

ANEXO 4 RESUMEN EJECUTIVO

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 RESUMEN EJECUTIVO

A. MEMORIA

A.0. INTRODUCCIÓN	3
A.0.1. AGENTES INTERVINIENTES	3
A.0.2. OBJETIVO DEL DOCUMENTO	3
A.1. MEMORIA INFORMATIVA.....	4
A.1.1. EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR	4
A.1.2. SITUACIÓN EN EL PGOU	6
A.1.3. PARCELARIO Y EDIFICACIONES EXISTENTES	7
A.1.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	8
A.1.5. AFECCIONES SECTORIALES.....	8
A.1.5.1. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	8
A.1.5.2. RED ELÉCTRICA - LÍNEA DE ALTA TENSIÓN	8
A.2. MEMORIA ORDENACIÓN	9
A.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	9
A.2.1.1. ORDENACIÓN VIARIA	9
A.2.1.2. SEGREGACIÓN PARCELA C	9
A.2.1.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	9
A.2.2. CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES-PROPUESTOS	10

B. PLANOS DE ORDENACIÓN

- VOLÚMENES Y ALINEACIONES PROPUESTAS
- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS
- VOLUMETRÍA PROPUESTA Y GIRO DE VEHÍCULO
- SECCIONES PROPUESTAS

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

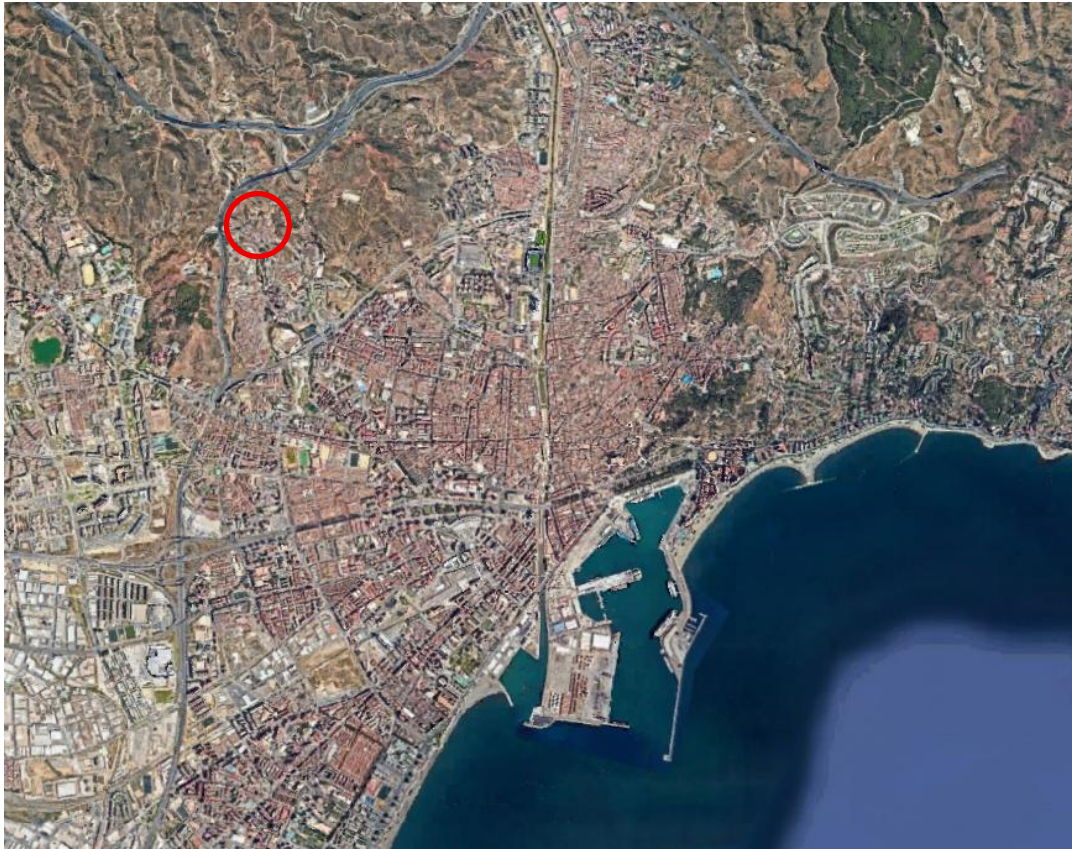
El presente documento tiene como objetivo la elaboración del Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado exigido por el PGOU de Málaga en la ficha ED-R.2 "Pasaje Las Granjas", en la zona conocida como Carlinda de la ciudad de Málaga.

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.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 m². A esta superficie hay que añadir los 62,09 m² 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.

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.

