

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SOLARES SITOS EN AVENIDA DOCTOR MARAÑÓN nº46 Y nº50 29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

JULIO 2026
RESUMEN EJECUTIVO



ÍNDICE GENERAL

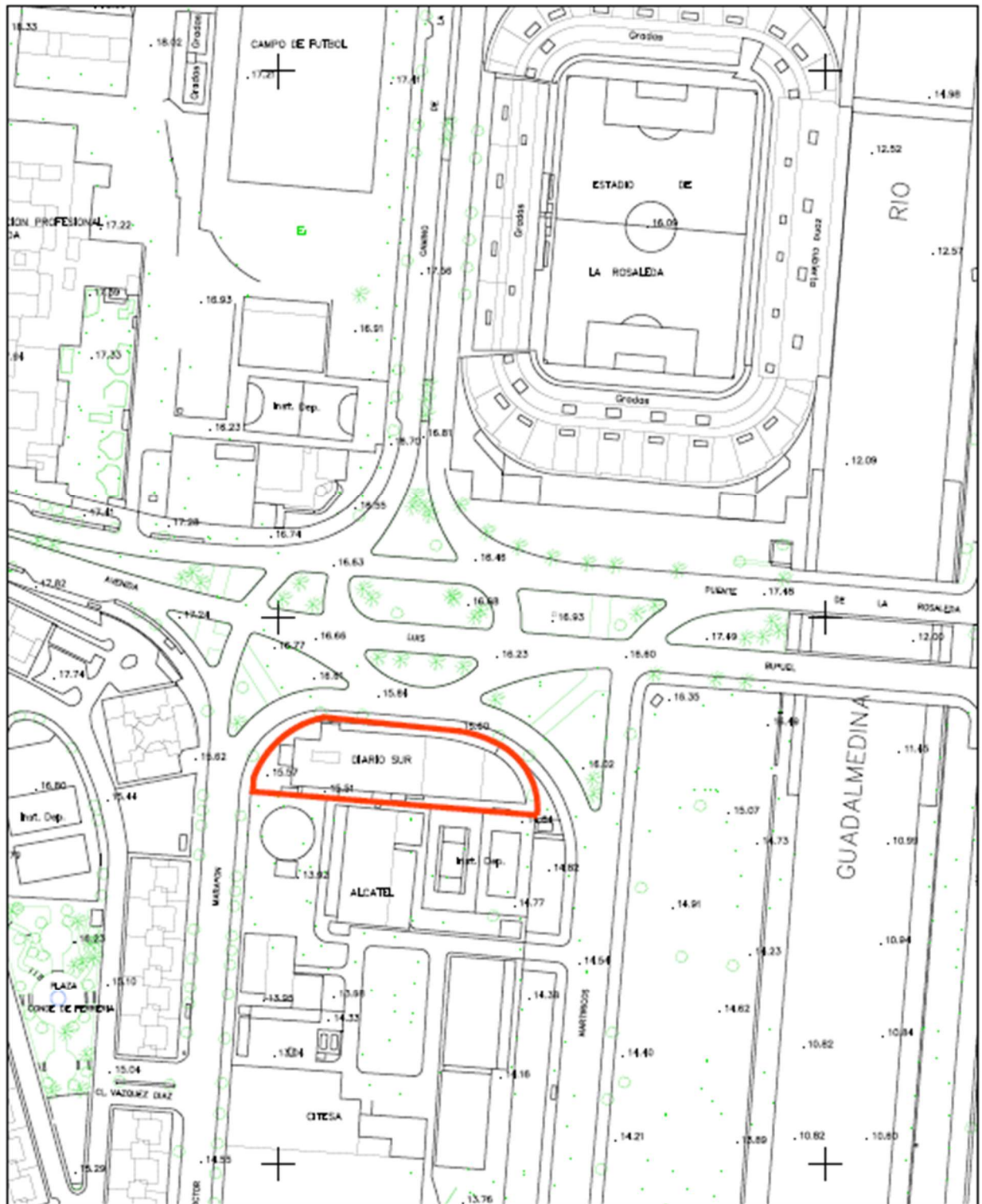
ÍNDICE GENERAL

E.1. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	3
E.1.1. SITUACIÓN DEL PROYECTO	3
E.1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	3
E.1.3. PROBLEMAS DETECTADOS	4
E.2. SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS Y CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	5
E.3. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE	6
E.4. ÁMBITO EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y DURACIÓN	9
E.5. CARTOGRAFÍA	9
E.5.1. INFORMACIÓN	9
E.5.2. ORDENACIÓN	9

E.1. SINTESIS DE DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL

E.1.1. SITUACIÓN DEL PROYECTO

Avenida Doctor Marañón nº46 y nº50, 29009 Málaga [Málaga]



Plano de situación e: 1/2.000

E.1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Propietario único: SANCHA PROYECTOS S.L., con CIF número B10949626 y domicilio fiscal en avenida Carlos Haya nº121 29001 Málaga (Málaga).

- Finca catastral sita en la avenida Doctor Marañón nº46.

Con referencia catastral 2661101UF7626S0001MX y una superficie total de suelo (según Catastro) de 1.709 m²s;

Conforme a la nota simple la superficie de la parcela es de 1.666,54 m² mientras que la superficie arrojada del levantamiento topográfico es de 1.724,25 m².

- Finca catastral sita en avenida Doctor Marañón nº50,

Con referencia catastral 2661103UF7626S0001KX y una superficie total de suelo (según Catastro) de 879 m²s;

En nota simple no aparece superficie de parcela mientras que la superficie definida por el levantamiento topográfico es de 830,34 m².

Conforme a datos catastrales ambas parcelas catastrales suman 2.588 m² de suelo mientras que el levantamiento topográfico realizado tomando el perímetro físico de las dos parcelas establece que ambas suman **2.608,25 m²s**.

La diferencia entre los datos catastrales y la realidad física existente es tan sólo de 20,25m², lo que supone un **0,7%** de variación con respecto al total, por tanto, a todos los efectos para el cálculo de superficies del ámbito del presente Estudio de Detalle se tomarán los datos arrojados por el levantamiento topográfico.

Se adjuntan a este ED las fichas catastrales, el plano topográfico y la escritura pública y notas simples registrales acreditando la propiedad.

