



Ref: I-ED Avenida Doctor Marañón 46 y 50_ai_PL 2025-49 (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2025/49
Situación: Avenida *Doctor Marañón*, 46 y 50
Solicitante: SANCHÁ PROYECTOS, S.L.
Representante: Fernando Pérez del Pulgar
Ref. Catastral: 2661101UF7626S0001MX y 2661103UF7626S0001KX
Junta de Distrito nº: 5. Palma-Palmilla
Asunto: Informe técnico para aprobación inicial

ANTECEDENTES

- Con fecha 05/10/2025 se inicia la tramitación de este expediente (PL 2025/49) mediante la aportación de Estudio de Detalle (en adelante ED) no previsto en el PGOU 2011 vigente. Tras varios informes de este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que requieren subsanar aspectos de la propuesta.
- Con fecha 03/06/2026 se recibe nueva documentación técnica del ED que sustituye a la anteriormente presentada.
- Posteriormente, el 15/06/2026 se aporta Estudio de Tráfico y Movilidad fechado en junio 2026 y redactado por *Sanvi Consulting* y el 17/07/2026 se aporta un nuevo apartado de documentación referido a la Memoria Económica.
- El 22/07/2026 se aporta nueva documentación, que sustituye a todas las anteriores, y que responde a la estructura de archivos demandada en las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU), y a la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia Municipal de Urbanismo publicada el 08/04/2026 .
- Con fecha 23/07/2026 se emiten informes técnicos de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía y de los Servicios de Planificación y Ordenación Urbanística y de Urbanización e Infraestructuras requiriendo mejoras en la documentación presentada el 03/06/2026.
- Con fecha 29/07/2026 ha tenido entrada nueva documentación de ED, sobre la que el 30/07/2026 se ha emitido informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento y el 31/07/2026 informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento.

1/4

INFORME

2.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

El último documento presentado con fecha 29/07/2026 incluye la documentación exigida para los ED conforme a lo dispuesto en los artículos 62 de la LISTA y 85 y 94 del Reglamento General de la LISTA, y se adapta a las normas de presentación indicadas las (NNDDDEIOU y a la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia Municipal de Urbanismo (ficha ANEXO VII-B).

Al respecto de la documentación, y de requerimientos anteriores se observa lo siguiente:

- Se ha corregido la duplicidad de información de los archivos de la memoria de ordenación y la memoria económica, quedando subsanada esta cuestión.
- El Resumen Ejecutivo incluye un plano de situación que permite ubicar la parcela en la ciudad, quedando subsanada esta cuestión.
- La justificación del cumplimiento de servidumbres (A.3.9 de la Memoria de Ordenación) incluye el párrafo requerido, quedando subsanada esta cuestión.
- El anexo D.4 incluye justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en las infraestructuras y el urbanismo, tal como se requirió, quedando subsanada esta cuestión.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	xxA6JPhKzXsvKt4LiCHGiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/08/2026 12:37:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/08/2026 12:37:03
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxA6JPhKzXsvKt4LiCHGiQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En el documento aportado se ha eliminado la referencia de "ocupación privativa" que definía la superficie de viario público definida en el ED, quedando subsanada esta cuestión.
- Se ha aportado documentación gráfica en formato vectorial (dwg o similar) que ha podido valorarse favorablemente por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento, quedando subsanada esta cuestión.

2.2. VALORACION DE LA NUEVA DOCUMENTACION POR OTROS INFORMES DE ESTE DEPARTAMENTO.

2.2.1 Informe de la Sección de Información Geográfica

El informe de valoración de la documentación grafica emitido el 31/07/2026 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento considera que las principales determinaciones graficas son correctas (base topográfica empleada, delimitación del ámbito, superficie de viario público, delimitada, superficies delimitadas en por el ED, etc...) , exponiendo que en la tramitación del expediente (antes de la aprobación definitiva se corrijan otras cuestiones menores, como las diferencias de geometrías de propiedad con el catastro y la coherencia del texto de acotado de separación a linderos. Ambos aspectos, relativo a la coherencia grafica de lo dibujado, deberán quedar justificados antes de la aprobación definitiva del ED.

2.2.2 Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

El informe emitido el 30/07/2026 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras, cuyo objeto es verificar la subsanación de las observaciones formuladas en su informe precedente, concluye que, a la vista de la documentación aportada y de las consideraciones contenidas en el mismo, el ED incorpora, en el ámbito de las competencias de dicho Servicio, las determinaciones esenciales para definir adecuadamente la actuación.