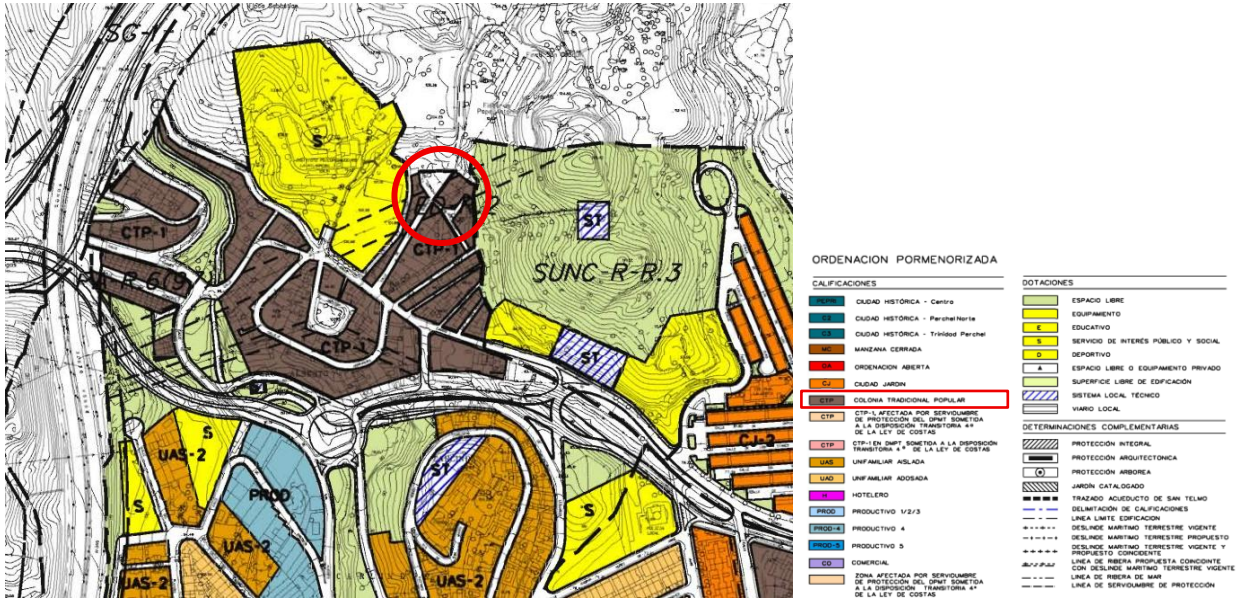
Sobre este ámbito existe una ficha de planeamiento del vigente PGOU de Málaga que marca como condiciones lo siguiente:

- 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:



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.

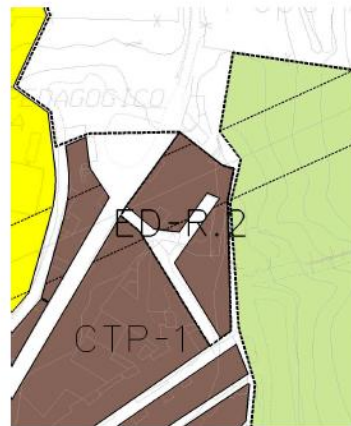
Se estudiará en su caso el trazado de viario local secundario, así como las alineaciones, rasantes y profundidades edificables. Se tendrá en cuenta servidumbre por trazado de líneas eléctricas.

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

A.1.5. AFECCIONES SECTORIALES

A.1.5.1. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

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.

A.1.5.2. 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.

Según los cálculos realizados, 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. 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.

- **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 m² 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

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 se ha justificado, cumplen con las condiciones necesarias que fija el vigente PGOU para la ordenanza de aplicación CTP-1.

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. CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES-PROPUESTOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EDIFICACIONES 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 ²)	70 m ²
SUP. PARCELA (m ²)	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		
EDIF. MATERIALIZADA (m ² t)	251,38	291,94	314,24	103,92	236,00	-	EDIF. MÁX. (m ² t)	340,06	280,62	315,40	416,81	253,64	315,07	705,38		
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		1,80
ALINEACIONES	Existente / Según Plano						A vial							A vial		
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	Existente / Según Plano						15 metros							15 metros		
OCUPACIÓN PB	76%	100%	39%	74%	74%	0%	OCUPACIÓN MÁXIMA PB	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
OCUPACIÓN P1	0%	89%	36%	0%	0%	0%	OCUPACIÓN MÁXIMA P1	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
SEP. LINDEROS PRIVADO	Existente / Según Plano						Mediano / 2 metros							Mediano / 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)	PB+1 (7,50m)	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							0,60 m para calles de 8 m de ancho o más 0,40 m para calles de menos de 8 m de ancho		

En Málaga, a 11 de marzo de 2026

Firmado:

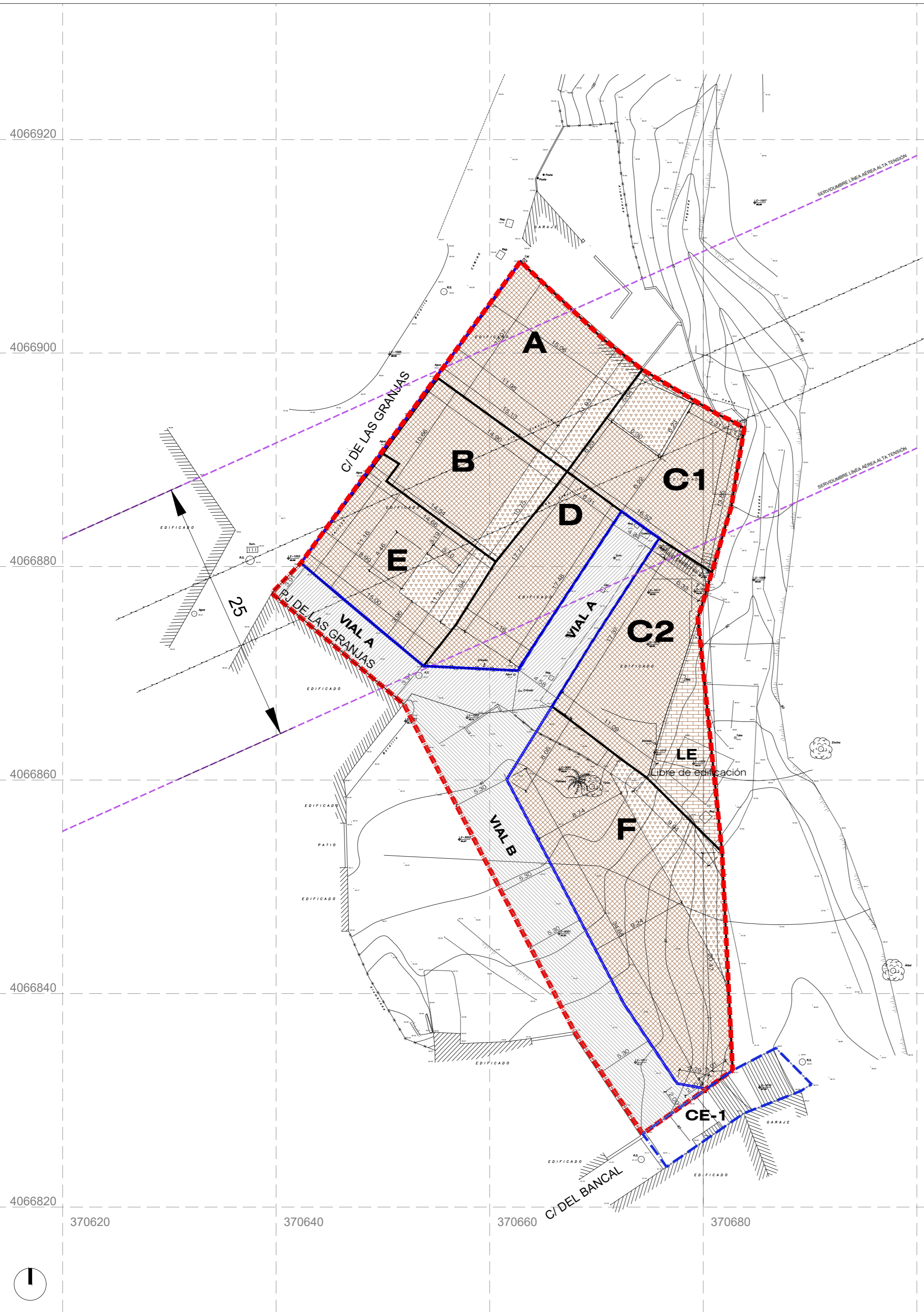
Emilio Domingo Rivas

Arquitecto nº 2.128 COA Málaga

Firmado:

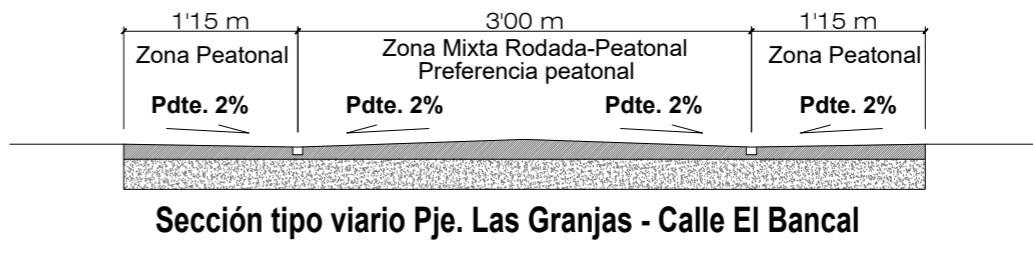
Carlos Domingo Corpas

Arquitecto nº 613 COA Málaga



La alineación marcada en el presente plano señala la huella máxima de la edificación, pudiéndose diseñar edificios de menor ocupación, dentro de esta huella máxima y cumpliendo las alineaciones obligatorias y máximas fijadas en este estudio de detalle.

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 bolidos 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.



En la zona de unión entre el nuevo vial y Calle El Bancal se ensancha el nuevo vial formando un chafalán en la parcela F (ver planta) para facilitar la incorporación de vehículos entre ambos viales.

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 planta sótano, baja y primera, 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.

- Por otra parte, en la parcela C2 se marcan otras dos zonas diferenciadas:
- Por una parte un pasaje peatonal privado conformado por unas escaleras existentes que permiten el paso al acceso peatonal al sótano existente que se incluye como parte integrante de la parcela resultante C2.
 - Parcela LE: una zona no edificable o libre de edificación sobre la que se va a recuperar la topografía original del terreno para que el sótano existente vuelva a tener tal consideración según las normas del vigente PGOU.

De esta forma y con los datos que tenemos del resto de las parcelas, el cuadro parcelario del sector quedará como sigue:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	ÍNDICE EDIF. (m ² t/m ² s)	EDIF. (m ² t)	OCUPACIÓN MÁX. PB	OCUPACIÓN MÁX. P1	ALTURA MÁX.
A	CTP-1	188,92	1,8	340,06	100%	80%	PB+1 (7,50m)
B	CTP-1	155,90		280,62			
C1	CTP-1	175,22		315,40			
C2	CTP-1	231,56		416,81			
D	CTP-1	140,91		253,64			
E	CTP-1	175,04		315,07			
F	CTP-1	391,88	705,38	2.626,97			
		1.459,43					
VIAL A		181,99					
VIAL B		261,40					
		443,39					
TOTAL		1.902,82					
CE-1		62,08					

- ALTURA PLANTA BAJA
- ALTURA PLANTA BAJA +1
- ZONA DE LIBRE EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN SEGÚN PGOU VIGENTE
- LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2 SUPERFICIE 1.902,82 m²
- CARGA EXTERNA CE-1 SUPERFICIE 62,08 m²

Las alturas marcadas en el presente plano están únicamente a nivel orientativo y a efectos de marcar la altura máxima de las edificaciones a ejecutar o a reformar. Igualmente se ha respetado el porcentaje de ocupación en planta baja y primera según el vigente PGOU, pero su ordenación es no vinculante, sólo es a efectos de una posible ordenación respetando las normas de la ordenanza CTP-1 del PGOU.