En un expediente independiente se realiza una segregación de la parcela con referencia catastral 2661103UF7626S0001KX en el que se ceden a vial público un total de **53,37 m²**, con lo que la parcela de propiedad privada queda con una superficie de **830,34 m²s**.

Por otro lado, para el desarrollo del ED se define un **ámbito** con una superficie total de **5.178,71 m²s** que está integrado por:

- o La totalidad de la finca catastral sita en la avenida Doctor Marañón nº46, con referencia catastral 2661101UF7626S0001MX y una superficie total de suelo de 1.724,54 m²s;
- o Los 830,34 m²s que se segregan de la finca catastral sita en avenida Doctor Marañón nº50, con referencia catastral 2661103UF7626S0001KX, de un total de 883,71 m²s conforme a levantamiento topográfico.
- o Una superficie de **2.623,83 m²s** de viales públicos

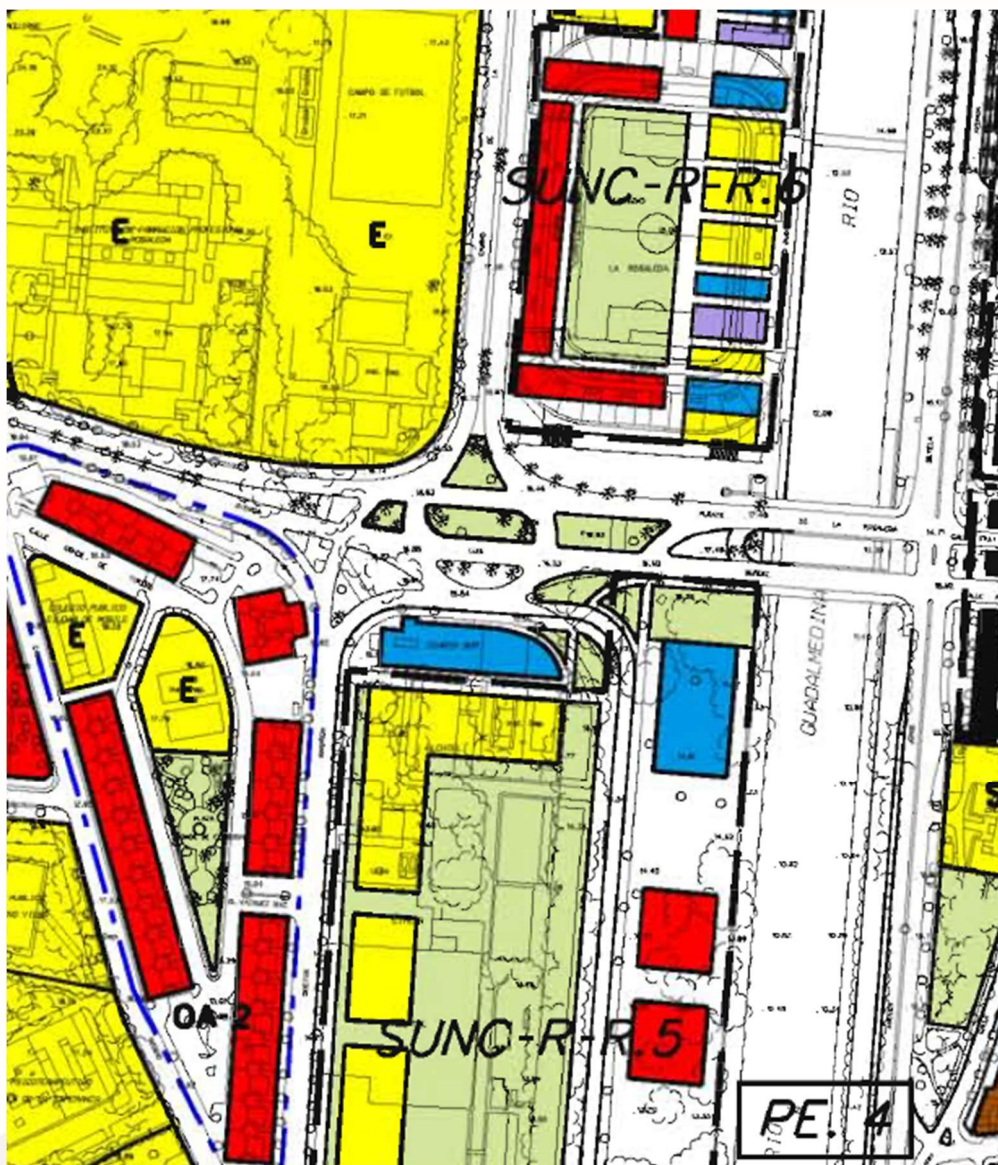
RESUMEN DE SUPERFICIE DE PARCELA (conforme a datos del levantamiento topográfico)		
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		5.178,71 m2
Parcela en Av. Dr. Marañón nº46 (Ref. catastral: 2661101UF7626S0001MX)		1.724,54 m2
Parcela en Av. Dr. Marañón nº50 (Ref. catastral: 2661103UF7626S0001KX)	Superficie original	883,71 m2
	Superficie fuera del ámbito = cesión a vial público	53,37 m2
	Superficie segregada dentro del ámbito	830,34 m2
SUPERFICIE PARCELA APORTADA		2.554,88 m2
VIARIO PUBLICO SEGÚN PGOU DENTRO DEL AMBITO		2.623,83 m2

E.1.3. PROBLEMAS DETECTADOS, OBJETIVOS GENERALES , ALCANCE POSIBLE Y DOCUMENTOS QUE CONFORMAN ESTE INSTRUMENTO

No se han detectado problemas urbanísticos que imposibiliten la implantación de este proyecto conforme la ordenación que se diseñe en este instrumento, que al amparo del art. 71 de la LISTA tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada sin modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. En concreto, y conforme ampara el art. 94 del Decreto 55/2022, mediante este Estudio de Detalle se previene:

- Completar las determinaciones del PGOU de Málaga relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y los usos.
- Fijar o Reajustar las alineaciones y rasantes de los viarios que rodean los solares, sin que de ello se pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el PGOU de Málaga para estos solares.

