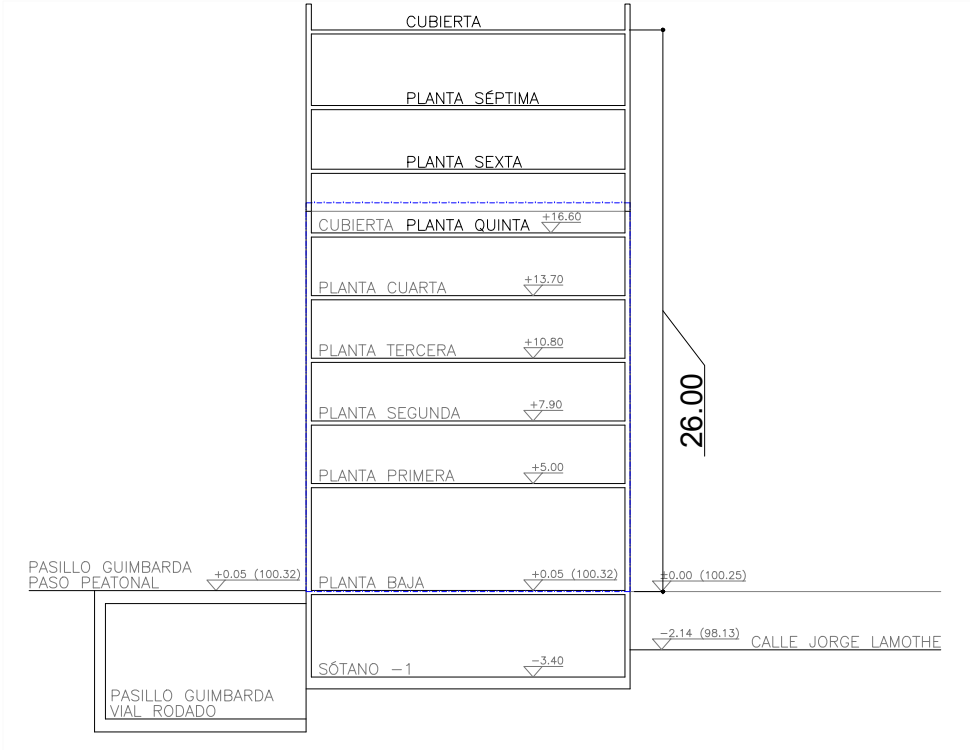
C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