NOTA: Las obras a ejecutar en la CE-1 se trata de obras complementarias de urbanización, necesarias para la conexión del viario propuesto. Las obras tienen como objeto la conexión peatonal mediante una meseta horizontal con C/ Bancal y la conexión con el arroyo mediante una escalinata.

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.	1185-12/P
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		FECHA	MARZO 2026
Localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramirez Rey	ESCALA	1:300
plano ESTADO MODIFICADO VOLÚMENES Y ALINEACIONES			

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

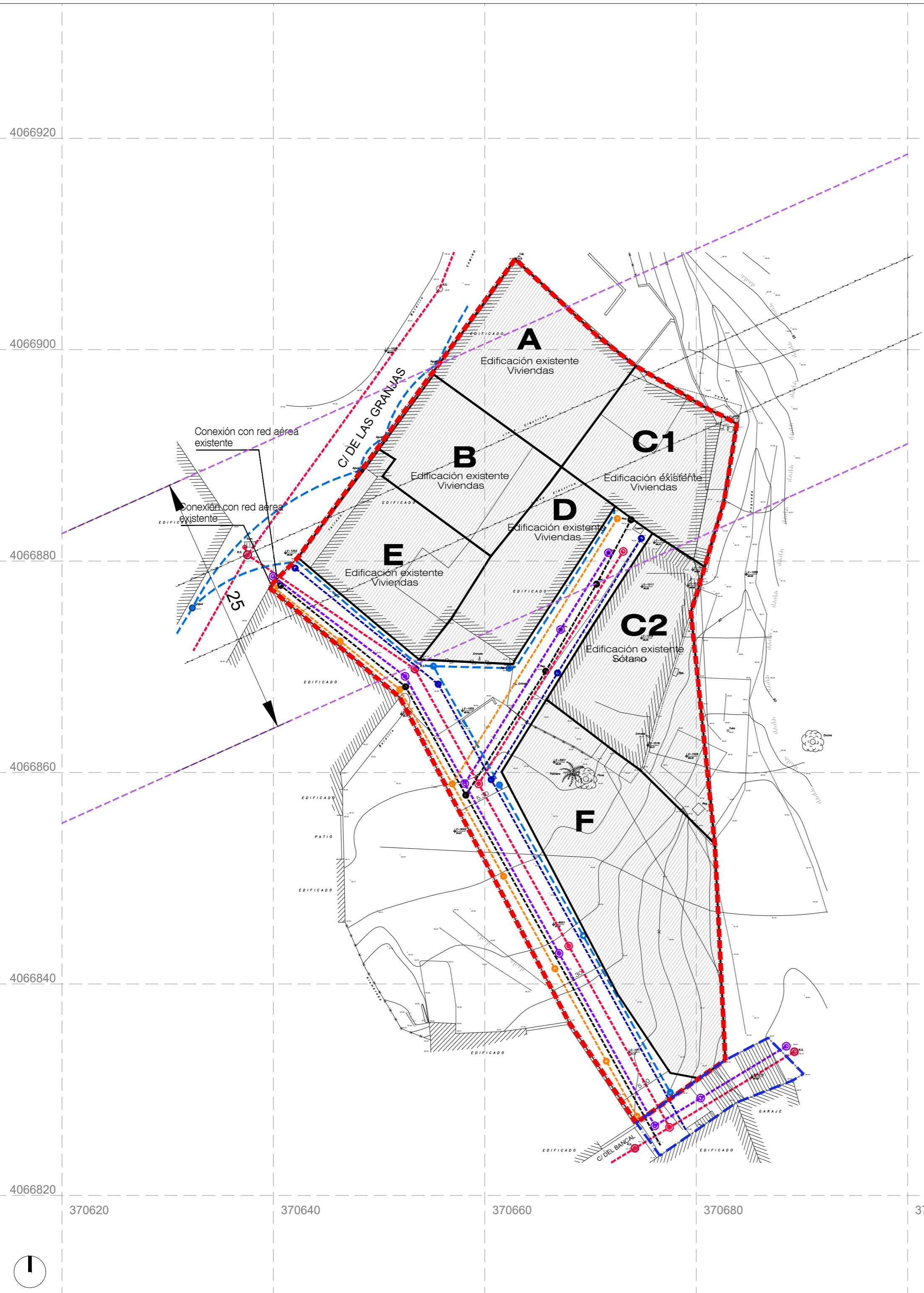
DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

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

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

plano nº **05.1**

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- REGISTRO DE RED DE TELECOMUNICACIONES
- REGISTRO DE RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- REGISTRO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- REGISTRO DE RED ELÉCTRICA
- ARQUETA DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES
- ARQUETA DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES
- SUMIDERO DE AGUAS PLUVIALES
- RED DE SANEAMIENTO AGUAS FECALES
- RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSIÓN
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- RED DE TELECOMUNICACIONES

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.

Nota.- 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.

Nota.- Este plano 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.