Por tanto, este Estudio de Detalle se limita a establecer, completar y modificar la ordenación de su ámbito dentro de los límites que establece los mandatos normativos invocados y en ningún caso puede interpretarse que sustituye al Plan General.



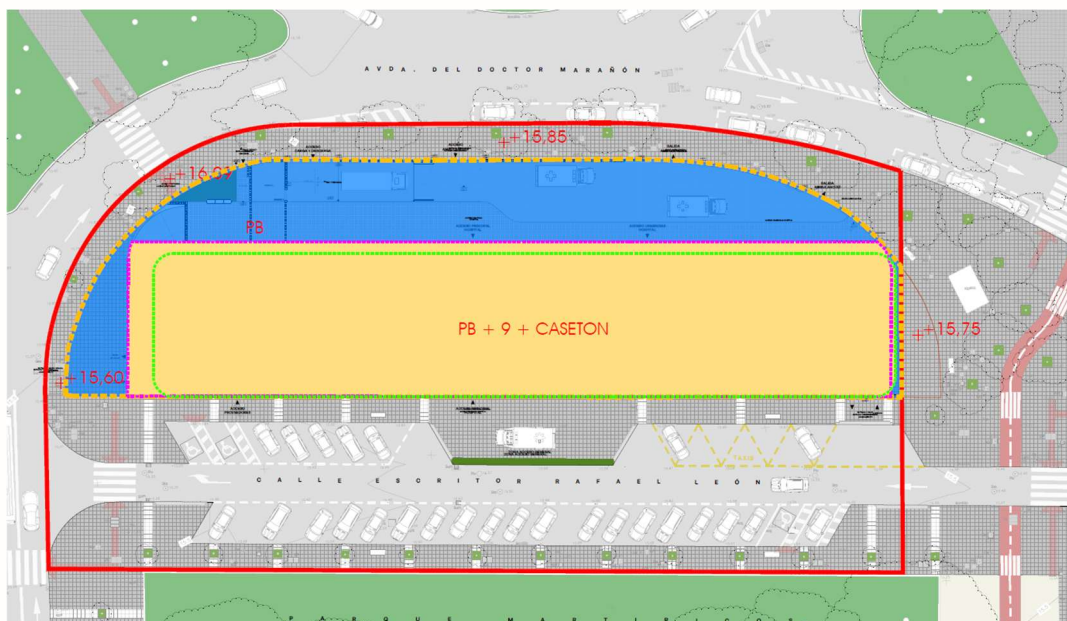
E.2. SINTESIS DE LAS CARACTERISTICAS Y CUANTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

Se propone:

- El uso alternativo de equipamiento privado;
- Generar una única parcela de **1.677,57 m²s**, modificando las alineaciones de la parcela grafiada en el PGOU vigente, ubicada intencionadamente fuera de la Zona de Policía del río Guadalmedina para evitar posibles afecciones o condicionantes;
- Un cuerpo edificado único, compuesto por un único edificio aislado que estéticamente armonice con este sector urbano de la ciudad;

Ventajas:

- La necesidad, conveniencia y oportunidad de un nuevo equipamiento para la comunidad conforme ha quedado suficientemente acreditado en los apartados A.3.1.1 y A.3.1.2, y que procede concluirlo con la procedencia y pertinencia para el interés general de implantar en esta pastilla este nuevo hospital privado;
- La ubicación e implantación urbanística de la parcela fuera de la Zona de Policía simplificará y agilizará sustancialmente la tramitación y evitará los condicionantes e informes que deben cumplir los usos situados dentro de esta zona;
- La agregación de las parcelas permitirá a nivel arquitectónico construir una única edificación con el potencial de convertirse en un elemento de referencia en la trama urbana en la que se integrará armonizando sus previsiones estéticas y paisajísticas;



Ordenación en planta de edificio único

Inconvenientes:

- Ninguno.

E.3. AMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACION PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE

Justificación de la pertinente agregación de parcelas

Se propone la necesaria agregación de las dos parcelas catastrales que integran el ámbito por las siguientes razones:

- Permitirá construir una única edificación con el potencial de convertirse en un elemento de referencia en la trama urbana;
- Ambas parcelas pertenecen al promotor de este instrumento;
- Ninguna de las parcelas catastrales que integran el ámbito se encuentra dentro del conjunto histórico;
- La ordenanza PROD-5, de aplicación en el ámbito, establece una parcela mínima de 1.500 m2 y ninguna de las parcelas alcanza esta superficie.

Justificación del uso propuesto

Se propone el uso Dotacional Equipamiento Comunitario Privado destinado a la Asistencia Sanitaria para edificar un hospital.

Según el PGOU vigente, las parcelas que integran el ámbito están calificadas como Productivo 5 (PROD-5).

Según el PGOU vigente se establece el uso Equipamiento comunitario como alternativo:

Según los artículos 12.11.3 y 6.1.2 del PGOU vigente, la calificación Productivo 5 (PROD-5) puede intercambiarse con la de Equipamiento comunitario, por ser este un uso alternativo de su ordenanza específica, cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI, excepto cementerios y crematorios.

Según el artículo 6.1.7 del PGOU vigente, la asistencia sanitaria es un uso dotacional integrado en el grupo de Equipamientos Comunitarios subgrupo Servicios de interés público y social.

Según el artículo 6.10.1 del PGOU vigente, las edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada deben ser dotaciones calificadas para uso "dotacional privado".

Según el artículo 6.10.2 del PGOU vigente, la urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en suelo urbano, y no incluidos en una unidad de ejecución, corresponde a la iniciativa privada.

Justificación de la forma y la superficie del parcelario propuesto y que en este Estudio de Detalle acumuladamente se instrumenta y ampara dicha agregación.

La parcela dibujada en los planos de ordenación del PGOU vigente se ciñe al perímetro del volumen principal de las edificaciones existentes en la parcela en el momento de su redacción y recibe la calificación de **Productivo-5**, también compatible con el uso de estas edificaciones existentes. Por tanto, la forma y la calificación de esta parcela obedecen únicamente a la voluntad de integrar las edificaciones existentes en la ordenación propuesta por el instrumento de ordenación.



