

Ref: I-ED_CI Ramal Monte Sancha 10_PL2024-01

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: Estudio de Detalle. PL 2024-01
Situación: CI Ramal de Monte Sancha 10
Solicitante: Ramal de Sancha S.L.
Representante: Martin Marcos Sayago
Ref. Catastral: 5994128UF6559S0001WX
Junta de Distrito N° 2 – Este
Asunto: Aprobación Definitiva

1. ANTECEDENTES

Con fecha 13/09/2024 La Junta de Gobierno Local acordó la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle (en adelante ED) CI Ramal de Monte Sancha 10, de acuerdo con la documentación técnica con fecha de entrada el 29/04/2024.

Con fecha 25/02/2025 se recibe certificado en el que se informa que en el periodo comprendido entre el 15/11/2024 y el 31/12/2024 ambos inclusive computados a efectos del periodo de información pública general y notificación a los titulares del ámbito, se han recibido dos alegaciones a la aprobación definitiva del expediente:

- Kennth Scott Hart, con fecha 11 de diciembre 2024. ENT2024447427
- Ángel Asenjo Díaz Pineda con fecha 11 de diciembre 2024. ENT2024447515

Con fecha 27/02/2025 se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en relación a las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, presentando el promotor en fecha 17/03/2025 nueva documentación técnica consistente en Texto Reformado del ED que incorpora los cambios solicitados en el mencionado informe, así como las modificaciones derivadas de la alegación parcialmente estimada.

1/7

2. INFORME

La documentación técnica presentada que se aprueba definitivamente se considera completa conforme a lo exigido en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento.

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

En el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento recibido, se solicita la inclusión del párrafo 4.2 del mismo en la documentación del Estudio de detalle, así como la inclusión del plano específico adjuntado como Anexo I al informe.

Se presenta por parte del promotor nueva documentación técnica (Texto Refundido) que incluye ambas cuestiones.

Respecto al contenido técnico de las alegaciones se informa:

2.1. ALEGACION de Kennth Scott Hart con fecha 11 de diciembre de 2024

ALEGACION PRESENTADA

Con fecha 11 de diciembre 2024 Se presenta alegación por parte de D. Kennth Scott Hart, donde se alega que existe una incompatibilidad del Estudio de Detalle con los principios y preceptos del PGOU de Málaga,

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	L0VIBpiWDr5rk+E+f/6ESA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/11/2025 13:13:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2025 18:34:17
	Marta González Coca	Firmado	03/11/2025 15:25:36
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/L0VIBpiWDr5rk%2BE%2Bf%2F6ESA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



así como su falta de integración y respeto con el entorno. A continuación se contesta a los distintos apartados alegados:

1. Valor paisajístico del entorno:

La alegación sostiene que el ámbito constituye un pulmón verde con gran valor histórico y visual para Málaga, y que la construcción propuesta alteraría negativamente su morfología natural.

Se entiende que la parcela se encuentra en un área urbana ya consolidada desde hace décadas, formada por edificaciones de los años 60 y 70 sin especial relevancia patrimonial. Asimismo, se destaca que no existen espacios verdes públicos en la zona, pues los jardines son privados, por lo que la actuación no reduce dotaciones públicas. Se entiende que el proyecto mantiene la coherencia tipológica con el entorno, cumple la normativa vigente y no afecta a elementos patrimoniales ni a zonas naturales protegidas.

Se considera que la alegación no está suficientemente fundamentada y que no existen razones urbanísticas para desestimar el Estudio de Detalle por este motivo.

Se desestima la alegación.

A continuación se expone un mapeado de tipologías arquitectónicas de la zona en las que se inspira la propuesta para contextualizar en mayor medida el edificio con el entorno mas próximo:



Imagen 1. Tipologías edificatorias similares, vista general

2. Impacto negativo en el casco histórico:

La alegación expone el impacto visual discordante que la nueva edificación generará tanto en el Monte Sancha como en el Casco Histórico de Málaga. Asimismo, se subraya la afectación de las vistas desde el mar, señalando que el Monte Sancha constituye un hito visual icónico de la ciudad, cuya pendiente característica podría perder su armonía y coherencia paisajística como consecuencia de la intervención proyectada.

