

# ESTUDIO DE DETALLE

ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"  
PGOU de Málaga

TEXTO REFUNDIDO  
MARZO 2026

—  
PROMOTOR

Salvador Ramírez Rey

—  
ARQUITECTOS

Carlos Domingo Corpas  
Emilio Domingo Rivas  
ER Domingo Corpas Arquitectura

# ÍNDICE

## A. MEMORIA

A.o. INTRODUCCIÓN .....	3
A.o.1. AGENTES INTERVINIENTES .....	3
A.o.2. OBJETIVO DEL DOCUMENTO .....	3
A.o.3. ANTECEDENTES .....	3
A.o.4. MARCO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN .....	3
A.1. MEMORIA INFORMATIVA.....	5
A.1.1. EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR .....	5
A.1.2. SITUACIÓN EN EL PGOU .....	7
A.1.3. PARCELARIO Y EDIFICACIONES EXISTENTES .....	9
A.1.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	10
A.1.5. VEGETACIÓN EXISTENTE .....	11
A.1.6. AFECCIONES SECTORIALES.....	12
A.1.6.1. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	12
A.1.6.2. RED ELÉCTRICA – LÍNEA DE ALTA TENSIÓN .....	12
A.2. MEMORIA ORDENACIÓN .....	14
A.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	14
A.2.1.1. ORDENACIÓN VIARIA .....	14
A.2.1.2. SEGREGACIÓN PARCELA C .....	15
A.2.1.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	15
A.2.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN .....	16
A.2.3. CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES-PROPUESTOS .....	18
A.2.4. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS .....	19
A.2.5. EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	19
A.2.6. DIVISIÓN EN FASES DE OBRA.....	20
A.4. MEMORIA ECONÓMICA .....	21
A.4.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	21
A.4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	22

## B. PLANOS

ANEXO 1. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DE AGUAS

ANEXO 2. CERTIFICACIONES REGISTRALES

ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCÍA (DECRETO 292/2009)

ANEXO 4. RESUMEN EJECUTIVO

## A.o. INTRODUCCIÓN

### A.o.1. AGENTES INTERVINIENTES

#### PROMOTOR:

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Salvador Ramírez Rey con NIF 24849074N, con domicilio en Pasaje Las Granjas 5, Urbanización San Alberto, 29010 Málaga. El promotor es propietario de una de las parcelas que conforman el ámbito del presente estudio de detalle, concretamente la parcela con referencia catastral 0668115UF7606N0001HY que se identifica en los planos como parcela C.

#### EQUIPO REDACTOR:

El autor del presente trabajo es la sociedad limitada profesional DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA SLP, con CIF nº B92144427 y domicilio social en C/ San Nicolás nº13-bajo, 29016 de Málaga representada por D. Carlos Domingo Corpas, Arquitecto colegiado nº 613 por el COA Málaga, y por D. Emilio Domingo Rivas, Arquitecto colegiado nº 2128 por el COA Málaga.

### A.o.2. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene como objetivo la elaboración del Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado exigido por el PGOU de Málaga en la ficha ED-R.2 "Pasaje Las Granjas", en la zona conocida como Carlinda de la ciudad de Málaga.

Conforme a las determinaciones de la ficha, el presente estudio de detalle tiene como objetivos y criterios:

- Delimitar la zona de dominio público del arroyo, así como la zona de servidumbre que deberá informar favorablemente la Agencia Andaluza del Agua.
- Estudiar el trazado de viario local secundario, así como las alineaciones, rasantes y profundidades edificables. Se tendrá en cuenta la servidumbre por el trazado de las líneas eléctricas.

### A.o.3. ANTECEDENTES

El presente texto refundido de marzo de 2026 se presenta al expediente de planeamiento iniciado en 2013, PL 26/2013, con el objetivo de garantizar la unidad documental de toda la documentación y requerimientos recibidos a lo largo de los 13 años de tramitación.

### A.o.4. MARCO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN

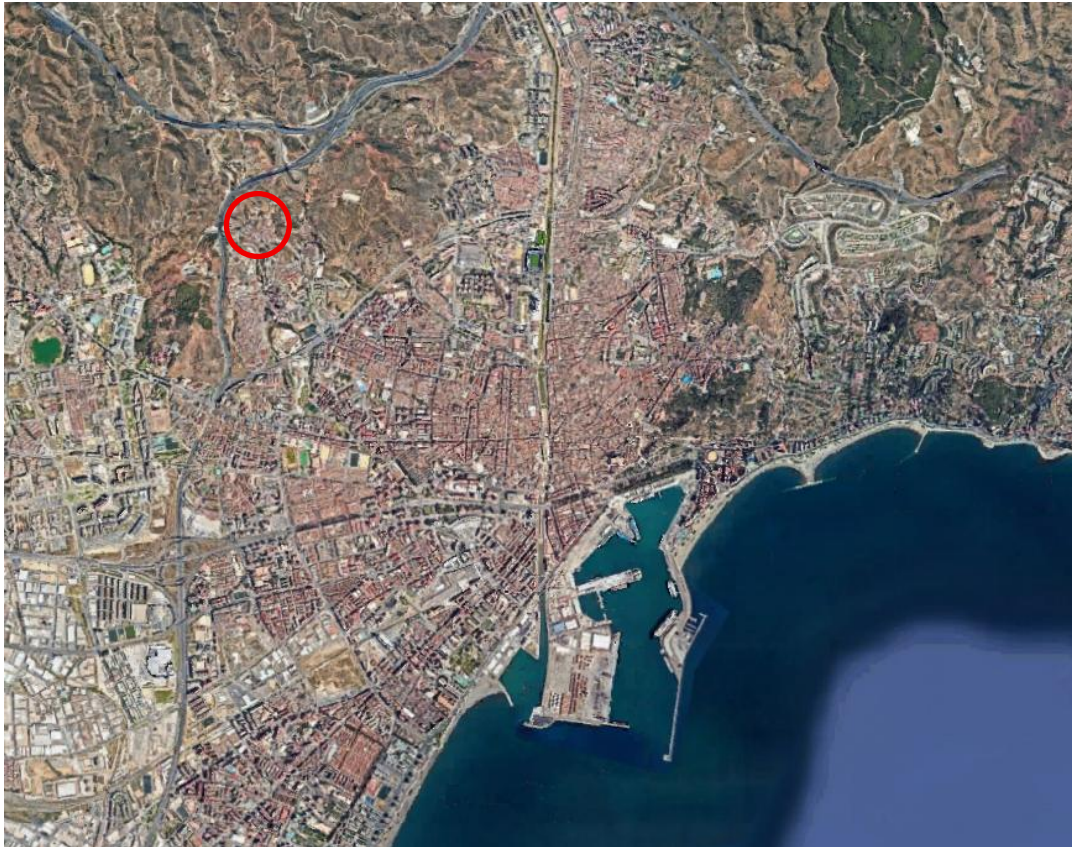
La normativa que ha servido de referencia al equipo redactor de este instrumento de planeamiento ha sido la siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de fecha 21 de enero de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- Decreto 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (en adelante RGLISTA)