Este instrumento propone y regula ubicar en la parcela un hospital que es un Equipamiento Comunitario Privado y un uso alternativo permitido por el PGOU. En consecuencia, será necesario sustituir las construcciones existentes por un nuevo edificio diseñado específicamente para el nuevo uso previsto, y, puesto que el único condicionante de la parcela es la situación del Límite de la Zona de Policía del cauce del río Guadalmedina, no parece razonable que este nuevo edificio se adapte al perímetro, ni a la ocupación de los edificios a los que va a sustituir.

Por tanto, se propone, al amparo de las determinaciones de este Estudio de Detalle, como ejercerá como instrumento habilitante de dicha operación, pues sobreviene necesario, **modificar la forma y la superficie de las parcelas para que se agreguen en una sola y de esta manera responda tanto a los condicionantes urbanísticos del entorno como a los condicionantes específicos del uso propuesto.**

PREVISIONES DE ORDENACIÓN

Parcelación

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie mínima: 300 m²
- Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros
- Fondo mínimo de parcela: 9 metros

Ocupación de parcelas, alineaciones y patios

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie no computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%
- En plantas altas: 90%
- En planta casetón: 25% de la planta inferior
- En planta bajo rasante: la ocupación podrá sobrepasar los límites de la parcela propuesta y ocupar el subsuelo de los viales públicos circundantes con la finalidad de acomodar la reserva mínima de plazas de aparcamiento y hasta alcanzar una ocupación máxima bajo rasante de 4011,15 m²t.

Altura edificable

Número de plantas edificables sobre rasante $\leq$ PB + g + CASETÓN

Altura máxima edificable sobre rasante $\leq$ 40,42 m medidos de la rasante hasta la cara superior del forjado de la planta de cubierta.

Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de 2,75 metros medidos desde la cara superior del forjado de cubierta hasta su remate.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.
- Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 del PGOU vigente.
- Los casetones de acceso a cubierta, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de 360 m².
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Número de plantas edificadas bajo rasante $\leq$ 3

Superficie construida

Superficie construida total sobre rasante $\leq 15203,16 \text{ m}^2$

Superficie construida bajo rasante $\leq 11.730,24 \text{ m}^2$ techo

Separación a linderos privados y entre unidades de edificación

Se construirá una única unidad de edificación alineada a los linderos de la parcela propuesta.

Vuelos de cuerpos salientes

Se permitirán marquesinas para cubrir los accesos con un vuelo máximo sobre el espacio público de 6,00 metros.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

Condiciones de uso

Sólo se admite el uso Equipamiento Comunitario Privado.

Reserva mínima de plazas de aparcamiento

Se ha previsto una reserva mínima de 304 plazas de aparcamiento.

Es viable este Estudio de Detalle, pues pueden desarrollarse en suelo urbano consolidado (como admite también el Tribunal Supremo en STS de 21 de julio de 2011 Rec. 239/2008 (LA LEY 119961/2011) (STS 5248/2011) y urbano no consolidado, con la precisión referida a la obligatoriedad de tramitarlo para lograr los objetivos y fines señalados, debiendo señalarse que la LISTA no imposibilita que deba referirse únicamente a una parcela, por lo que es posible un Estudio de Detalle único respetando las determinaciones urbanísticas de cada parcela. (STSJ NAVARRA 17 mayo 2016).

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZA PROPUESTA EN ED

TABLA RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
CLASIFICACIÓN DEL SUELO			URBANO PGOU 2011		
ZONIFICACION			PROD,5 (OA-2)		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN			PGOU		ED
Parcela	Superficie de parcela	M2	1.677,58		1.677,57
	Longitud fachada	M	7		88
	Fondo de parcela	M	9		17
	Diámetro inscribible	M	-		-
Edificabilidad neta		M2/M2	15.265,97		14.996,26 < 15.265,97
Separación a Linderos	Públicos	M	-		-
	Privados	M	-		-
Ocupación	Bajo Rasante	%	-		4.007,08
	Sobre rasante - Planta baja	%	100%	1.677,58	100% (1.677,57 M2)
	Sobre rasante - Plantas altas	%	90%	1.509,82	90% (1.508,87 M2)
Altura Máxima Edificable		M	-		40,42
Nº Máximo de plantas		Ud.	10		10
Altura máxima cumbre / Casetón		M	2,75 - ASCENSOR		2,75 - ASCENSOR
Altura mínima Interior de Plantas	Sótano	M	>2,3		>2,3
	P. Baja	M	>3,5		>3,5
	P. Altas	M	>2,70		>2,70
Pacios de luces		M	-		-
Pacios de Ventilación		M	-		-
Dotación Aparcamientos locales / oficinas		Ud.	305	>50m2/plaza	304 / >50m2/plaza

Firmado en Málaga por Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez, arquitectos, a 29 de julio de 2026

E.4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y DURACIÓN

No se propone ninguna suspensión puesto que la propiedad es el promotor del instrumento de ordenación.