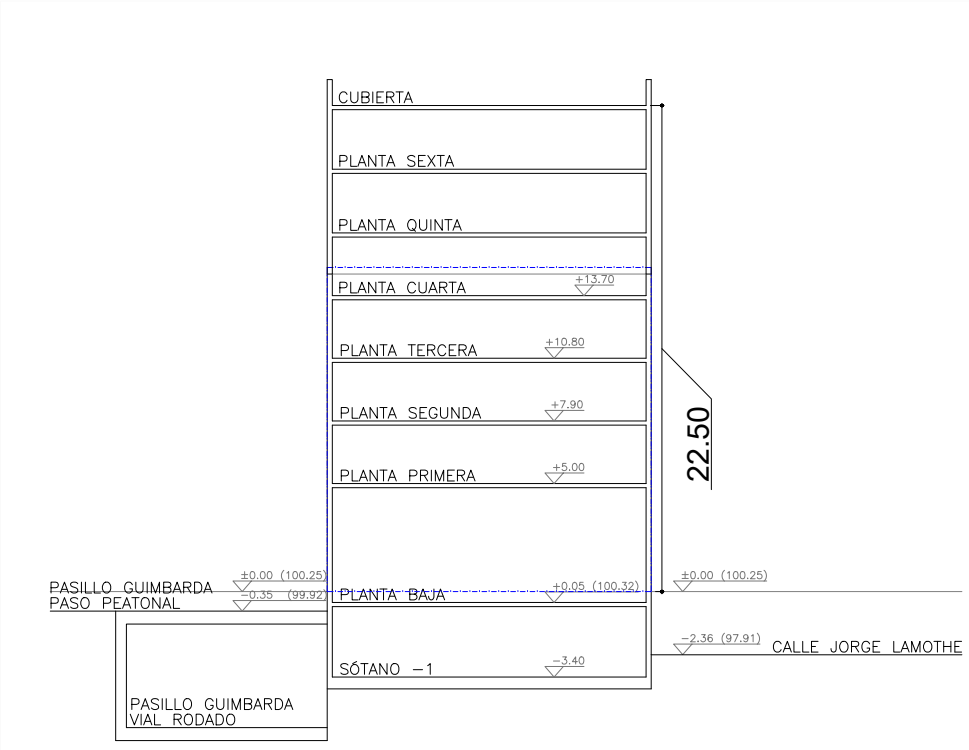
plano nº
P-01



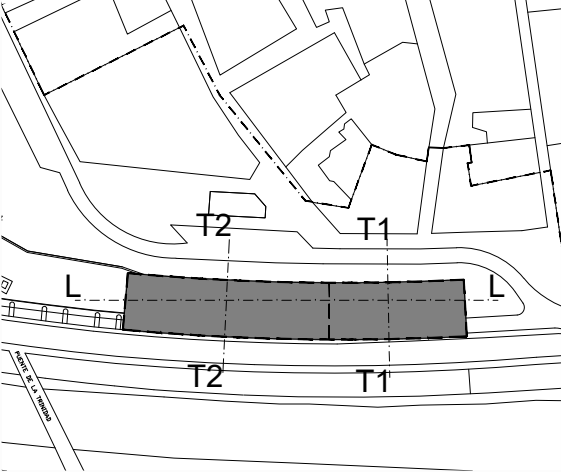
SECCIÓN LONGITUDINAL (L)



SECCIÓN TRANSVERSAL T1



SECCIÓN TRANSVERSAL T2



AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELAS C-1 Y C-2 DEL P.E.R.I. C-2 "PERCHEL ALTO"

EXP.
1845/24

Localización
Parcelas C-1 y C-2 PERI C-2 "Perchel Alto"
Pasillo Guimbarda 3 y Calle Calvo 4. Málaga

Propiedad
ANTA RES SOLI IEI S.L.