## A.1. MEMORIA INFORMATIVA

### A.1.1. EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR



Las parcelas objeto de la actuación se ubican en el Pasaje de las Granjas, en la Urbanización San Alberto, en la zona de Málaga conocida como Carlinda. Su forma es irregular y a la entrada por el carril, en la zona de las viviendas y el sótano existente, es bastante plana, contando con pendientes acusadas desde esta zona hacia el este, descendiendo hacia una vaguada y la Calle del Bancal con la que hay que conectar.

El ámbito completo tiene forma irregular y posee una superficie total de 1.902,82 m<sup>2</sup>. A esta superficie hay que añadir los 62,09 m<sup>2</sup> que se incorporan como carga externa en la zona sur del sector para la conexión del nuevo vial que se debe ejecutar con Calle del Bancal.

Los linderos son:

- Al norte y este, con terrenos sin edificar de la misma urbanización.
- Al oeste con Calle Las Granjas.
- Al sur, con Calle del Bancal, con la cual se va a conectar.

El terreno objeto del presente estudio de detalle proviene de la formación de un conjunto de viviendas que se engloban alrededor de un carril existente.

Dentro de este ámbito, además de estas viviendas existentes se encuentra una parcela libre de edificaciones (identificada como parcela F en los planos) y otra que tiene una vivienda edificada en una zona y en la otra únicamente cuenta con la edificación de un sótano sobre el que se quiere construir una edificación de acuerdo con la normativa que le afecta (identificada como parcela C en los planos) que es propiedad del promotor del presente documento. Esta parcela C se va a dividir en dos (C1 y C2) de forma que en la primera quede la vivienda existente y en la otra sólo el sótano sobre el que se quiere construir el edificio de viviendas nuevo.

El ámbito cuenta en su interior con varias viviendas preexistentes con alturas entre una y dos plantas y una zona con sólo con un sótano (parte de la parcela C, propiedad del promotor de este documento). Además, hay una de las parcelas que se encuentra libre de edificaciones (parcela F).

El presente Estudio de Detalle define las condiciones urbanísticas y las alineaciones de las parcelas de su ámbito y de las edificaciones existentes, así como del nuevo vial a ejecutar para conectar el carril existente en el interior del mismo (Pasaje Las Granjas) con la Calle del Bancal que pasa por su zona sur. Para esta conexión con Calle del Bancal, es necesario añadir al ámbito del estudio de detalle una pequeña zona al sur que queda como una carga externa denominada CE-1 en los planos adjuntos.

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

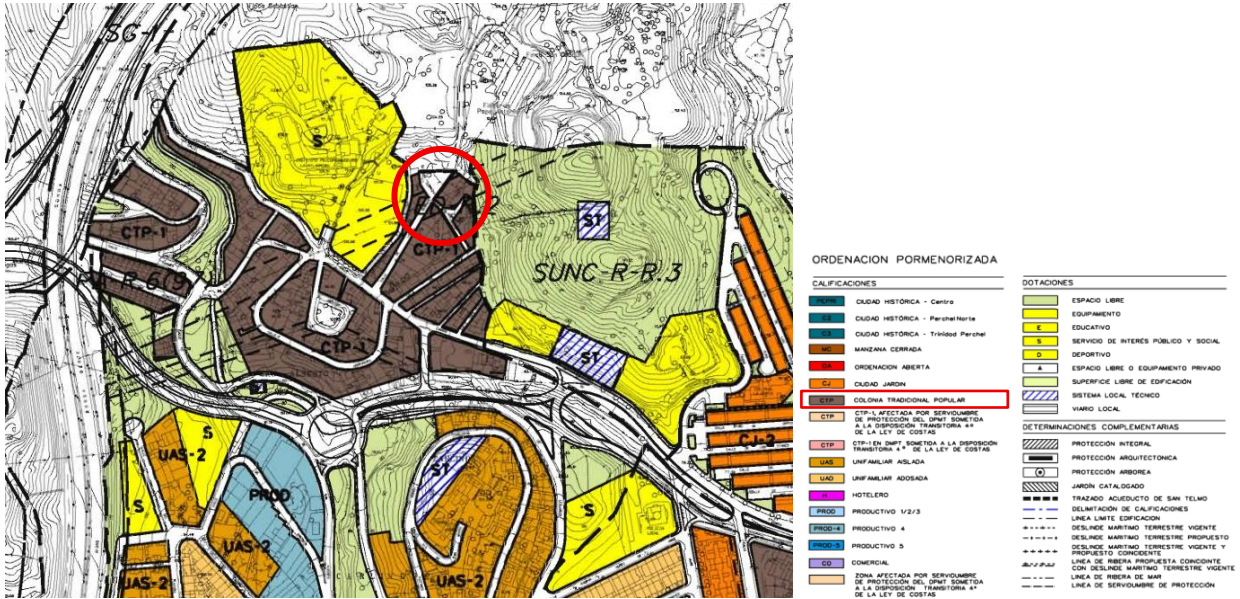
Sobre este ámbito existe una ficha de planeamiento del vigente PGOU de Málaga que marca como condiciones lo siguiente:

- El estudio de detalle deberá delimitar la zona de Dominio Público del arroyo, así como la zona de servidumbre que deberá informar favorablemente la Agencia Andaluza del Agua.
- Se estudiará en su caso el trazado del viario local secundario, así como las alineaciones, rasantes y profundidades edificables. Se tendrá en cuenta servidumbre por trazado de líneas eléctricas.

