

Ref: I-ED-R2_Pasaje las Granjas_PP26-13_AI_marzo2026.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio: Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Estudio de Detalle PL 2013/26
Promotor: Salvador Ramírez Rey
Representante: Emilio Domingo Corpas
Situación: ED-R.2 "Pasaje las Granjas"
Referencia Catastral: 0668114UF7606N0002IU, 0668114UF7606N0003OI, 0668114UF7606N0004PO,
 0668113UF7606N0001ZY, 0668115UF7606N0004HY, 0668111UF7606N0001EY,
 0668112UF7606N0001SY, 0668110UF7606N0001JY
Distrito Municipal: nº 4 Bailén Miraflores
Asunto: Informe técnico de aprobación inicial.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 17/03/2026 el Promotor presenta el Texto Refundido del ED-R.2 "Pasaje las Granjas" marzo 2026, el cual incorpora los ajustes requeridos por este Servicio en su informe de 02/02/2026.

Dado que los Servicios de Urbanización e Infraestructuras y de Planificación y Ordenación Urbanística ya han emitido valoraciones positivas sobre el contenido sustantivo de las versiones anteriores, el presente informe tiene por objeto exclusivo verificar la coherencia formal y documental de este último TR para proponer su elevación a Aprobación Inicial.

2. INFORME

2.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS PREVIOS.

A fin de facilitar la emisión del preceptivo informe jurídico previo a la Aprobación Inicial, se resumen a continuación los informes técnicos emitidos cronológicamente durante la tramitación del expediente, motivados por las diversas subsanaciones aportadas hasta alcanzar el presente Texto Refundido:

- 26/11/2024 (Servicio Jurídico-Administrativo): Identifica deficiencias en la gestión y requiere el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras como requisito previo a la aprobación.
- 19/09/2025 (Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística): Informe favorable proponiendo la aprobación inicial del TR de julio de 2025.
- 20/10/2025 (Servicio de Urbanización e Infraestructuras): Informe técnico favorable. Aporta conclusiones y requisitos a incorporar en los acuerdos de aprobación, indicando la necesidad de incluir el proyecto de distribución de cargas de urbanización en el ámbito del ED para continuar el trámite.
- 12/01/2026 (Servicio de Urbanización e Infraestructuras): Informe técnico que valida la nueva documentación de noviembre de 2025, dando por cumplimentados los requerimientos de su informe anterior.
- 02/02/2026 (Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística): Informe previo que condiciona la continuidad de la tramitación a la presentación de un Texto Refundido íntegro y documentalmente coherente.

2.2. ANÁLISIS TEXTO REFUNDIDO DEL ED, MARZO 2026.

El Texto Refundido del ED presentado el 17/03/2026 (compuesto por Memoria, Planos, y Anexos), da cumplimiento a todos los requisitos señalados en el último informe de este Servicio emitido el 02/02/2026.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	7B005TpR21WD5hfmwBpbuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:38:43
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:34:07
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/03/2026 13:24:36
Observaciones		Página	1/2
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7B005TpR21WD5hfmwBpbuQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se han subsanado las carencias formales y se ha completado la definición gráfica de las parcelas resultantes para garantizar la coherencia y la seguridad jurídica de la ordenación propuesta. En concreto, se han implementado los siguientes ajustes:

- Homogeneización documental: Se incorpora en la Memoria todas las notas y textos normativos que figuran en los planos, y se han actualizado las fechas de todos los documentos a marzo 2026.
- Levantamiento de la Parcela C1: Se aporta un plano descriptivo (plantas, alzados y secciones) de la edificación existente en la parcela C1 -análogo al plano 03.4. Estado Actual de la Edificación en la parcela C2- para certificar que la edificabilidad consumida es inferior a la asignada por la ordenanza CTP-1.
- Ajuste de cuadros de superficies: Se incluye, tanto en los planos como en la memoria, un cuadro de características detallando las edificabilidades existentes en las parcelas frente a las permitidas por la ordenanza CTP-1.

3. PROPUESTA

Analizada la documentación del Texto Refundido del ED-R.2 "Pasaje las Granjas" presentada el 17/03/2026, y comprobado que está completa y cumple con todos los condicionantes requeridos, se propone su Aprobación Inicial.

La documentación válida consta de Memoria, Planos y los siguientes anexos:

- Anexo 1: Informe de la Agencia Andaluza del Agua
- Anexo 2: Certificaciones Registrales
- Anexo 3: Justificación del Reglamento de Accesibilidad en Andalucía (Decreto 292/2009)
- Anexo 4: Resumen Ejecutivo

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

2/2

La Arquitecta Municipal
Fdo.: Marta Werner Rivera

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzát Díaz
El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	7B005TpR21WD5hfmwBpbuQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:38:43	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:34:07	
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/03/2026 13:24:36	
Observaciones		Página	2/2	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7B005TpR21WD5hfmwBpbuQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