fecha
REV. OCT 2024

plano
PARCELA C-1
PROPUESTA - SECCIONES

escala
1/300

Arquitecto
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

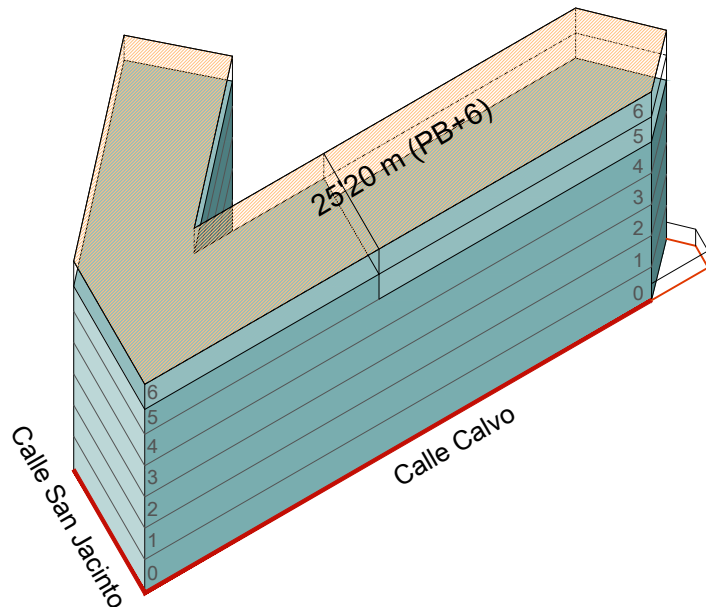
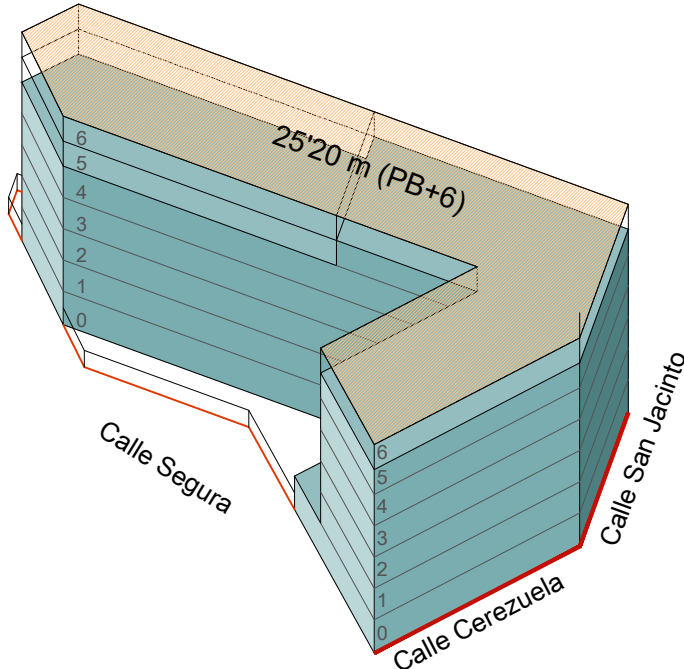
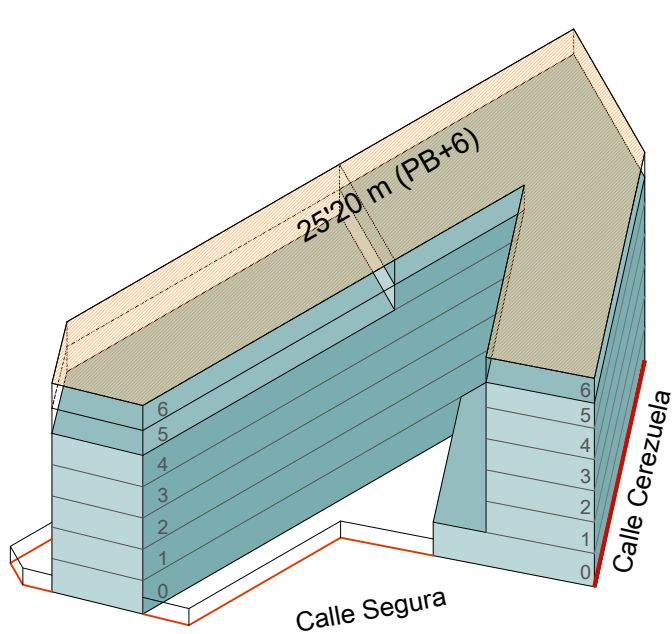
DOMINGO CORPAS

domingocorpas.com

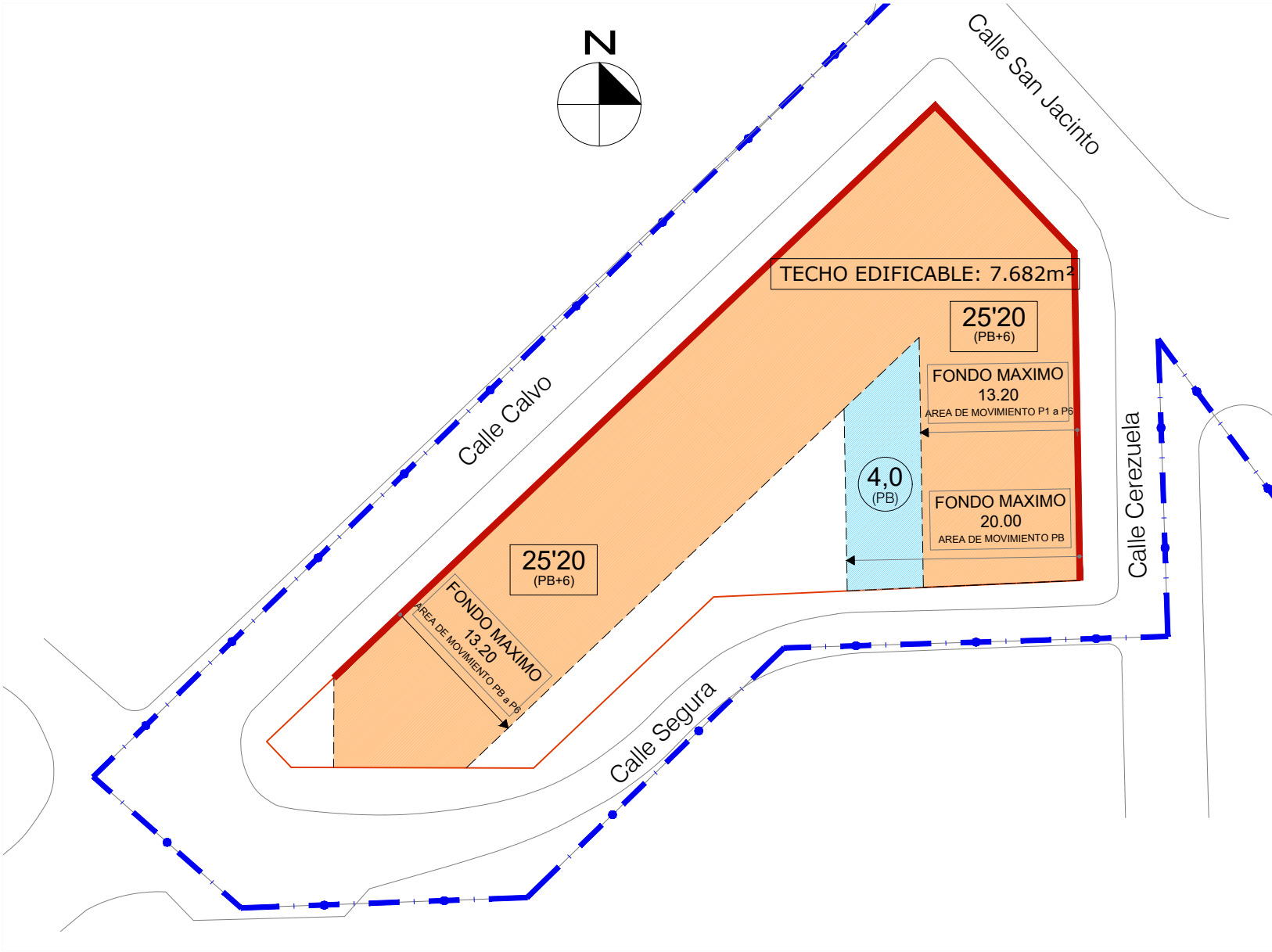
C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
P-02