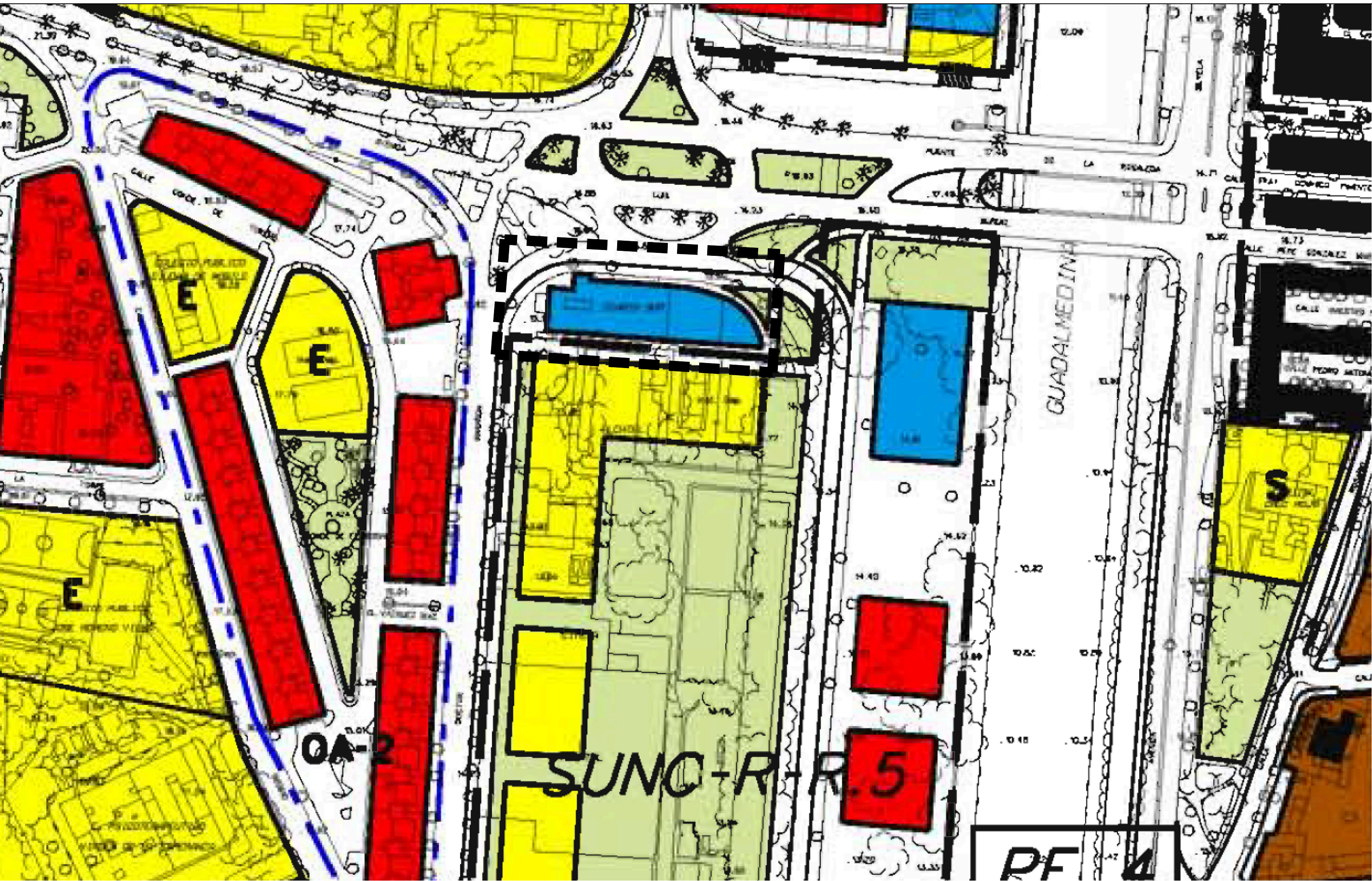
E.5. CARTOGRAFÍA

E.5.1. LISTADO DE PLANOS DE INFORMACIÓN

Juego de planos I: Información		
Numeración	Denominación	Escala
I01	Información / Situación	varias
I02	Información / Emplazamiento	1/500
I03	Información / Topográfico	1/200
I04	Información / Estructura de la propiedad	1/200
I05	Información / Calificación, usos y sistemas	1/400
I06	Información / Alineaciones	1/400
I07	Información / Servidumbres aeronáuticas	varias
I08	Información / Servidumbres acústicas	varias
I09	Información / Procesos, riesgos y afecciones de la hidrología superficial	1/400
I10	Información / Arbolado existente	1/200

E.5.2. LISTADO DE PLANOS DE ORDENACIÓN

Juego de planos O: Ordenación		
Numeración	Denominación	Escala
O01	Ordenación / Ordenación general planta	1/200
O02	Ordenación / Alineaciones y Rasantes de la edificación SR	1/400
O03	Ordenación / Alineaciones y Rasantes de la edificación BR	1/400
O04	Ordenación / Secciones comparativas I	1/200
O05	Ordenación / Secciones comparativas II	1/200
O06	Ordenación / Secciones comparativas III	1/200
O07	Ordenación / Planta de ordenación de volúmenes	1/200
O08	Ordenación / Zonificación	1/200
O09	Ordenación / Afecciones a viario público	1/200
O10	Ordenación / Definición urbanización	1/200
O11	Ordenación / Definición del complejo inmobiliario	1/200
O12	Ordenación / Esquemas de usos en plantas de la edificación prevista (no vinculante)	1/750
O13	Ordenación / Marquesinas	1/200
O14	Ordenación / Justificación cumplimiento servidumbres aeronáuticas	varias
O15	Ordenación / Ámbito de actuaciones urbanísticas	1/200



Situación en plano calificación PGOU



Situación fotografía aérea 2023



Situación en Ortofoto PNOA 2022



Situación fotografía aérea 2023

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN
AVENIDA DOCTOR MARAÑÓN nº46 Y nº50
29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

PROMOTOR
SANCHÁ PROYECTOS S.L.
PLANO DE
Situación

AUTORES DEL PROYECTO

447

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

50

IGNACIO PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

60

FERNANDO PÉREZ DEL PUIG MANERO
ARQUITECTO

PÉREZ DEL PUIG MANERO, PARRILLA SÁNCHEZ, S.L.P. | Málaga | c/Sevilla 10, P.O. 29015 | Sevilla c/pose maría izquierdo 31, 41008 | teléfono: 952 601 545 | info@gsaarquitectos.com | www.gsaarquitectos.com

969

PÉREZ DEL PUIG MANERO, PARRILLA SÁNCHEZ, S.L.P.