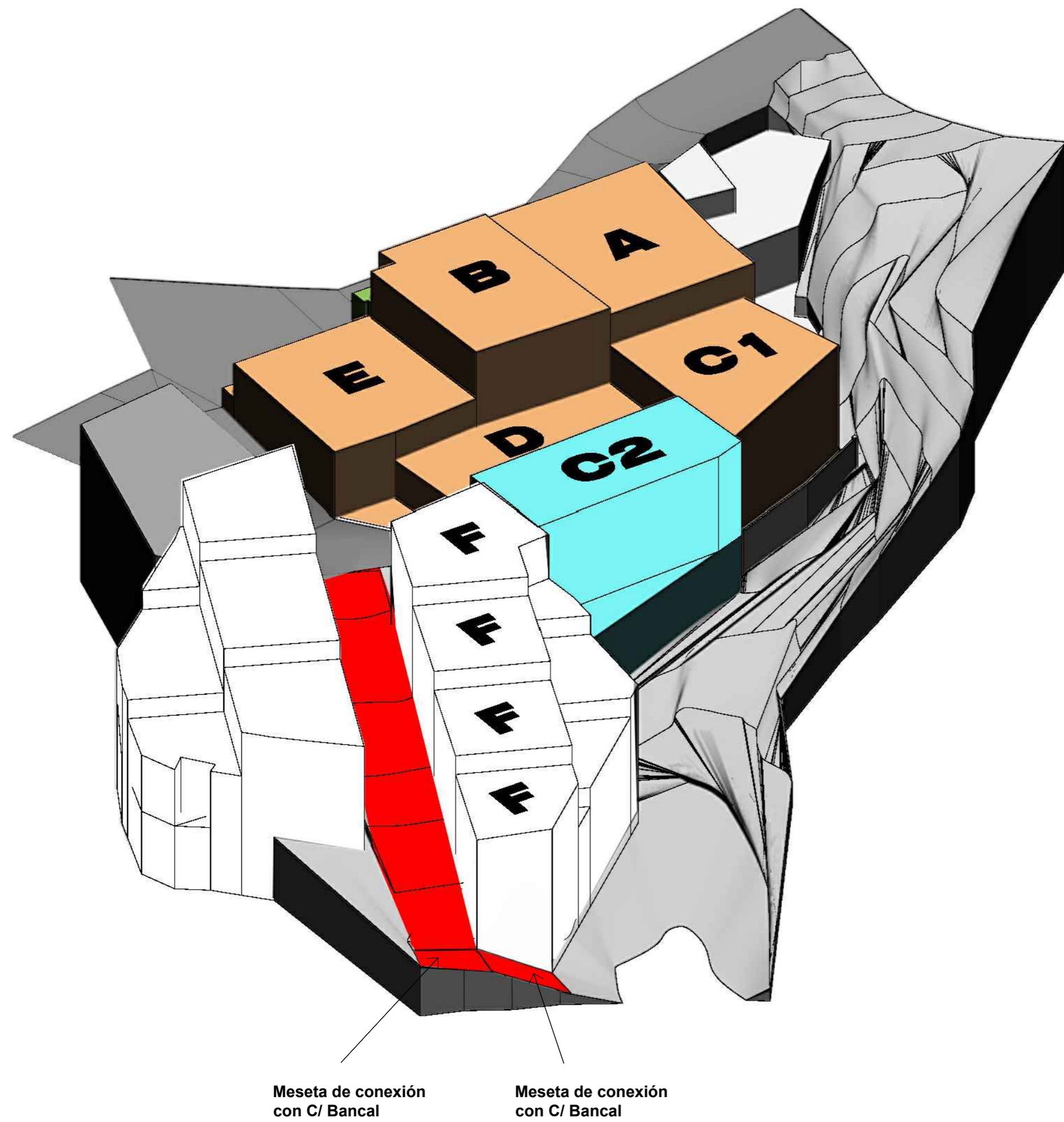
- LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2
SUPERFICIE 1.902,82 m²
- CARGA EXTERNA CE-1
SUPERFICIE 62,08 m²

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		1185-12/P
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramírez Rey	fecha MARZO 2026
plano ESTADO MODIFICADO INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS		escala 1:300