ESQUEMAS DE VOLÚMENES



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

- ALINEACION OBLIGATORIA EN CALLES PERIMETRALES
- FONDO MAXIMO EDIFICABLE (AREA DE MOVIMIENTO
- ALINEACIÓN EXTERIOR DE LA PARCELA

	P.E.R.I. C-2 "Perchel Alto"	Estudio de detalle modificado	Estudio de ordenación
Superficie	1.670 m ²	1.670 m ²	1.670 m ²
Edificabilidad materializable	6.680 m ²	6.680 m ²	7.682 m ² (* ¹)
Índice de edificabilidad	4,0 m ² /m ²	4,0 m ² /m ²	4,6 m ² /m ²
Altura máxima	22,0 m	19,0 y 22,0 m	25,2 m (* ²)
Uso	Hotelero	Hotelero	Hotelero
Ocupación máxima	Planta baja ≤ 100% Plantas superiores ≤ 75%	Planta baja ≤ 100% Plantas superiores ≤ 75%	Planta baja ≤ 100% Plantas superiores ≤ 75%

*¹ Se aplica el 15% de aumento máximo de edificabilidad en aplicación del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio. En el caso de mejorar la categoría del establecimiento el aumento máximo será del 20% en aplicación del Decreto-Ley 14/2021.

*² En aplicación del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, se permite una planta más por encima de la altura máxima de permitida por el presente Estudio de Ordenación para servicios complementarios del establecimiento en una ocupación máxima del 30% de la cubierta.

La altura máxima permitida de 25,20 metros se propone en base a la flexibilidad del futuro proyecto de edificación y a la realidad de alturas de las edificaciones del entorno inmediato y del otro margen del río, que no se supera.

NOTA: Sobre los volúmenes propuestos, se permitirá el vuelo y los cuerpos y elementos salientes sobre el viario público en las condiciones fijadas en las ordenanzas generales del vigente PGOU.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARA AMPLIACIÓN DE 2 HOTELES

Localización
Parcelas C-1 y C-2 PERI C-2 "Perchel Alto"
Pasillo Guimbará 3 y Calle Calvo 4. Málaga

Propiedad
ANTA RES SOLI IEI S.L.

EXP.
1845/24

fecha
REV. OCT 2024

plano
PARCELA C-2
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

escala
1/500

Arquitecto
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
P-03