Se argumenta que la parcela está fuera del casco histórico y su zona de protección y la intervención respeta la escala, proporciones y alturas permitidas por el PGOU, utilizando plataformas para mantener

2/7

Código Seguro De Verificación	L0VIBpiWDr5rk+E+f/6ESA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/11/2025 13:13:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2025 18:34:17
	Marta González Coca	Firmado	03/11/2025 15:25:36
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/L0VIBpiWDr5rk%2BE%2BF%2F6ESA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



coherencia con los edificios colindantes que eviten impactos visuales significativos hacia el casco histórico. Además, varios edificios cercanos superan en altura a la propuesta, por lo que no altera el perfil urbano.

El ED ha adoptado la decisión de mantener la plataforma actual como cota de referencia para garantizar la intervención preserve la coherencia del entorno urbano sin afectar la percepción del paisaje.

Se considera que la alegación no está suficientemente fundamentada y que no existen razones urbanísticas para desestimar el Estudio de Detalle por este motivo.

Se desestima la alegación.

A continuación se exponen las edificaciones que poseen alturas superiores en la zona:



3/7

Imagen 2. Edificaciones con alturas superiores a las de la propuesta

3. Impacto en las vistas desde el mar

La alegación sostiene que la propuesta prioriza el aprovechamiento edificatorio de la parcela sin considerar las características del entorno y que no contribuye a la preservación de entorno natural y cultural del Monte de Sancha y su impacto paisajístico desde el mar.

Se comprueba que la nueva edificación de dos plantas no afectará la vista desde el mar hacia Málaga, ya que se ubica en un entorno urbano consolidado con edificios más altos detrás, lo que hace que su presencia sea prácticamente inapreciable. Se destaca que muchas construcciones cercanas superan la altura del proyecto, integrándolo dentro del patrón morfológico existente. Además, la propuesta cumple con el PGOU, por lo que no altera la configuración urbana ni genera un impacto negativo en la percepción visual desde la costa.

Se considera que la alegación no está suficientemente fundamentada y que no existen razones urbanísticas para desestimar el Estudio de Detalle por este motivo.

Se desestima la alegación.

Código Seguro De Verificación	L0VIBpiWDr5rk+E+f/6ESA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/11/2025 13:13:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2025 18:34:17
	Marta González Coca	Firmado	03/11/2025 15:25:36
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/L0VIBpiWDr5rk%2BE%2Bf%2F6ESA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Imagen 3. Impacto de las vistas desde el paseo



Imagen 4. Impacto de las vistas desde el paseo

4/7

4. Incompatibilidad con la protección del entorno natural y cultural

La alegación sostiene que la propuesta prioriza la edificación sobre la protección del entorno, incumpliendo la normativa que exige preservar el carácter natural y cultural del Monte Sancha, un área de alto valor histórico y paisajístico.

La alegación sobre la incompatibilidad con el entorno carece de fundamento, ya que la propuesta mantiene coherencia con la arquitectura existente, adopta una solución contemporánea acorde con la evolución urbana y no afecta elementos protegidos ni el paisaje consolidado. En consecuencia, el Estudio de Detalle respeta la identidad del Monte Sancha e integra adecuadamente la intervención en su entorno.

Se considera que la alegación no está suficientemente fundamentada y que no existen razones urbanísticas para desestimar el Estudio de Detalle por este motivo.

Se desestima la alegación.

5. Impacto en la seguridad del entorno

La propuesta del Estudio de Detalle, que incluye un muro ciego de 9m y unos 35m de longitud en la calle Travesía Monte de Sancha, genera problemas de seguridad y de integración urbana. La construcción altera la sección de la vía, aumenta la sensación de aislamiento, facilita actividades ilícitas al crear puntos ciegos,

Código Seguro De Verificación	L0VIBpiWDr5rk+E+f/6ESA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/11/2025 13:13:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2025 18:34:17
	Marta González Coca	Firmado	03/11/2025 15:25:36
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/L0VIBpiWDr5rk%2BE%2Bf%2F6ESA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



reduce la luminosidad y rompe la conexión visual entre el espacio público y privado, afectando negativamente la percepción de seguridad y la calidad ambiental de la calle.