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

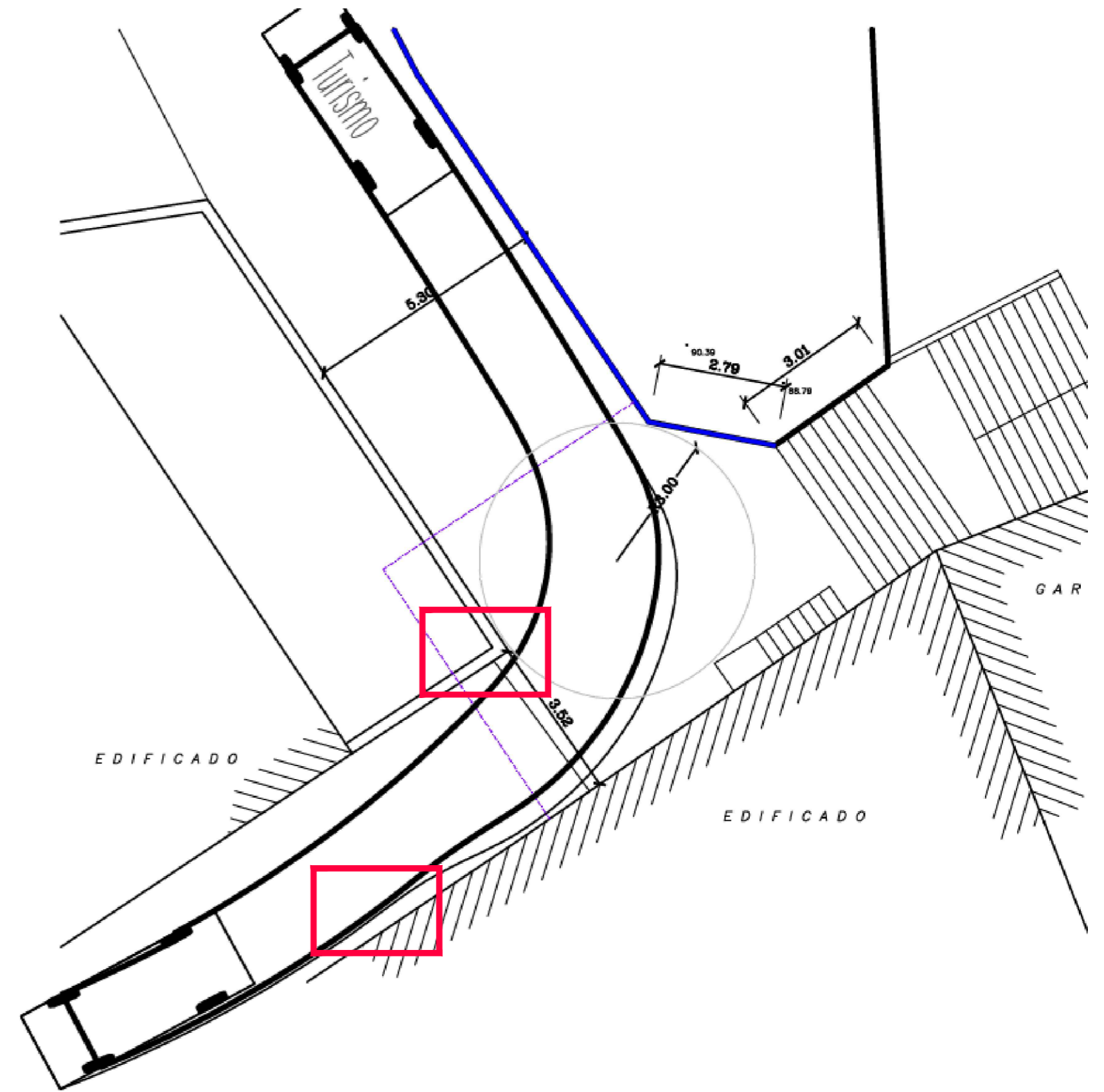
DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE SU AUTOR, QUITÁNDOSE EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN INDEBIDA DEL MISMO.



En esta imagen vemos una vista virtual de cómo podría quedar el sector una vez que se construyeran las edificaciones en las parcelas que quedan por edificar tanto en el propio sector como en la parcela colindante que queda fuera del mismo.

Esta imagen no es vinculante y sólo se presenta a modo de idea de un posible estado futuro, el cual dependerá de los proyectos de edificación que se realicen y que obtengan las correspondientes licencias en función de la aplicación de la ordenanza de forma pormenorizada en cada una de las parcelas resultantes.



DETALLE DE GIRO DE VEHÍCULO ENTRE NUEVO VIAL Y CALLE DEL BANCAL

La imagen superior realizada mediante software específico de estudio de giro de vehículos (Vehicle Tracking de Autodesk), demuestra que el giro previsto es posible pero no cuenta con un margen de seguridad suficiente que garantice dicho giro sin incidencias. Debido a ello se propone que el vial nuevo, sea de carácter semirrodado, de uso rodado exclusivo para los aparcamientos de las edificaciones de la parcela F.

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"

EXP.
1185-12/P

localización
SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas"
PGOU de Málaga

Propiedad
Salvador Ramírez Rey

fecha
MARZO 2026

plano
ESTADO MODIFICADO
VOLUMETRÍA PROPUESTA Y GIRO DE VEHÍCULO C/ DEL BANCAL

escala
1:300

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

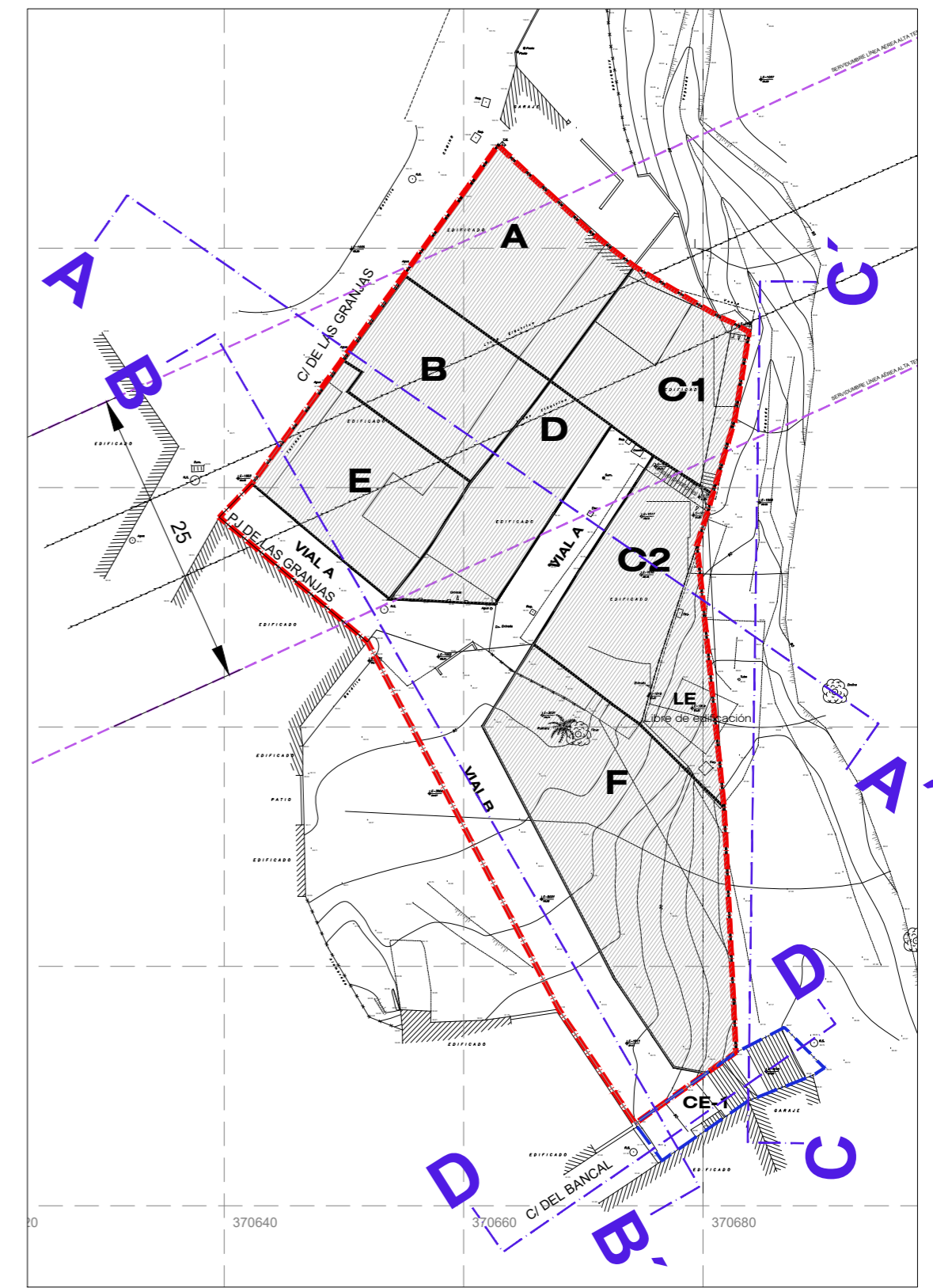
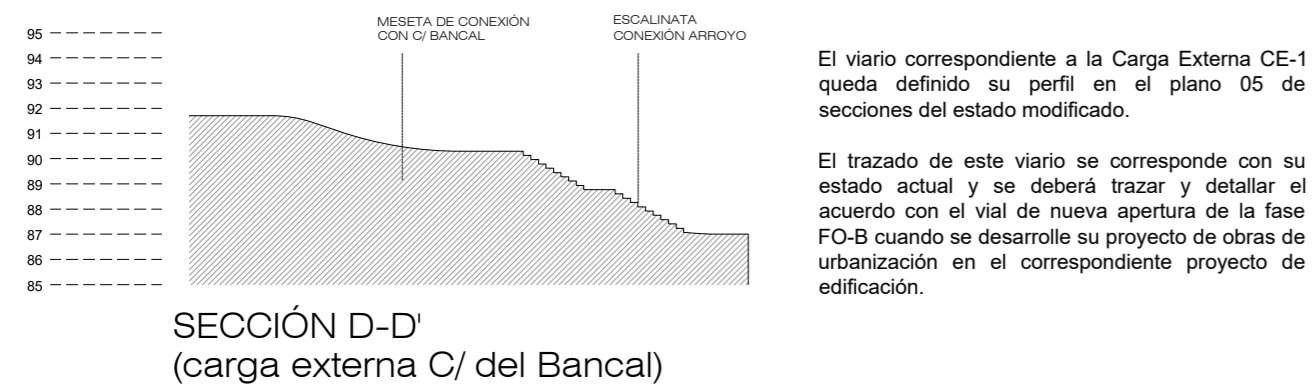
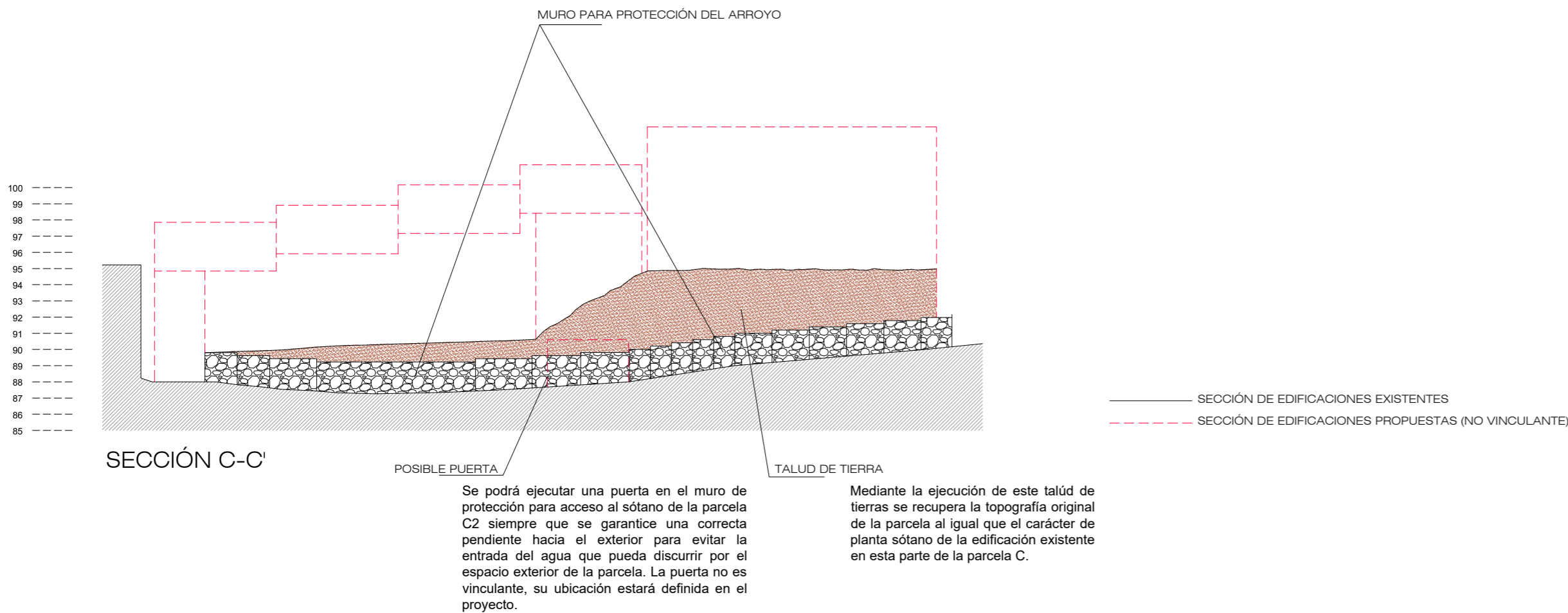
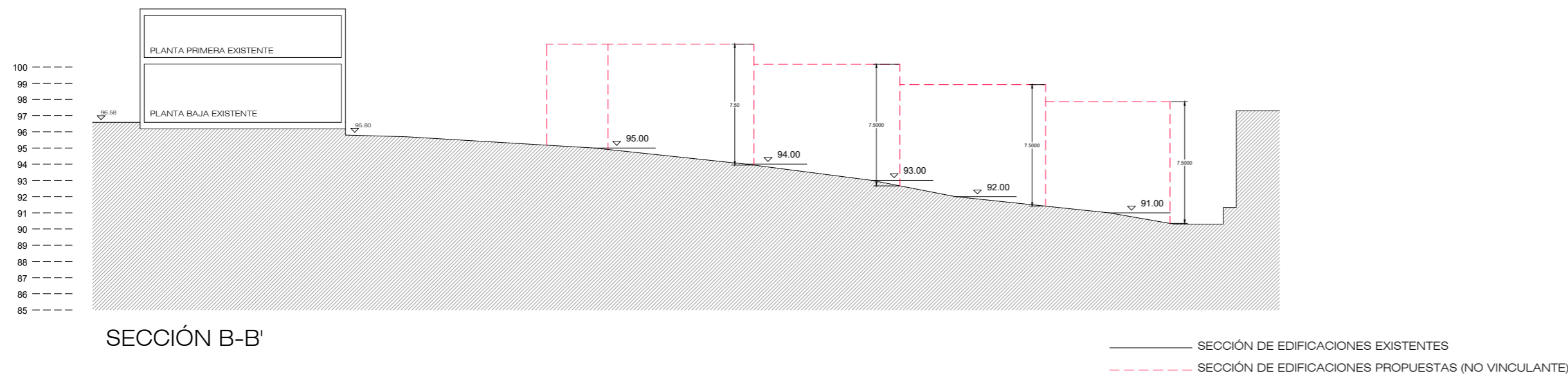
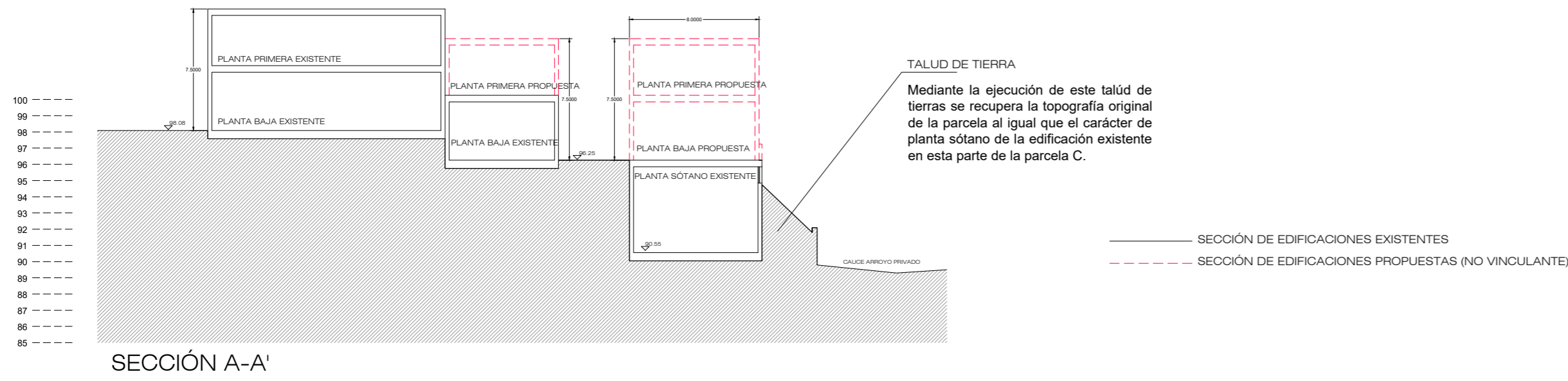
DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

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

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

plano nº
05.3

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN INLATERAL DEL MISMO.



TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		1185-12/P
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramírez Rey	fecha MARZO 2026
plano ESTADO MODIFICADO SECCIONES		escala 1:300
Arquitectos Carlos Domingo Corpas Emilio Domingo Rivas		plano nº 05.4
C/ San Nicolás 13, Bajo 29016 Málaga (España)		(+34) 952 293 011 arquitectura@domingocorpas.com

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.