En relación con la ubicación y operatividad de los accesos al equipamiento, el citado informe recuerda que su valoración deberá completarse durante la tramitación del expediente, una vez se incorpore el informe del Área de Movilidad, actualmente pendiente de emisión, y puedan analizarse las determinaciones que, en su caso, se formulen. En consecuencia, se considera procedente continuar la tramitación del expediente y someter el ED a aprobación inicial, sin perjuicio de que el informe del Área de Movilidad, relativo a la ubicación y operatividad de los accesos al equipamiento, se incorpore al expediente una vez emitido y sus determinaciones sean valoradas e integradas, en su caso, en el documento con carácter previo a su aprobación definitiva.

2/4

2.3 RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED

Teniendo en cuenta que este informe es el que servirá para realizar la propuesta de aprobación inicial, se resume a continuación las determinaciones sustanciales de este ED.

- El ámbito del ED se sitúa en la Avenida *Doctor Marañón* nº 46 y 50, distrito *Palma Palmilla de Málaga*, en un entorno urbano consolidado, con presencia de equipamientos, viario estructurante y edificación residencial en ordenación abierta. La superficie delimitada en el ámbito del ED, a efectos de ordenación, comprende una superficie total de 5.178,71 m², integrada por la parcela catastral 2661101UF7626S0001MX, (superficie 1.724,54 m²) y la catastral 2661103UF7626S0001KX, con una superficie incluida de 883,71 m² y 2.623,83 m² de viales públicos circundantes.
- La parcela objeto de ordenación de volúmenes se encuentra calificada como Productivo 5, si bien carece de parámetros edificatorios específicos concretos pues se remite , conforme a los artículos 12.11.2 (uso productivo) y 12.14.2 (zona de equipamiento) del PGOU, a las ordenanzas del entorno más próximo con condiciones edificatorias definidas. La Parcela PGOU actualmente calificada como PROD.5 es de 1.677,58 m² y la propuesta en el ED (fruto del ajuste de alineaciones en el ED) es la misma, 1.677,57 m².
- El objeto del ED, no delimitado expresamente en el PGOU 2011 vigente, es la ordenación de volúmenes, definición de alineaciones y rasantes, así como la adecuación de la implantación edificatoria en el ámbito definido, con el fin de posibilitar la implantación de un equipamiento sanitario privado (hospital),

Código Seguro De Verificación	xxA6JPhKzXsVKt4LiCHGiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/08/2026 12:37:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/08/2026 12:37:03
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxA6JPhKzXsVKt4LiCHGiQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



completando la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general vigente, definiendo específicamente:

- ✓ Ajustar la implantación volumétrica del edificio a las condiciones del entorno urbano consolidado.
 - ✓ Definir las alineaciones obligatorias y rasantes del ámbito.
 - ✓ Justificar la altura edificatoria conforme a las determinaciones del PGOU, en aplicación del régimen excepcional previsto mediante ED, así como la altura entre plantas.
 - ✓ Mejorar la relación del edificio con el viario público y el espacio urbano colindante.
 - ✓ Agregación de las dos parcelas que conforman el ámbito.
 - ✓ Ocupación bajo rasante de la vía pública para uso de aparcamientos.
- La altura de referencia para la parcela de PROD 5 remite a la ordenanza de referencia en el entorno que es la Ordenación Abierta Subzona 2 (OA-2), correspondiente a las parcelas residenciales colindantes al oeste del ámbito. El ED establece una altura de PB+9 +casetón (máximo 40,42 m.), siendo la altura máxima de edificaciones colindantes sobre rasante PB + 14 + Casetón.
 - La superficie construida sobre rasante prevista conforme a las determinaciones del ED es de 15.203,16 m², siendo menor la justificada según PGOU (15.265,97 m²):
 - Se propone una cesión para viario público de 53, 37 m² fuera del ámbito del ED y de 877,31 m² dentro del ámbito del ED.
 - Se propone una ocupación de subsuelo público en virtud de lo previsto en el art 6.8.3 del PGOU de unos 2.329,51 m² de suelo de viario público (en régimen de complejo inmobiliario), que se justifica para la ejecución en su subsuelo del sótano privado que se proyecta sobre la huella de implantación de este hospital dando cobertura a las necesidades de plazas de aparcamiento obligatoria y servicio de radioterapia.
 - Se ha previsto una reserva mínima de 304 plazas aparcamientos.
 - El ED no modifica el uso urbanístico asignado, no incrementa la edificabilidad, ni altera el aprovechamiento urbanístico previsto por el PGOU vigente, limitándose a completar y precisar la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes en el ámbito propuesto.

Comparativa de Parámetros resultantes de la propuesta:

3/4

Concepto	PGOU 2011	ED propuesto
Parcela mínima	No se establece	parcela delimitada por alineaciones
Uso	Productivo / Equipamiento	Equipamiento sanitario privado
Ordenanza	OA-2 (referencia)	OA-2 (adaptada alineaciones por ED)
Edificabilidad	≤ 15.265,97 m ² t	15.203,16 m ² t
Altura máxima	PB+9 (caso excepcional)	PB+9 + casetón

TABLA RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		URBANO PGOU 2011	
ZONIFICACIÓN		PROD 5 (OA-2)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN		ED	
Parcela	Superficie mínima	m ²	1.677,58 m ² > 300 m ²
	Longitud fachada mínima	m	88 m. > 7 m.
	Fondo parcela mínima	m	17 m. > 9 m.
Edificabilidad neta		m ² t	15. 203,16 m ² t (máxima)
Separación a Linderos	Públicos	m	--
	Privados	m	--
Ocupación total Bajo Rasante		m ² t	4.007,08 m ²
S/ Rasante Planta Baja		% m ² t	100% (1677,57 m ²)
S/ Rasante Plantas Altas		% m ² t	90% (1508,87m ²)
Altura máxima edificable		m	40,42
Nº Máximo de plantas		Ud	10 PB+9 + casetón
Altura máxima cumbre / Casetón		m	2,75-ASCENSOR
Altura mínima interior de plantas	Sótano	m	>2,3 m.
	P. Baja	m	>3,5 m.
	P. Alta	m	>2,70 m.
Dotación de aparcamientos locales / oficinas		Ud	304 (**) > 50 m ² / plaza

Código Seguro De Verificación	xxA6JPhKzXsVKt4LiCHGiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/08/2026 12:37:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/08/2026 12:37:03
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxA6JPhKzXsVKt4LiCHGiQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONCLUSIONES

- 1ª. La documentación aportada es completa, clara, ordenada y explicativa de la ordenación que se pretende y se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el Art. 94 de RG LISTA.
- 2ª. La estructura de contenidos de la documentación aportada el 29/07/2026 cumple con en las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU), y a la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia Municipal de Urbanismo publicada el 08/04/2026 . Se detecta que la memoria de Participación se incluye en la memoria de Información, debiendo estar separada, cuestión que deberá subsanarse antes de la aprobación definitiva del ED.
- 3ª. La ordenación de volúmenes propuesta resulta coherente con el entorno urbano existente y se ajusta a las condiciones edificatorias derivadas de la ordenanza de referencia Ordenación Abierta Subzona 2 (OA-2), adoptada conforme a los criterios establecidos por el propio PGOU 2011.
- 4ª. La altura edificatoria propuesta, PB+9 plantas más casetón de instalaciones, se encuentra debidamente justificada en aplicación del régimen excepcional previsto en el artículo 12.6.4 del PGOU, así como a la Información Urbanística de fecha 16/09/2025, no superando en ningún caso las alturas de referencia del entorno.
- 5ª. La superficie construida total propuesta (15.203,16 m²t) es inferior a la edificabilidad máxima admisible según el PGOU para la parcela de referencia, cifrada en 15.265,97 m²t, por lo que se cumple estrictamente el límite urbanístico.
- 6ª. La ocupación bajo rasante (12.329,51 m²) de la vía pública se considera justificada en virtud de lo previsto en el art. 6.8.3 del PGOU 2011.
- 7ª. El ED contempla que el promotor asumirá los costes de ejecución de las cesiones establecidas de forma previa o simultáneamente a la ejecución de las edificaciones propuestas. Se tramitará la ejecución de los suelos destinados a la ampliación del viario existente mediante un proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización definido en el art. 188 y 193 del RGLISTA.
- 8ª. Los restantes parámetros urbanísticos (ocupación, alineaciones, rasantes y volumetría) se consideran adecuados y compatibles con la normativa urbanística vigente.
- 9ª. La ordenación interior propuesta para el edificio hospitalario, a los efectos del ED no es vinculante ni objeto de esta aprobación y deberá ser comprobada por el Servicio de Licencias de esta Gerencia cuando se solicite la licencia de obras correspondiente.
- 10ª. El ED justifica el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, de Servidumbres aeronáuticas, la no afección al dominio público hidráulico y el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad

4/4

PROPUESTA

A la vista del contenido de este informe, procede proponer la **aprobación inicial del Estudio de Detalle** en la Avenida Doctor Marañón 46-50, según la documentación presentada el 29/07/2026.

Tras la aprobación inicial se solicitará informe al órgano competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

Con carácter previo a la aprobación definitiva deberá incluirse la Memoria de Participación en archivo independiente, integrarse en la documentación la corrección de los aspectos de coherencia grafica indicados en el informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía y, emitido el informe del Área de Movilidad (relativo a la ubicación y operatividad de los accesos al equipamiento) la integración de las sugerencias que de este se deriven de este informe.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

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

Código Seguro De Verificación	xxA6JPhKzXsVKt4LiCHGiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/08/2026 12:37:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/08/2026 12:37:03
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxA6JPhKzXsVKt4LiCHGiQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