La alegación sobre el impacto en la seguridad pierde validez, ya que el Estudio de Detalle mantiene la altura del muro y la cota original, sin alterar la vía pública ni generar cambios en visibilidad, luminosidad o vigilancia natural. Al no modificarse estos elementos, los argumentos de la alegación dejan de ser aplicables.

Se considera que la alegación no está suficientemente fundamentada y que no existen razones urbanísticas para desestimar el Estudio de Detalle por este motivo.

Se desestima la alegación.

6. Incompatibilidad con la normativa urbanística vigente y consolidación de irregularidades preexistentes

- Incumplimiento del PGOU en la plataforma de nivelación:

La propuesta del Estudio de detalle mantiene la actual plataforma (+37.00 m) que incumple el artículo 12.2.26.2 del PGOU al situarse más de cinco metros por encima de la rasante de la calle.

La propuesta presentada respeta la alineación y consolidación del frente de fachada del Ramal de Monte Sancha, evitando modificaciones drásticas que pudieran generar impactos negativos en el funcionamiento urbanístico, la normativa aplicable y la percepción paisajística del sector. La propuesta no introduce elementos fuera de ordenanza ni genera situaciones de excepcionalidad, sino que mantiene el trazado urbano existente, contribuyendo a preservar la coherencia y estabilidad de la ordenación en la zona.

Asimismo, al no alterarse la cota de referencia de la parcela ni la configuración actual de la plataforma de nivelación, se entiende que la propuesta respeta el estado vigente sin introducir nuevas condiciones que modifiquen la situación urbanística preexistente.

5/7

- Aumento de la altura total del alzado aparente (muro + edificación):

El Estudio de Detalle agrava dicho incumplimiento al proponer su elevación hasta +39.00m mediante un nuevo muro de contención, contraviniendo de forma más evidente los parámetros urbanísticos de aplicación.

Se observa que la edificación se eleva por encima de la plataforma de nivelación existente, que actualmente sirve como jardín (con una cota media de +37.00m) hasta situar la PB de la edificación en cota + 39m, lo que perjudica

Se considera que la alegación está suficientemente fundamentada y que existen razones urbanísticas para estimar la misma.

Se estima la alegación.

En fecha 17/03/2025, se presenta nueva documentación del ED en base a la estimación de la alegación de D. Kenneth Scott Hart, donde se ajustan tanto las cotas de las plataformas del terreno como las cotas de PB de las edificaciones para respondiendo así a la alegación presentada:

- en el caso de la edificación que linda con Ramal de Monte Sancha 12:
Cota de plataforma del terreno: se reduce de 38,17m a 37.10m
Cota de PB de la edificación: se reduce de 39.02m a 37.20m
- en el caso de la edificación que linda con Ramal de Monte Sancha 8:
Cota de plataforma del terreno: se reduce de 37.17m a 36.50m
Cota de PB de la edificación: se reduce de 38.02m a 36.60m

Código Seguro De Verificación	L0VIBpiWDr5rk+E+f/6ESA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/11/2025 13:13:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2025 18:34:17
	Marta González Coca	Firmado	03/11/2025 15:25:36
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/L0VIBpiWDr5rk%2BE%2Bf%2F6ESA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estos cambios permiten mantener la relación visual con el entorno y la coherencia de la fachada en Ramal de Monte Sancha, asegurando una inserción armoniosa en el paisaje y evitando impactos negativos o alteraciones en la ordenación urbanística del área.