PLANO NÚMERO

RE1

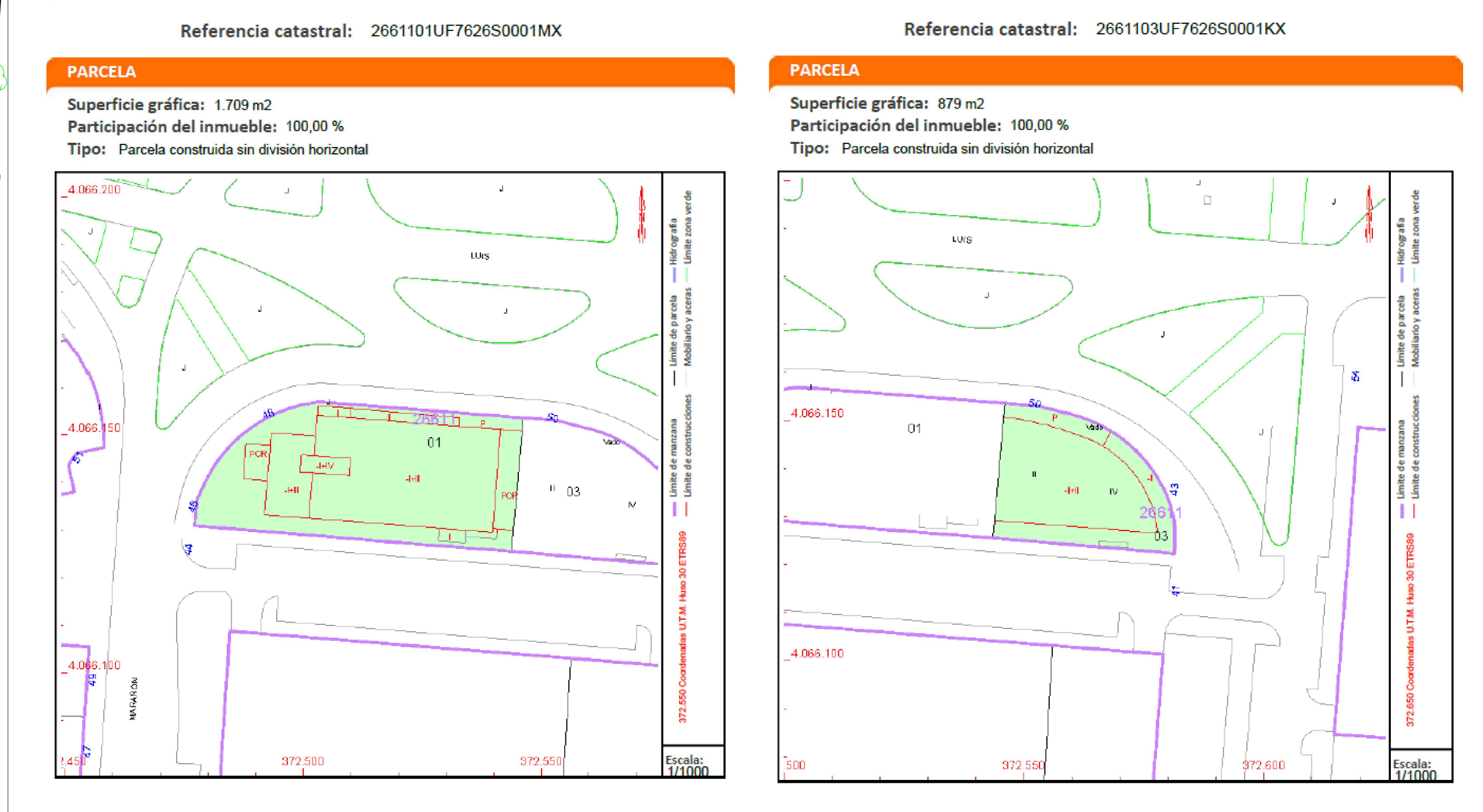
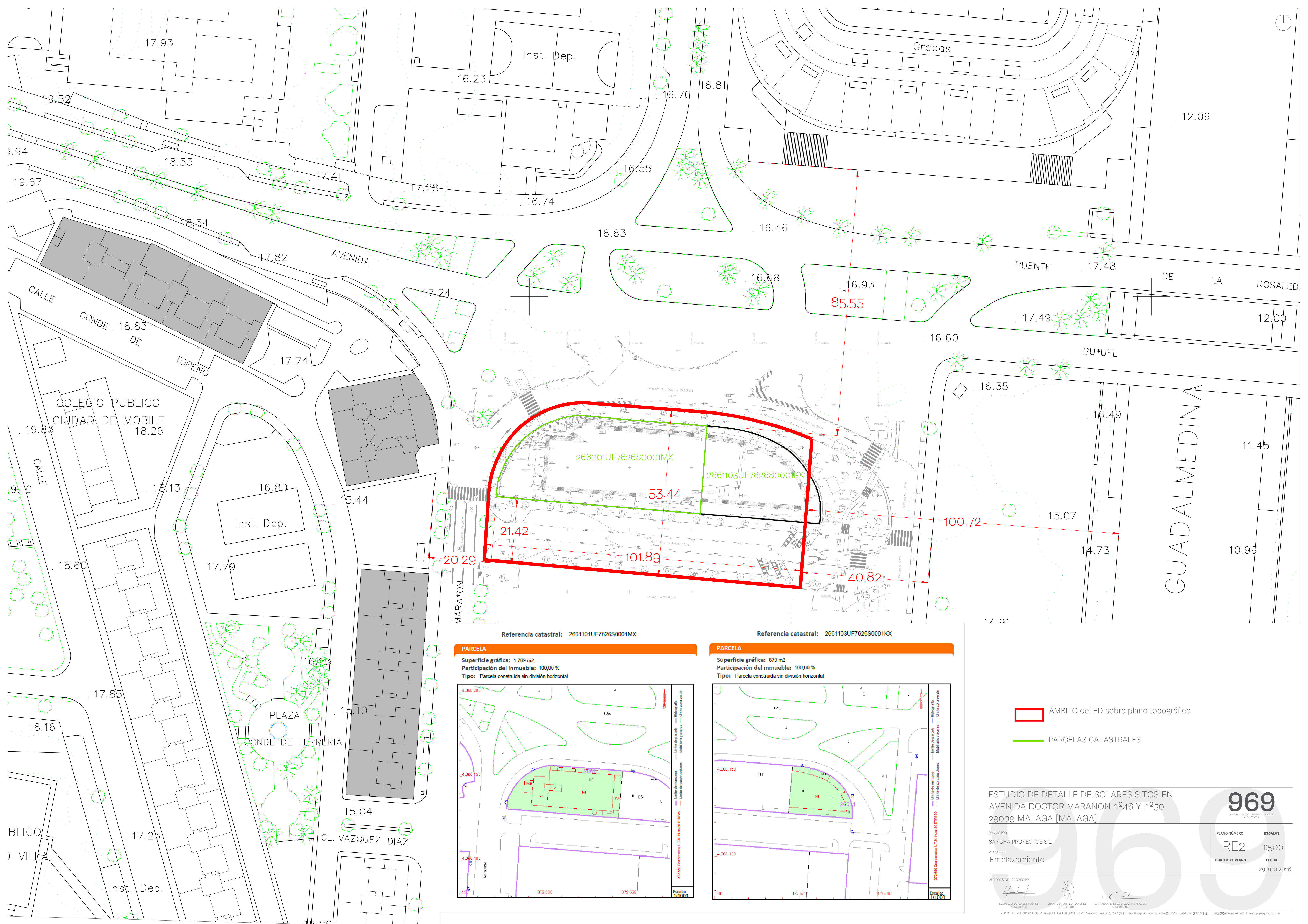
ESCALAS