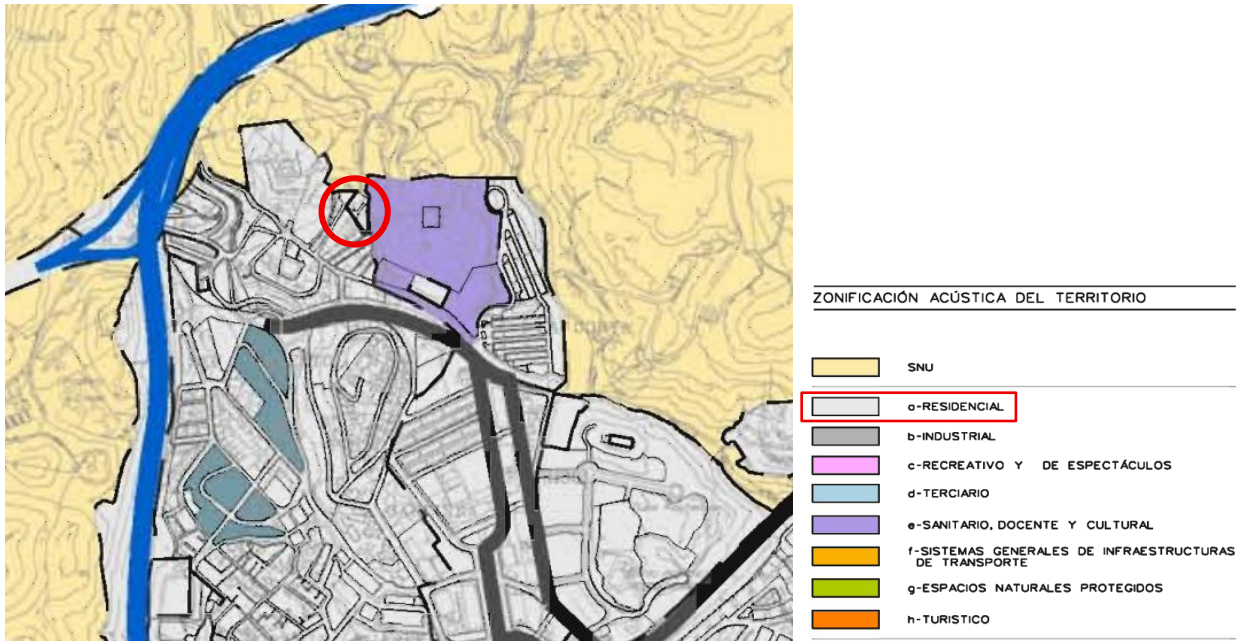
Estos puntos se han estudiado convenientemente y en el siguiente apartado se aclaran y se justifican, junto con la documentación presentada en los anexos y los planos.

## A.1.2. SITUACIÓN EN EL PGOU

Calificación:



Zonificación acústica:



Ficha:

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	ED-R.2		
ZONA	Rosaleda	HOJA	23
DENOMINACIÓN		Pasaje de las Granjas	

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El Estudio de Detalle deberá delimitar la Zona de Dominio Público del arroyo así como zona de servidumbre que deberá informar favorablemente la Agencia Andaluza del Agua.

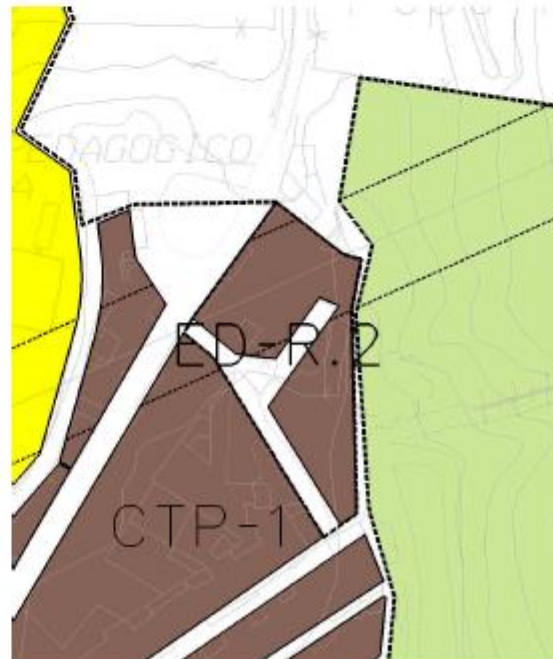
Se estudiará en su caso el trazado de viario local secundario, así como las alineaciones, rasantes y profundidades edificables. Se tendrá en cuenta servidumbre por trazado de líneas eléctricas.

Superficie de suelo (m2s)	1.885,00	Ordenanza referencia	CTP-1
Techo máximo (m2t)			
Indice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



### A.1.3. PARCELARIO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Como se puede ver en la documentación gráfica adjunta, el total del estudio de detalle está formado por siete parcelas, y a continuación y a efectos de futuras comunicaciones para los colindantes para lo que fuera oportuno, se detallan los datos de estos con los que se cuenta:

P.	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	PROPIETARIO
A	Calle Las Granjas 22	0668114UF7606N0002IU 0668114UF7606N0003OI 0668114UF7606N0004PO	Edificación	Francisco Jurado Moreno
B	Calle Las Granjas 20	0668113UF7606N0001ZY	Edificación	Luis Reina Bernal
C	Pasaje Las Granjas 5	0668115UF7606N0001HY	Edificación	Salvador Ramírez Rey
D	Pasaje Las Granjas 3	0668111UF7606N0001EY	Edificación	Desconocido
E	Pasaje Las Granjas 1 Cmno Las Granjas 18	0668112UF7606N0001SY	Edificación	Desconocido
F	Pasaje Las Granjas 4	0668110UF7606N0001JY	Solar	José Luis Pérez Martín

Se acompañan al final del documento a modo de anexo las notas simples registrales de las parcelas para completar los datos anteriores.

Se puede observar en este listado anterior, cómo la parcela denominada como C (edificada con una vivienda y edificada con un sótano que se quiere ampliar con una edificación en planta baja más primera) pertenece al promotor del presente estudio de detalle, D. Salvador Ramírez Rey.

Según la información catastral, registral y topográfica, las parcelas incluidas en el ámbito cuentan con las

Como se ha podido comprobar, las edificaciones cuentan con los siguientes parámetros urbanísticos existentes:

- Parcela A: Correspondiente al número 22 de Calle de las Granjas, Málaga. Ocupa una superficie en planta de 188,92 m<sup>2</sup> de suelo, sobre la que se han construido un total de 251,38 m<sup>2</sup> de techo. Se encuentra construida con un edificio plurifamiliar compuesto por 3 viviendas. Distribuido entre planta baja y planta Sótano.
- Parcela B: Correspondiente al número 20 de Calle de las Granjas. Ocupa una superficie en planta de 155,90 m<sup>2</sup> de suelo, sobre la que se han construido un total de 291.94 m<sup>2</sup> de techo. Se encuentra construida con un edificio plurifamiliar compuesto por varias viviendas distribuidas entre planta baja y planta primera.
- Parcela C: Correspondiente al número 5 del Pasaje de las Granjas. Ocupa una superficie en planta de 406,66 m<sup>2</sup> de suelo, sobre la que se han construido un total de 423 m<sup>2</sup> de los que 153,27m<sup>2</sup> son de planta sótano en la zona sur de la parcela. Además, tiene construido un edificio compuesto por una vivienda unifamiliar, distribuido entre planta baja de garaje y planta alta de vivienda. Catastralmente, la parcela cuenta con 316,00 m<sup>2</sup> de suelo, pero se debe incorporar en triángulo de suelo en la zona Este, marcada como patio en el plano, no contemplada en el catastro, con la que suman los 406,66 m<sup>2</sup> que se indican en la topografía actual.
- Parcela D: Correspondiente al número 3 del Pasaje de las Granjas. Ocupa una superficie en planta de 140,91 m<sup>2</sup> de suelo, sobre la que se han construido un total de 103,92 m<sup>2</sup> de techo. Se encuentra construida con una vivienda unifamiliar, la cual se desarrolla únicamente en planta baja.
- Parcela E: Correspondiente al número 1 de la Calle de las Granjas. Ocupa una superficie en planta de 175,04 m<sup>2</sup> de suelo, sobre la que se han construido un total de 236 m<sup>2</sup> de techo. Se encuentra construida con un edificio plurifamiliar compuesto por 2 viviendas, las cuales se desarrollan en los niveles de planta baja y planta menos 1.
- Parcela F: La finca correspondiente al número 4 del Pasaje de las Granjas. En la actualidad no existe ninguna construcción en la misma, por lo que encontramos un

suelo sin edificar, cuyo único uso es el de obras de urbanización y jardinería. Por otro lado, remarcar que la Finca se extiende más allá de la zona de ED-R.2 Ocupa una superficie en planta de 653,28 m<sup>2</sup> de suelo. Catastralmente, la parcela forma parte de otra mayor que tiene parte fuera del ámbito del Estudio de Detalle. La superficie total de la parcela a la que pertenece esta parcela F es de 1.216,00 m<sup>2</sup> de suelo, de los que 653,28 m<sup>2</sup> están dentro del Estudio de Detalle y el resto (562,72 m<sup>2</sup>) quedan fuera del mismo.

	<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS EDIFICACIONES EXISTENTES</b>					
<b>PARCELA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
<b>SUP. PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>	188,92	155,90	406,78	140,91	175,04	653,28
<b>EDIF. MATERIALIZADA (m<sup>2</sup>t)</b>	251,38	291,94	314,24	103,92	236,00	-
<b>ÍNDICE EDIF.</b>	1,33	1,87	0,77	0,74	1,35	-
<b>ALINEACIONES</b>	Existente / Según Plano					
<b>PROFUNDIDAD EDIFICABLE</b>	Existente / Según Plano					
<b>OCUPACIÓN PB</b>	76%	100%	39%	74%	74%	0%
<b>OCUPACIÓN P1</b>	0%	89%	36%	0%	0%	0%
<b>SEP. LINDEROS PRIVADO</b>	Existente / Según Plano					
<b>ALTURA</b>	PB	PB+1	PB+1	PB	PB	-
<b>VUELOS Y CUERPOS SALIENTES</b>	Existente					

#### A.1.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las parcelas se encuentran en una zona ya urbanizada y además el estudio de detalle cuenta en su interior con varias viviendas, por lo que tiene los servicios urbanos necesarios para el fin al que se destina.

El pasaje interior existente está falto de algunas instalaciones y conexiones (ver planos) por lo que se deberá desarrollar y completar. Este viario interior existente tiene sus infraestructuras actuales. Como se puede ver en el plano de infraestructuras existentes, existen redes enterradas de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad en el Pasaje Las Granjas.

La red de saneamiento se trata de una red integral existente que cuando se ejecuten las obras de finalización de urbanización de pasaje Las Granjas deberá convertirse en red separativa para dar servicio a las viviendas actuales y futuras a las que les de servicio.

El alumbrado del pasaje se trata de unos focos de carácter privado en las fachadas de las edificaciones existentes, por lo que se deberá incluir la nueva red de alumbrado público en el proyecto de obras de urbanización para la terminación del vial existente.

Existe red de telecomunicaciones de tipo aérea que da suministro a todas las viviendas del sector. Se deberá incluir red enterrada en el proyecto de obras de urbanización de finalización del vial.

### A.1.5. VEGETACIÓN EXISTENTE

Además de las viviendas, en el interior del ámbito del estudio de detalle existe una serie de árboles pero que no afectan al trazado del nuevo vial y se quedan dentro de la parcela edificable, los cuales deberán ser identificados, a los efectos oportunos del artículo 10.5.3 de la normativa del PGOU de Málaga, en los correspondientes proyectos de edificación. Sobre este tema cabe decir que en las fotografías antiguas del sector que se encuentran en las bases cartográficas y topográficas de Málaga se ve la existencia de un árbol existente en la esquina de unión entre las calles Pasaje de las Granjas y el nuevo vial a ejecutar, pero una vez personados en el lugar hemos podido comprobar, y así se refleja en las fotografías actuales adjuntas y en la topografía actual de la documentación gráfica, la inexistencia de dicho árbol.

En la fotografía adjunta se puede comprobar la inexistencia del árbol que antiguamente se encontraba en la esquina entre pasaje las Granjas y el vial de nueva apertura.

Sí se puede ver al fondo la palmera que se grafía en los planos del estudio de detalle y los vestigios del antiguo árbol del que estamos detallando su inexistencia.

Abajo vemos la zona prevista para la unión de los viales.



## A.1.6. AFECCIONES SECTORIALES

### A.1.6.1. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El ámbito linda por el este con una vaguada que proviene de la existencia de un pequeño arroyo, sobre el cual se le ha hecho la oportuna consulta a la Agencia Andaluza del Agua y nos ha respondido mediante un informe de fecha 2 de octubre de 2012, el cual se adjunta en los anexos, en el que se aclara que no influye en las parcelas que conforman la zona estudiada en el presente estudio de detalle, ya que lo que se indica es que no se pueden realizar acciones en el propio cauce del arroyo, el cual se encuentra fuera de su ámbito.

Con respecto a la posible **servidumbre hidráulica**, se realizó consulta al **Organismo de Cuenca**, y este confirmó que el arroyo se consideraba privado, así emitió **informe de 1 de octubre de 2012**, incorporado en la Memoria, que recoge las actuaciones que a pesar de ser privado pueden realizarse, lo que **se trasladará a la normativa para su cumplimiento en las futuras licencias de obras** que se soliciten.

Así recoge el informe con respecto al arroyo innominado:

*"Consultada la cartografía obrante en este Organismo, se comprueba que el sector incluido en el Estudio de Detalle (ED-R.2) Pasaje de las Granjas 5 en la barriada de Carlinda (Málaga), linda con un cauce que, supeditado en cualquier caso a una posterior catalogación, **podría considerarse privado** según lo recogido en el artículo 5.1 de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), ya que desde sus orígenes hasta la parcela indicada solo atraviesa fincas privadas y drena aguas pluviales. Por ello, no cabe pronunciamiento por parte de este Organismo con relación a esta obra. No obstante, hay que tener en cuenta que:*

1) *El artículo 5.2 de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio) recoge textualmente que "El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan variar el curso de las aguas, en perjuicio del interés público o privado, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas puede ocasionar daños a personas o cosas".*

2) *Adicionalmente, el artículo 16.1 del Reglamento del Dominio Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril) recoge que "Los predios inferiores están sujetos a recibir aguas de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan la servidumbre, ni el superior obras que la agraven".*

### A.1.6.2. RED ELÉCTRICA – LÍNEA DE ALTA TENSIÓN

Por otra parte, pasa una línea eléctrica de alta tensión que según la planimetría consultada y que se acompaña en el plano de situación, se trata de una línea de alta de 150/110 kV, identificada por la Gerencia de Urbanismo de Málaga como la Línea "Los Ramos-Nerja de 132 kV2.

Según el Reglamento Sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas de Alta Tensión, en su artículo 5.12.2, en el caso más desfavorable, la separación de este tipo de líneas a las edificaciones debe ser como mínimo de 5,5+Del metros, donde en nuestro caso Del =1,20m, con un mínimo de 6 metros, con lo que sale una distancia mínima a las edificaciones de 6,70 metros.

Para comprobar el cumplimiento de este extremo se ha realizado una reciente ampliación del plano topográfico existente incluyéndose una medición exacta de la altura de los cables en su paso por el ámbito del estudio de detalle.

Podemos ver en este plano topográfico (plano 4.1) que, entre la cota de suelo más alta, 100,81 metros, y la del cable más cercano al suelo, 147,53 metros, existe una diferencia de 46,72 metros.

Asimismo, se fija en el plano 4.1 la franja de servidumbre que establece el PGOU para este

tramo de simple circuito Los Ramos-Nerja, con una anchura total de 25 metros.

Según el artículo 158 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica:

"La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a. El vuelo sobre el predio sirviente.
- b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c anterior."

Las limitaciones de dicha servidumbre vienen recogidas en el punto 3 del artículo 162 de mencionado Real Decreto:

"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".

Es decir, en la franja de 25 metros de la línea eléctrica aérea, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales.

Siguiendo la norma de aplicación de la zona, las edificaciones existentes o nuevas (CTP-1) pueden tener una altura máxima de planta baja más una con un máximo absoluto de 7,50 metros a la que habría que sumarle una altura para el casetón de cubierta de 2,75 metros más, lo que da una altura máxima absoluta para las nuevas edificaciones de 10,25 metros. Con esto tenemos que, en el caso más desfavorable, la distancia mínima entre las edificaciones y la línea eléctrica sería de  $(46,72 - 10,25)$  36,47 metros, con lo que estaríamos 29,77 metros por encima de la distancia mínima exigida por la normativa de aplicación.

## A.2. MEMORIA ORDENACIÓN

### A.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La topografía, orientación y tipología edificatoria, así como las construcciones y viarios existentes y su comunicación con la trama urbana circundante, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes y alineaciones planteadas en el presente Estudio de Detalle. Estas viviendas existentes habrá que tenerlas en cuenta a la hora de contabilizar la edificabilidad máxima, ocupación de parcelas, altura máxima y separación a linderos.

En esencia lo que se plantea es la ordenación incorporando al mismo el nuevo vial que graña el vigente PGOU de Málaga, identificando las edificaciones existentes y su adecuación al PGOU, así como delimitando las condiciones de las nuevas construcciones que se puedan permitir.

#### A.2.1.1. ORDENACIÓN VIARIA

Podemos resumir la ordenación viaria propuesta para el presente ED en las siguientes actuaciones:

- **Vial A:** se trata del vial existente por donde se realiza el acceso al denominado Pasaje de Las Granjas que forma parte del ámbito, el cual Calle de las Granjas con el interior del ámbito, terminando en fondo de saco contra la parcela C. Según la documentación con la que se cuenta, todo este vial es propiedad pública y no se trata del patio de ningún vecino ni de ningún patio mancomunado. Existe un cerramiento con una puerta a mitad del vial que deberá ser demolido en el proyecto de obras de urbanización.

Las actuaciones a realizar en este vial son la terminación o inclusión de ciertas instalaciones urbanas que deberán resolverse para poder conceder las licencias de primera ocupación de las edificaciones.

- **Vial B:** se trata del nuevo vial que se plantea que comunicará el interior del estudio de detalle por el sur con la actual Calle del Bancal, y que da acceso a la parcela F.

El vial de nueva creación que une Pasaje Las Granjas con Calle El bancal será de sentido único con un uso mixto para vehículos y peatones con diferenciación de pavimento para ambas zonas. Se dejará una zona central de tres metros de anchura libre de elementos salientes para el paso de vehículos y una zona de 1,15 de ancho a ambos lados de la zona central con un tratamiento diferenciador y en el que se podrán situar elementos urbanos tales como farolas, balizas o bolardos para protección de los peatones y evitar la ocupación por aparcamiento de vehículos. Por otra parte, teniendo en cuenta la pendiente de este viario futuro, se dará un tratamiento antideslizante a todo el mismo para evitar accidentes. El uso de este viario será de preferencia peatonal, permitiendo únicamente la circulación de vehículos hasta los futuros aparcamientos de la edificación de la parcela F.

- **Carga externa (CE-1):** Para completar la conexión del Vial B con Calle del Bancal se incorpora al ámbito del estudio de detalle una zona al sur de 62,09 m<sup>2</sup> como carga externa que es justo la zona de entronque entre Calle del Bancal y el nuevo vial que propone este documento proveniente del PGOU.

Las obras tienen como objeto la conexión mediante una meseta horizontal el Vial B con C/ Bancal y con el arroyo mediante una escalinata

Se ha realizado un estudio de giros de vehículos mediante el software Vehicle Tracking de Autodesk. Según queda acreditado en la documentación gráfica, el giro rodado entre este nuevo vial y C/ del Bancal no cuenta con garantías de funcionamiento sin incidencias, por lo que se propone que esta conexión sea de carácter físico y únicamente peatonal.

### A.2.1.2. SEGREGACIÓN PARCELA C

La parcela C del estado actual se divide en dos parcelas diferenciadas denominadas C1 y C2 de forma que la parcela C1 quede como la que contiene a la vivienda existente de PB+1 y la parcela C2 quede como la que en la actualidad cuenta con una planta sótano y sobre el que se va a construir un edificio de viviendas.

Estas dos parcelas, como queda justificado a continuación, cumplen con las condiciones necesarias que fija el vigente PGOU para la ordenanza de aplicación CTP-1:

- Parcela C1: la parcela C1 resultante cuenta con una edificación residencial destinada a una vivienda que cuenta con planta sótano, planta baja y planta primera. Según se ha podido comprobar, conforme a se muestra en el plano 04.6, cuenta con una edificabilidad materializada de 314,24 m<sup>2</sup>, que no supera a la edificabilidad máxima (1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) de la parcela resultante. De esta manera, se podrá mantener la edificación y se podrá legalizar una vez aprobado el presente ED y segregada la parcela.
- Parcela C2: es la parcela resultante que cuenta actualmente con un sótano construido. La parcela superficie de 231,46 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad resultante de 416,81 m<sup>2</sup>t.

La edificación existente se trata de un sótano con la fachada Este descubierta, que por tanto es la única que cuenta con alzado en la actualidad.

Se propone una zona libre de edificación al Este, con el objetivo de recuperar la topografía original de la parcela, de forma que esta edificación vuelva a tener consideración de sótano en su totalidad, dejando libre sólo la puerta de garaje para el acceso.

Esta edificación de sótano se encuentra afectada por el expediente de infracciones IF-911/04 en el que se insta a la legalización de la misma, que se deberá hacer tras la aprobación inicial de este ED.

### A.2.1.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Las condiciones de volumen, es decir, edificabilidad, ocupación, altura, separación a linderos y alineaciones, son las fijadas en las normas del PGOU para la ordenanza CTP-1.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señala la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima y cumpliendo las alineaciones obligatorias y máximas fijadas en este estudio de detalle y en los planos de alineaciones del propio PGOU de Málaga.

## A.2.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

El estudio de detalle cuenta en su interior con varias viviendas, una parcela con un sótano al que se le pretende construir una vivienda encima (parcela C) y una parcela libre de edificación (parcela F). El vigente PGOU de Málaga califica las parcelas edificables de este estudio de detalle como CTP-1, lo cual se adapta perfectamente a las edificaciones existentes en el mismo, y ha influido en los volúmenes propuestos en este Estudio de Detalle.

Como se puede ver en la documentación gráfica adjunta, las edificaciones existentes se adaptan a las alineaciones marcadas en el vigente PGOU y en este propio documento que lo desarrolla y además cumplen con las condiciones de altura.

A continuación, en la exposición de las ordenanzas de aplicación, se realiza un estudio sobre el cumplimiento de las mismas en las parcelas que forman el total del ámbito del estudio de detalle.

No obstante, al ser casi todas las edificaciones anteriores al PGOU de 2011, debe cumplirse todo lo recogido en el régimen transitorio del PGOU de Málaga de 2011 para las edificaciones existentes. En cada una de las edificaciones se determinará el régimen jurídico que les corresponda. Las futuras actuaciones exigirán o no, dependiendo de cada caso, la correspondiente legalización o acreditación de la situación de asimilado a licencias.

Cabe reiterar que la parcela C actual se divide en dos, C1 y C2.

Sobre las parcelas resultantes del estudio de detalle, serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

PARCELA MÍNIMA: 70 m<sup>2</sup>

Todas las parcelas cumplen este parámetro.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Excepto en los casos en los que se permite el 100% de ocupación de todas las plantas.

Todas las parcelas cumplen este parámetro a excepción de la parcela B, aunque en todos los casos se tratan de edificaciones anteriores a la entrada en vigor del vigente PGOU. En el PGOU anterior, para la ordenanza CTP-1 no se fijaba el parámetro de la edificabilidad, por lo que al tratarse de edificaciones existentes con anterioridad a que se fijase la edificabilidad máxima de la parcela, sólo habría que hacer que se cumpliera este parámetro para estas edificaciones existentes en caso de solicitar nuevas licencias para nuevas actuaciones sobre las mismas.

ALINEACIONES: Alineada a vial

Ver plano de Estado Modificado, Ordenación de Volúmenes y Alineaciones. Se puede ver como todas las edificaciones existentes cumplen este parámetro.

PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE: 15 metros

OCUPACIÓN MÁXIMA: 100% Planta Baja  
80% Plantas Altas

Según la información con la que contamos, existen leves incumplimientos de ocupación en las parcelas B y C1, por lo que en caso de nuevas actuaciones sobre estas parcelas se debería comprobar más exhaustivamente el cumplimiento de este parámetro. Se debe tener en cuenta que se trata en todos los casos de edificaciones existentes y con más de 10 años de

antigüedad según sus fichas catastrales, por lo que en caso de que fuese necesario, se podrían legalizar si no lo estuvieran.

SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS:

Medianero

En caso de separación, esta deberá tener un mínimo de 2 metros

Según la planimetría catastral, se ve que este parámetro se cumple en todos los casos a excepción de los patios traseros de la parcela C1, ya que se ve cómo parte de los mismos incumplen la separación mínima de 2 metros a las edificaciones colindantes, por lo que en caso de nuevas actuaciones sobre estas parcelas se debería comprobar más exhaustivamente el cumplimiento de este parámetro. Se debe tener en cuenta que se trata en todos los casos de edificaciones existentes y con más de 4 años de antigüedad según sus fichas catastrales, por lo que en caso de que fuese necesario, se podrían legalizar si no lo estuvieran.

ALTURA MÁXIMA:

PB + 1

7,50 metros

Según la información con la que contamos, este parámetro se cumple en todos los casos.

VUELOS Y CUERPOS SALIENTES:

- 0,60 m para calles de 8 metros de ancho o menos.
- 0,40 m para calles de menos de 8 metros de ancho.

Además de esta normativa se debe considerar lo dispuesto en el informe de la Junta de Andalucía, respecto a las actuaciones que se pueden realizar en la zona de posibles afecciones del arroyo innominado y que se deberá tener en cuenta en las futuras licencias de obras que se soliciten:

*1.- El artículo 5.2 de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio) recoge textualmente que "El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan variar el curso de las aguas, en perjuicio del interés público o privado, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas puede ocasionar daños a personas o cosas".*

*2.- Adicionalmente, el artículo 16.1 del Reglamento del Dominio Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril) recoge que "Los predios inferiores están sujetos a recibir aguas de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan la servidumbre, ni el superior obras que la agraven".*

A.2.3. CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES-  
PROPUESTOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES							PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS							PARÁMETROS MÁX./MÍN. PGOU VIGENTE CTP-1		
PARCELA	A	B	C	D	E	F	PARCELA	A	B	C1	C2	D	E	F	SUP. PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	70 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	188,92	155,90	406,78	140,91	175,04	653,28	SUP. PARCELA	188,92	155,9	175,22	231,56	140,91	175,04	391,88	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	-
EDIF. MATERIALIZADA (m <sup>2</sup> )	251,38	291,94	314,24	103,92	236,00	-	EDIF. MÁX. (m <sup>2</sup> )	340,06	280,62	315,40	416,81	253,64	315,07	705,38	ÍNDICE EDIF. MÁX.	1,80
ÍNDICE EDIF.	1,33	1,87	0,77	0,74	1,35	-	ÍNDICE EDIF. MÁX.	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	ALINEACIONES	A vial
ALINEACIONES	Existente / Según Plano						A vial						ALINEACIONES	A vial		
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	Existente / Según Plano						15 metros						PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE	15 metros		
OCUPACIÓN PB	76%	100%	39%	74%	74%	0%	OCUPACIÓN MÁXIMA PB	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	OCUPACIÓN MÁXIMA PB	100%
OCUPACIÓN P1	0%	89%	36%	0%	0%	0%	OCUPACIÓN MÁXIMA P1	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	OCUPACIÓN MÁXIMA P1	80%
SEP. LINDEROS PRIVADO	Existente / Según Plano						Medianero / 2 metros						SEP. LINDEROS PRIVADO	Medianero / 2 metros		
ALTURA	PB	PB+1	PB+1	PB	PB	-	ALTURA MÁXIMA	PB+1 (7,50m)	PB+1 (7,50m)	PB+1 (7,50m)	PB+1 (7,50m)	PB+1 (7,50m)	PB+1 (7,50m)	PB+1 (7,50m)	ALTURA MÁXIMA	PB+1 (7,50m)
VUELOS Y CUERPOS SALENTES	Existente						0,60 m para calles de 8 m de ancho o más 0,40 m para calles de menos de 8 m de ancho						VUELOS Y CUERPOS SALENTES	0,60 m para calles de 8 m de ancho o más 0,40 m para calles de menos de 8 m de ancho		

#### A.2.4. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

En la documentación gráfica, en el plano 4.4 se definen las infraestructuras (a modo de esquema) que se deberán ejecutar en el momento del desarrollo urbanizador del ámbito del ED y se recogen las siguientes consideraciones:

- La red existente de saneamiento se completará tanto en el vial existente como en el proyectado y se modificará para hacer el sistema de recogida de aguas de modo separativo.
- La red existente de recogida de aguas pluviales se completará tanto en el vial existente como en el proyectado y se modificará para hacer el sistema separativo del de saneamiento de aguas fecales.
- La red existente de electricidad de baja tensión se completará junto con el del vial nuevo que se proyecta que conecta con Calle del Bancal.
- Se realizará una nueva red de alumbrado público que se conectará con la existente de Camino de las Granjas. Debido a la poca anchura del vial existente y del proyectado se propone que las luminarias sean empotradas en las fachadas de los edificios existentes y de los futuros que se construyan.
- La red de telecomunicaciones que en la actualidad es aérea se modificará para hacerla enterrada tanto en el vial existente como en el nuevo propuesto que conecta con Calle del Bancal.
- La red existente de abastecimiento de agua se completará con la red que se proyecte en el nuevo vial que conecta con Calle del Bancal.
- En la Fase de Obra FO-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.
- Este plano referido, trata únicamente de esquemas de instalaciones, las cuales serán desarrolladas en los correspondientes proyectos de obras de urbanización que se harán tanto para completar la urbanización del vial existente (Pasaje de Las Granjas) como para la urbanización del nuevo vial propuesto que conecta con Calle del Bancal. Estos proyectos de obras de urbanización se incorporarán en los proyectos de edificación según la fase.