2.2. ALEGACION de Ángel Asenjo con fecha 11 de diciembre de 2024

ALEGACION PRESENTADA

Con fecha 11 de diciembre 2024 se presenta alegación por parte de Ángel Asenjo donde se alega que la parcela objeto del Estudio de Detalle no dispone de edificabilidad, al haberse considerado agotada por la construcción existente en Ramal de Monte Sancha nº8.

De acuerdo con las notas extensas registrales aportadas, consta que desde el año 1939 consta inscrita en el Registro de la Propiedad una finca con una superficie total de 1.357m², en la cual se encontraban dos edificaciones: una vivienda principal de 198,29m² y una casa de jardinero de 33,79m², identificada en la documentación como Villa Chipi o Villa Candela.

En el año 1944, la finca fue objeto de segregación, dando lugar a dos parcelas independientes:

- la finca nº669, de 628,54m², que corresponde a la actual Ramal de Monte Sancha nº10
- la finca nº1615, de 728,46m², que corresponde a la actual Ramal de Monte Sancha nº8

En 1962 se tramita licencia de obras para la parcela sita Ramal de Monte Sancha nº8, construyéndose e inscribiéndose una vivienda en 1967 sobre su parcela, que consta de una edificación de 367,90m² de PB+1.

En la actualidad, la finca nº 1615 cuenta con una edificación consolidada que excede la edificabilidad vigente y posee un SALU sobre la misma situándola como vivienda en situación de asimilada en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística, mientras que la finca nº 669 permanece sin edificación principal y se incluye en el ámbito del presente Estudio de detalle.

La alegación presentada no aporta documentación de la Licencia concedida en la parcela Ramal de Monte Sancha nº8 por lo que no se tiene constancia en esta gerencia de que la misma se haya concedido teniendo en cuenta la superficie de la parcela objeto de ED.

La segregación de 1944 otorgó existencia jurídica independiente a las dos parcelas resultantes, cada una con su superficie propia y, en consecuencia, con su derecho autónomo de edificabilidad. El hecho de que la finca nº 1615 materializara en su día una edificación que excede la edificabilidad actual no supone que absorba o limite la edificabilidad inherente a la finca nº 669.

En conclusión, la parcela sita en Ramal de Monte Sancha nº10 (finca registral nº 669, superficie 628,54m²) conserva de pleno derecho su edificabilidad, en tanto que fue segregada de la finca matriz en el año 1944, generándose desde ese momento un derecho independiente de aprovechamiento urbanístico.

Se considera que la alegación no está suficientemente fundamentada y que no se presentan razones urbanísticas para desestimar el Estudio de Detalle por este motivo.
Se desestima la alegación.

CONCLUSIONES

A la vista de las consideraciones desarrolladas en el presente informe, se concluye:

1º Estimar parcialmente la alegación formulada por D. Kenneth Scott Hart en lo relativo al aumento de la altura total del alzado aparente (muro + edificación).

2º Desestimar la alegación formulada por D Ángel Asenjo.

Código Seguro De Verificación	L0VIBpiWDr5rk+E+f/6ESA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/11/2025 13:13:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2025 18:34:17
	Marta González Coca	Firmado	03/11/2025 15:25:36
Observaciones	Página 6/7		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/L0VIBpiWDr5rk%2BE%2Bf%2F6ESA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3º El Texto Refundido del ED presentado el 17/03/2025 incorpora los cambios solicitados en el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, así como las modificaciones derivadas de la alegación estimada.

4º La documentación técnica presentada que se aprueba definitivamente se considera completa conforme a lo exigido en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento y resulta, según los aspectos que recoge el artículo 108.2 del Reglamento, sustancialmente igual a la aprobada inicialmente.

3. PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto en este informe se propone:

- Elevar al pleno la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle en la parcela sita en CI Ramal de Monte Sancha 10 según Texto Refundido del ED presentado el **17/03/2025**.

Código Seguro De Verificación	L0VIBpiWDr5rk+E+f/6ESA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/11/2025 13:13:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2025 18:34:17
	Marta González Coca	Firmado	03/11/2025 15:25:36
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/L0VIBpiWDr5rk%2BE%2Bf%2F6ESA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