varias

SUSTITUYE PLANO

FECHA

29 julio 2026



ÁMBITO del ED sobre plano topográfico

PARCELAS CATASTRALES

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN
AVENIDA DOCTOR MARAÑÓN nº46 Y nº50
29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

PROMOTOR
SANCHI PROYECTOS S.L.

PLANO DE
Emplazamiento

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

BLANCA MARIELLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PUIG MANGERO
ARQUITECTO

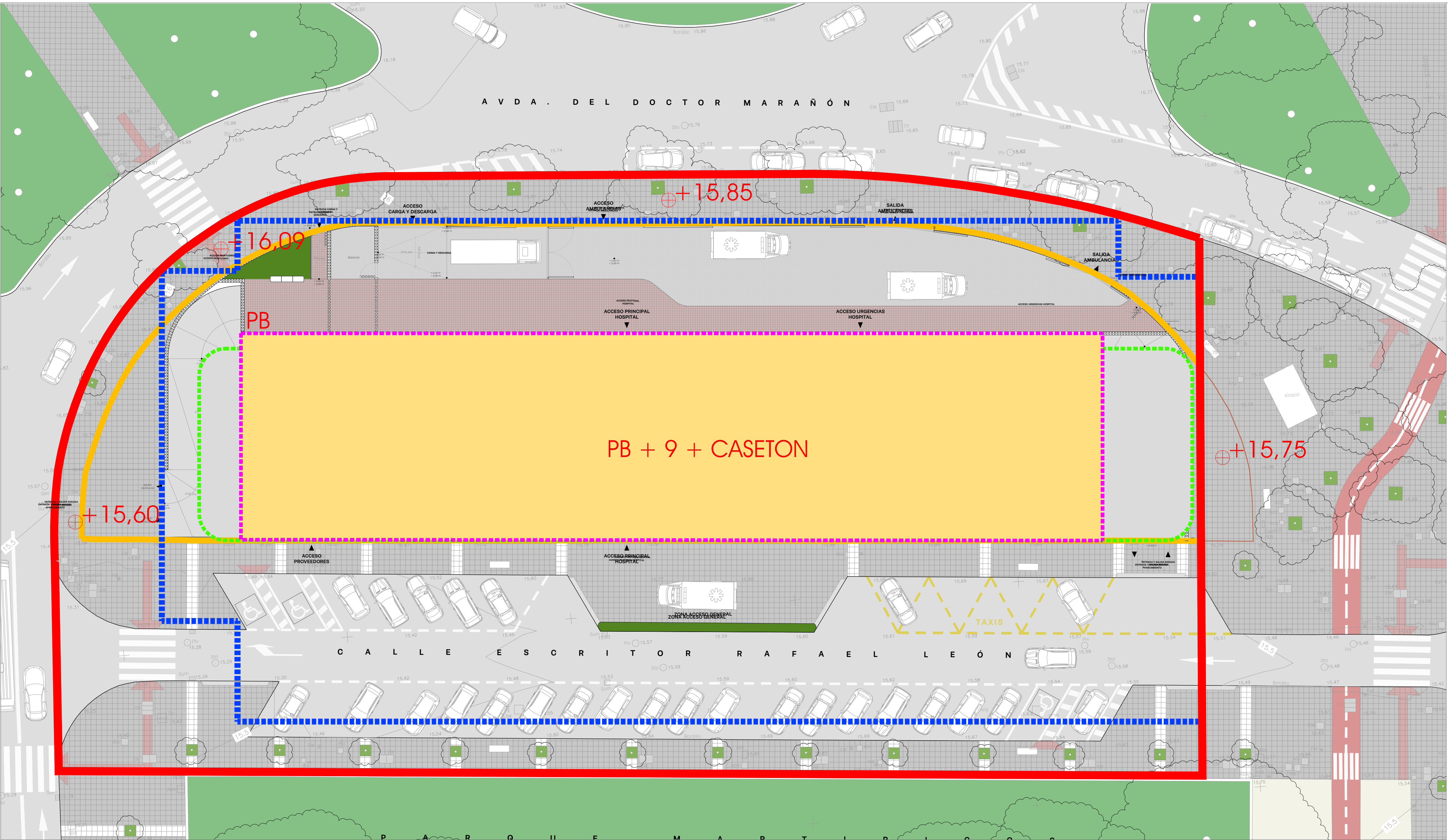
969

PLANO NÚMERO
RE2

SUSTITUYE PLANO

ESCALAS
1:500

FECHA
29 julio 2026



- ÁMBITO
- Parcela catastral inicial
- Ocupación de planta Baja
- Ocupación de plantas Altas
- Ocupación de planta Sótano

TABLA RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO			URBANO PGOU 2011
ZONIFICACION			PROD,5 (OA-2)
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN			ED
Parcela	Superficie de parcela	M2	1.677,57
	Longitud fachada	M	88
	Fondo de parcela	M	17
	Diámetro inscribible	M	-
Edificabilidad neta		M2/M2	< 15.265,97
Separación a Linderos	Públicos	M	-
	Privados	M	-
Ocupación	Bajo Rasante	%	4.007,08
	Sobre rasante - Planta baja	%	100% (1.677,57 M2)
	Sobre rasante - Plantas altas	%	90% (1.508,87 M2)
Altura Máxima Edificable		M	40,42
Nº Máximo de plantas		Ud.	10
Altura máxima cumbre / Casetón		M	2,75 - ASCENSOR
Altura mínima Interior de Plantas	Sótano	M	>2,3
	P. Baja	M	>3,5
	P. Altas	M	>2,70
Pacios de luces		M	-
Pacios de Ventilación		M	-
Dotación Aparcamientos locales / oficinas		Ud.	304

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN AVENIDA DOCTOR MARAÑÓN nº46 Y nº50 29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

PROMOTOR

SANCHÁ PROYECTOS S.L.

