

Ref.: 2025-12-26 PL2013-26 ED-R.2 PJE LAS GRANJAS Inf.Urb.(AMS)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística.

Servicio: Urbanización e Infraestructuras.

Expediente: PL2013-26 ED-R.2 "PASAJE DE LAS GRANJAS".

Solicitante: Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.

Situación: SUC.ED-R.2 "PASAJE DE LAS GRANJAS"

Ref. Catastral: 8595813UF6589S0001ZA y 8595814UF6589S0001UA

Junta Municipal de Distrito: Nº 4. Bailén-Miraflores.

Asunto: Informe técnico.

ANTECEDENTES

Se encuentra en tramitación el "ESTUDIO DE DETALLE DE ED-R.2 "PASAJE DE LAS GRANJAS" DEL PGOU DE MÁLAGA".

Se somete a informe de este Servicio la nueva documentación técnica del Estudio de Detalle (ED) presentada por el promotor el 24 de noviembre de 2025.

INFORME

1/3

Se analiza la nueva documentación presentada por el solicitante, correspondiente al **TEXTO REFUNDIDO NOVIEMBRE 2025**, con especial atención a lo referente al viario y las infraestructuras, comprobando su adecuación al planeamiento urbanístico vigente, así como verificando que se subsanan los requerimientos indicados en el anterior informe de este Servicio, de fecha 20 de octubre de 2025.

Atendiendo a los aspectos que quedaron pendientes de resolver en el anterior informe, a tenor de la nueva documentación aportada, se indica lo siguiente sobre la base de los requerimientos realizados en dicho informe:

I. Delimitación del Dominio Público Hidráulico:

El Estudio de Detalle, tras su aprobación Inicial, se someterá a informe por parte de la **Administración Hidráulica competente**, la cual se pronunciará sobre el carácter público o privado del cauce así como sobre las actuaciones contempladas en dicho Estudio de Detalle.

Valoración:

Esta afirmación en el anterior informe no es un aspecto a subsanar sino una circunstancia inherente a la tramitación del ED.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	xv1UnRPONGklgDP+4hFpXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 15:01:08
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/01/2026 14:57:20
	Antonio Moreno Sánchez	Firmado	26/12/2025 14:19:24
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xv1UnRPONGklgDP%2B4hFpXg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II. Alineaciones y rasantes:

Se determina que este tramo viario de conexión con C/ Bancal no es apto para el tráfico rodado y debe considerarse de uso exclusivamente peatonal, aunque permitiendo el puntual acceso a los garajes de las futuras edificaciones de la parcela F, y siempre realizando la entrada y salida de vehículos desde Camino de Las Granjas como ocurre en la actualidad.

Valoración:

Se determina que la nueva documentación del ED subsana los requerimientos realizados por este servicio en su anterior informe, en cuanto a la definición de Alineaciones y Rasantes, así como al uso peatonal que deberá tener el nuevo vial propuesto.

III. Servidumbres eléctricas:

La nueva documentación aportada contempla la delimitación de la franja horizontal que constituye la servidumbre que debe quedar libre de árboles, viviendas y edificios industriales, y que si bien no resultaría de aplicación a las construcciones ya existentes, si supone una limitación para las nuevas construcciones.

Valoración:

Los aspectos relativos a las servidumbres eléctricas ya quedaron solventados según el anterior informe.

IV. Infraestructuras Urbanas:

La información relativa a las infraestructuras urbanas (tanto existentes como previstas) aparece en los respectivos planos (Plano 03.2. Estado Actual. Infraestructuras existentes y Plano 04.2. Estado Modificado. Esquema de Instalaciones) en los que se incluyen unos textos explicativos de las actuaciones relativas a infraestructuras urbanas. Las consideraciones relativas a estas instalaciones han sido reflejadas igualmente en la Memoria del Estudio de Detalle.

2/3

Respecto del contenido de los planos, en éstos se representa un esquema de infraestructuras válido a nivel de planeamiento, que será desarrollado técnicamente (materiales, trazado definitivo de cada servicio, puntos de conexión a las instalaciones existentes, etc.) en los correspondientes proyectos de urbanización complementarias a la edificación que se redacten para cada una de las fases previstas.

En el caso de la Fase FE- A, atendiendo lo solicitado por este Servicio, se indica que, en la fase de Ejecución FE-A, se abordará el soterramiento de las infraestructuras con tendidos aéreos que sea viable, así como la sustitución de las que estén técnicamente obsoletas y se incluirá el alumbrado público.

Valoración:

Los aspectos relativos a las infraestructuras urbanas ya quedaron solventados según el anterior informe.

V. Otras consideraciones:

Relacionado con lo comentado en el párrafo anterior, y teniendo en consideración lo informado por el Servicio Jurídico-Administrativo de este Departamento el 26 de noviembre de 2024, debe corregirse la alusión a FASES o FASES DE EJECUCIÓN en todos los

Código Seguro De Verificación	xv1UnRPONGklgDP+4hFpXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 15:01:08
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/01/2026 14:57:20
	Antonio Moreno Sánchez	Firmado	26/12/2025 14:19:24
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xv1UnRPONGklgDP%2B4hFpXg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



documentos del Estudio de Detalle, indicando que se refiere a **FASES DE OBRA dentro de un único Proyecto de Urbanización**. Este Proyecto de Urbanización estará supeditado a la aprobación del correspondiente **Proyecto de Distribución de Cargas de Urbanización**, de conformidad con el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Por otro lado, se observa que la memoria del Estudio de Detalle adolece de la información de carácter normativo o prescriptivo que se recoge en los planos de forma prolija. **Debe contemplarse también dicha información prescriptiva en la memoria del Estudio de Detalle**, en este caso con el nivel de exposición que sea preciso para su comprensión.

La nueva documentación del ED se refiere de forma correcta a la FASES DE OBRA FO-A y FO-B que quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización. La determinación de la realización del correspondiente Proyecto de Distribución de Cargas de Urbanización de iniciativa privada se incluye en los apartados 5 y 6 de la memoria del ED.

Valoración:

Se determina que la nueva documentación del ED subsana los requerimientos realizados por este servicio en su anterior informe, en lo relativo a las Fases de Obra de Urbanización (proyecto único) y el Proyecto de Distribución de Cargas de Urbanización.

CONCLUSIONES

Como resumen de lo informado, se concluye que la nueva documentación del expediente PL26/2013 ESTUDIO DE DETALLE DE ED-R.2 "PASAJE DE LAS GRANJAS" DEL PGOU DE MÁLAGA de fecha NOVIEMBRE-2025 atiende los requerimientos formulados por este Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 20 de octubre de 2025.

3/3

PROPUESTA

Se propone dar traslado del presente informe técnico al promotor y al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, al objeto de que pueda continuar la tramitación del expediente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Cargo: Ingeniero Municipal.
Nombre: Antonio Moreno Sánchez.

Cargo: Jefa de Servicio.
Nombre: Silvana Molina Rico.

Cargo: Jefe de Departamento.
Nombre: Alberto Ruiz Carmena.

Código Seguro De Verificación	xv1UnRPONGklgDP+4hFpXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 15:01:08
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/01/2026 14:57:20
	Antonio Moreno Sánchez	Firmado	26/12/2025 14:19:24
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xv1UnRPONGklgDP%2B4hFpXg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