#### A.2.5. EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Para la ejecución de las previsiones de ordenación y de los objetivos de la ficha del ámbito del suelo urbano consolidado ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" del PGOU, es precisa una actividad de gestión con carácter previo a la obtención de licencias de obras o a que surtan efectos las declaraciones responsables que se presenten. Esa ejecución será asistemática y se articulará a través de un proyecto de distribución de cargas de urbanización de iniciativa privada, que deberá ajustarse al contenido establecido en el artículo 245 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y tramitarse por el procedimiento correspondiente.

Hasta tanto dicho proyecto no alcance firmeza en vía administrativa y sea aprobado el correspondiente proyecto de obras de urbanización, no podrá concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efecto las declaraciones responsables, de conformidad con lo previsto en el artículo 203.2 del Reglamento General. En todo caso, la ejecución de las obras de urbanización, podrán ser ejecutadas de forma simultánea a las obras de edificación, previa presentación de garantías y asunción de los compromisos correspondientes y, dichas obras, serán puestas a disposición de la Administración antes de la presentación de declaraciones responsables para la ocupación de los nuevos edificios.

### A.2.6. DIVISIÓN EN FASES DE OBRA

Se propone la división de las obras de urbanización en 2 fases de obras, Fase de Obra A (FO-A) y Fase de obra B (FO-B).

- Fase de Obra A (FO-A): corresponde a la terminación del vial que da acceso a las parcelas A, B, C, D y E, y que puede funcionar de manera independiente de la FO-B.
- Fase de Obra B (FO-B): corresponde a la ejecución del vial que da acceso a la parcela F, así como la ejecución de la carga externa (CE-1) que conecta con C/ del Bancal.

En la actualidad, todas las viviendas que dan fachada y entran desde el vial existente, acceden sin ningún tipo de problemas por el mismo. La actuación a realizar en este vial es simplemente de adecuación de las instalaciones existentes e incorporación de las carentes, pero la configuración física del vial es correcta y sirve de forma adecuada a todos los vecinos que entran por él.

Por ello, se entiende que la división en fases que se expone es perfectamente factible ya que permite que cada una de ellas pueda ejecutarse de forma independiente de la otra.

## A.4. MEMORIA ECONÓMICA

Ante la vista de la configuración del estudio de detalle original y el carácter urbano del lugar (con todos los servicios en funcionamiento y a pie del ámbito del sector), se estima que no existirán cargas de urbanización más allá de las propias de los viales previstos en el propio ámbito y la carga externa de la conexión del mismo con la calle del Bancal.

Como se puede ver en la planimetría adjunta, el viario de cesión gratuita es de 443,45 m<sup>2</sup>s más la CE-1 (carga externa) de 62,09 m<sup>2</sup>s. Aunque la parte de viario de la Fase de Obra FO-A se encuentra en parte ejecutado, se estima para este apartado un coste de ejecución similar ya que este viario de la FO-A deberá ser reparado y dotado de las infraestructuras que le falten.

Según lo visto en los apartados anteriores, se da por bueno el dato del Colegio de Arquitectos de Málaga de 105€/m<sup>2</sup> de coste unitario de ejecución de viario secundario.

Por ello, el coste estimado de las obras de urbanización del sector, sumando ambas fases y la carga externa será de:

Fase FO-A:	105€/m <sup>2</sup> s x 181,99m <sup>2</sup> s	19.108,95€
Fase FO-B:	105€/m <sup>2</sup> s x 261,46m <sup>2</sup> s	27.453,30€
Carga externa CE-1:	105€/m <sup>2</sup> s x 62,09m <sup>2</sup> s	6.519,45€
<b>Total:</b>		<b>53.081,70€</b>

El reparto de estas cargas se establecerá en el documento de proyecto de distribución de cargas de urbanización de iniciativa privada determinado en el apartado 5, y en los compromisos de los promotores de este documento (propietarios de la parcela C), que se tramitará en la forma establecida en el artículo 246.4 del Reglamento General de la LISTA.

### A.4.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (RGLISTA), se debe hacer una previsión del coste de las obras de urbanización.

En el caso que nos ocupa, se trata de una actuación totalmente interior al ámbito del estudio de detalle, a excepción de la carga externa CE-1.

Los costes previstos correspondientes a las obras complementarias de urbanización se detallan en el apartado anterior y ascienden a la cantidad de 53.081,70€ y el reparto de los mismos quedará establecido en el futuro proyecto de distribución de cargas de urbanización de iniciativa privada establecido en el apartado 5.

En todo caso, estas actuaciones estarán totalmente financiadas por parte de los propietarios privados de las parcelas resultantes en la proporción que resulte del proyecto de distribución de cargas de urbanización.

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista exclusivo de la economía, independientemente de las razones expuestas en el resto del documento se encuentra garantizada por las aportaciones de los propietarios.

Las obras complementarias de urbanización se realizarán según proyecto que deberá incorporarse como anexo de obras de urbanización a los proyectos de edificación de las parcelas resultantes en cada fase y por tanto sus costes y obras quedarán garantizadas por depender directamente de los proyectos licencias y obras de estas futuras edificaciones.

#### A.4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el presente caso las obras a ejecutar se van a realizar directamente financiadas por los particulares sin afectación a las haciendas públicas.

La sostenibilidad de la actuación en la FO-A no afecta a en modo alguno a las haciendas públicas ya que se trata de un viario existente cuya repercusión ya está considerada con anterioridad a este documento.

En referencia a la fase FO-B, el nuevo viario se considera de escasa entidad y con una repercusión no considerable dentro del conjunto de la zona en la que se engloba ya que aporta a las redes municipales una sola calle de 261,46 m<sup>2</sup>, porque el resto del ámbito del ED ya cuenta con sus redes en funcionamiento y conectadas a las redes municipales.

En Málaga, a 11 de marzo de 2026

Firmado:

Emilio Domingo Rivas

Arquitecto nº 2.128 COA Málaga

Firmado:

Carlos Domingo Corpas

Arquitecto nº 613 COA Málaga