PLANO DE

Ordenación

Planta de ordenación de volúmenes

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN JOSÉ PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PUIGAR MANCERO
ARQUITECTO

969

PLANO NÚMERO

RE3

ESCALAS

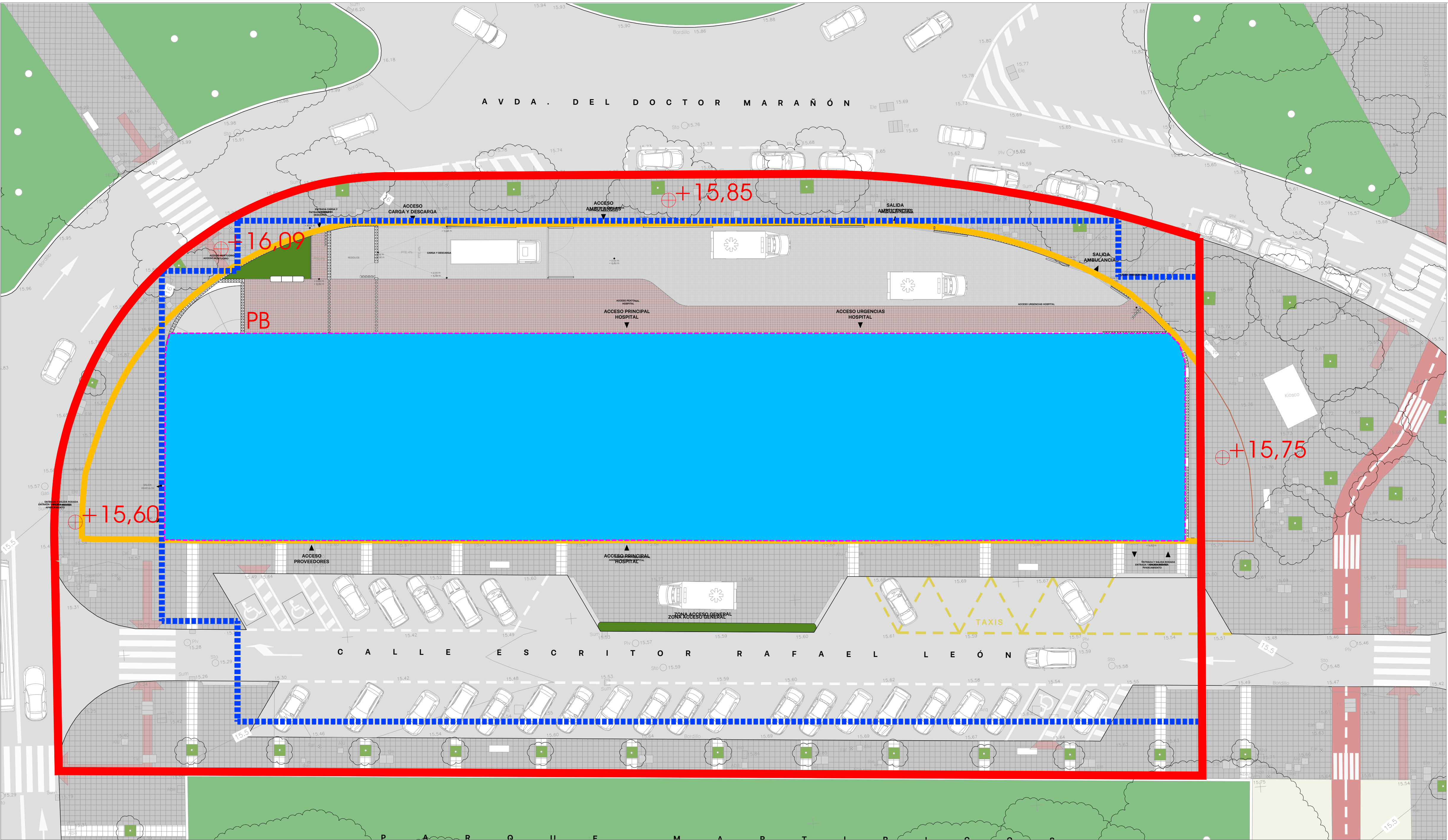
1:400

SUSTITUYE PLANO

FECHA

29 julio 2026

www.gfparquitectos.com



- ÁMBITO
- Parcela catastral inicial
- Ocupación de planta Baja
- Ocupación de plantas Altas
- Ocupación de planta Sótano

TABLA RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO			URBANO PGOU 2011
ZONIFICACION			PROD,5 (OA-2)
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN			ED
Parcela	Superficie de parcela	M2	1.677,57
	Longitud fachada	M	88
	Fondo de parcela	M	17
	Diámetro inscribible	M	-
Edificabilidad neta		M2/M2	< 15.265,97
Separación a Linderos	Públicos	M	-
	Privados	M	-
Ocupación	Bajo Rasante	%	4.007,08
	Sobre rasante - Planta baja	%	100% (1.677,57 M2)
	Sobre rasante - Plantas altas	%	90% (1.508,87 M2)
Altura Máxima Edificable		M	40,42
Nº Máximo de plantas		Ud.	10
Altura máxima cumbre / Casetón		M	2,75 - ASCENSOR
Altura mínima Interior de Plantas	Sótano	M	>2,3
	P. Baja	M	>3,5
	P. Altas	M	>2,70
Pacios de luces		M	-
Pacios de Ventilación		M	-
Dotación Aparcamientos locales / oficinas		Ud.	304

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN AVENIDA DOCTOR MARAÑÓN nº46 Y nº50 29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

PROMOTOR
SANCHÁ PROYECTOS S.L.

PLANO DE
Calificación propuesta

AUTORES DEL PROYECTO

969

PEREZ DEL PULGAR GONZALEZ PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO
RE04

SUSTITUYE PLANO

ESCALAS
1:400

FECHA
29 julio 2026

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN JOSÉ PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO