



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 30 DE ENERO DE 2026

PUNTO Nº 10.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN C/ RAMAL MONTE SANCHA Nº 10.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 26 de enero de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 07 de enero de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

“PC_PLENO_3_AD_ED_ CI Ramal Monte Sancha 10.- PL1-24

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Expediente: Estudio de Detalle.- PL 1/2024

Situación: C/ Ramal Monte Sancha nº 10.

Solicitante: Ramal de Sancha S.L.

Ref. Catastral: 5994128UF6559S0001WX

Junta de Distrito Nº: 2 – Este

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para aprobación definitiva.

1/19

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 27 de noviembre de 2025 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión del siguiente tenor literal:

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico sobre propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

Ámbito

Ayuntamiento de Málaga
Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 010
registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El presente Estudio de Detalle se desarrolla en el ámbito de la parcela sita en calle Ramal Monte Sancha nº 10, con una superficie de 551,33 m2, clasificada como Suelo Urbano y calificada de residencial bajo la ordenanza de CJ-1.

Objeto

Es objeto del Estudio de Detalle la definición de la volumetría para la nueva edificación a construir en la parcela, con el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores, justificándose la necesidad de considerar el perfil del terreno actual como perfil de referencia por encontrarse fuertemente consolidado.

La ordenación será la resultante de fijar las nuevas alineaciones de la parcela y de aplicar las condiciones de ordenación recogidas en las Ordenanzas de Zona de Ciudad Jardín, subzona CJ-1ª, y Generales del Plan General.

Antecedentes de hecho:

1.- Mediante instancia de fecha **11 de enero de 2024** la entidad Ramal de Sancha S.L., presenta documentación para la tramitación del presente Estudio de Detalle.

2.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de **13 de septiembre de 2024**, la Junta de Gobierno Local dispuso, entre otros extremos, aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en C/ Ramal Monte Sancha nº 10, promovido por la entidad "Ramal de Sancha S.L.", de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 6 de agosto de 2024 y de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 3 de septiembre de 2024.

4.-La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 217, de **11 de noviembre de 2024**, y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el **16 de octubre de 2024 al 13 de noviembre de 2024**, ambos inclusive. Con llamamiento personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

2/19

5.- Con fecha **11 de diciembre de 2024**, se ha presentado en el registro electrónico municipal, escrito de alegaciones por parte de D. Gonzalo Martín Benavides, suscrito por D. Kenneth Hart, D. Marcos García Herrera, D. Salvador Rueda Buerling y Dª Cristina Rueda Buerling.

6.- Por su parte, el **11 de diciembre de 2024**, D. Ángel Asenjo Díaz se presenta también un escrito de alegaciones a nombre de Dª Paula Asenjo del Río actuando en representación de la mercantil Verificación Técnica de Obras, S.L.

7.- El **25 de febrero de 2025** se notifican al promotor del expediente las alegaciones presentadas, dándosele plazo de audiencia de quince días para que alegue lo que a su derecho convenga.

8.- Con fecha **25 de febrero de 2025** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 15 de noviembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, han tenido entrada los escritos de alegaciones referidos en los apartados quinto y sexto anteriores.

9.- El **26 de febrero de 2025**, se ha emitido informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible con relación a las servidumbres aeronáuticas, del cual se le dio traslado al promotor el 6 de marzo de 2025, para

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	2/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





que presentase nuevo documento técnico que recogiese lo indicado por la citada Administración sectorial.

10.- A La vista de todos los antecedentes expuestos, el promotor del expediente presenta el día **17 de marzo de 2025** los siguientes documentos.

-Escrito dando respuesta a las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública.

-Nuevo documento de Estudio de Detalle en el que se corrigen determinados aspectos para dar respuesta a alguna de las alegaciones, así como para incorporar las observaciones realizadas por la Dirección General de Aviación Civil.

11.- Con fecha **4 de noviembre de 2025**, fue emitido informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento en el que se proponía la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y, en base al mismo, se elaboró el **11 de noviembre de 2025**, informe jurídico por parte del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, siendo suscrita la propuesta de aprobación definitiva por la Concejala Delegada de Urbanismo el **12 de noviembre de 2025**.

12.- No obstante lo anterior, con posterioridad se observó que no se había incorporado al expediente el correspondiente Resumen Ejecutivo, por lo que con fecha **18 de noviembre de 2025** se aporta el mismo por parte del promotor, emitiéndose nuevo informe por el Servicio de Planificación y Ordenación y Urbanística el **26 de noviembre de 2025**.

Fundamentos jurídicos

3/19

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1º.- Normativa urbanística de aplicación:

-En relación a la normativa urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley. De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello 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.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)

-También resultan de aplicación, las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma.

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual la parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano y calificada de residencial bajo la ordenanza de CJ-1, según lo establecido en el plano P 2.1. Calificación, usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga.

4/19

2º.- **La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene el ámbito.**

La formulación del presente Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes de la parcela contiene la adaptación de las alineaciones a la realidad física en base a la existencia de una trama urbana consolidada reflejada en el expediente de Alineaciones de la parcela colindante, sita en Ramal de Monte Sancha 8, aprobado por Resolución del Gerente de 15 de julio de 2024 (PL 3024/2023) y en atención en las circunstancias urbanísticas previstas en el art. 2.3.12.2.1 PGOU: "Cuando exista una calle o calles dentro de una trama urbana consolidada con una alineación diferente a la del Plan General, o planeamiento de desarrollo, en donde no se prevea la renovación de las edificaciones por su buen estado de conservación, y se trate de un viario de segundo o tercer orden. A tal efecto se reajustarán o adaptarán las alineaciones a las consolidadas, entendiéndose en este caso que no se produce reducción de la superficie de viario por ser éste el preexistente, quedando a criterio del órgano municipal competente, la consideración de su no incidencia en la ordenación y desarrollo urbanístico de la zona, y siempre que no se produzca reducción ni aumento de los aprovechamientos asignados por el Plan a los terrenos afectados por el ajuste de alineaciones."

Justificándose, además, la fijación de las rasantes, en virtud de la necesidad de su adaptación a las situaciones de hecho analizadas por los servicios técnicos municipales, como es la existencia de un perfil de terreno consolidado por las edificaciones sitas en Ramal de Monte Sancha nº 8 al nº 14; aspectos que pueden ser regularizados a través del instrumento

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	4/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





complementario de la ordenación que nos ocupa, de conformidad con las determinaciones contenidas en el art. 2.3.10 del PGOU:

“1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o **cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.**

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

4.2. **Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan**, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

5/19

4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:

- a) Los volúmenes arquitectónicos.
- b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título
- c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

4.4. **Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos**, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5. **En ningún caso** la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar **aumento de volumen edificable** al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

6. La ordenación de volúmenes **no podrá** suponer **aumento de las alturas** máximas y de los **volúmenes máximos** edificables previstos en el Plan, ni incrementar la **densidad de población** establecida, ni alterar el **uso exclusivo o dominante** asignado por aquéllas. (...)”

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	5/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3º.- Tipo de actuación urbanística y obligaciones de la propiedad:

En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, considera que cuando no concurran las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como **actuaciones edificatorias**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

4º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

6/19

A-) La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación, y la justificación de la solución adoptada fue analizada pormenorizadamente en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de **3 se septiembre de 2024**, que fundamentó el acuerdo de aprobación inicial.

B-) En la actual fase del procedimiento y a la vista de los trámites evacuados y de alegaciones presentadas, se ha emitido un nuevo informe técnico por el citado Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha **4 de noviembre de 2025**, del siguiente tenor literal:

"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,

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

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 AERONÁUTICAS

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. ALEGACIÓN de Kennth Scott Hart con fecha 11 de diciembre de 2024

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

7/19

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:

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	7/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

8/19

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 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:

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

9/19

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.



Imagen 3. Impacto de las vistas desde el paseo

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	9/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Imagen 4. Impacto de las vistas desde el paseo

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.

10/19

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, 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.

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

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

El Estudio de Detalle agrava dicho incumplimiento al proponer su elevación hasta +39.00 m 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 +37.00 m) hasta situar la PB de la edificación en cota + 39 m, lo que perjudica

11/19

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. Kennth 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

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.

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

ALEGACIÓN 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.

12/19

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).

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2º Desestimar la alegación formulada por D Ángel Asenjo.

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 Cl Ramal de Monte Sancha 10 según Texto Refundido del ED presentado el **17/03/2025.**"

C-) En el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el **26 de noviembre de 2025** se indica:

"...

1. INFORME

13/19

El Resumen Ejecutivo del ED presentado el 21/11/2025 incorpora los cambios modificaciones derivadas de la alegación estimada por lo que la documentación técnica 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.

2. 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 Cl Ramal de Monte Sancha 10 según **Texto Refundido del ED** presentado el **17/03/2025** y el **Resumen Ejecutivo** presentado el **21/11/2025.**"

- **Requisitos materiales o formales:**

1º.- En relación a los sujetos intervinientes:

a) Iniciativa para proponer la ordenación:

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del 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 (TRLSRU) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Ramal de Sancha S.L., representada por D. Martín Marcos Sayago, según consta acreditado en el expediente en los términos de los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

b) Terceros interesados:

Tal y como ha quedado expuesto, durante la sustanciación del trámite de información pública se han personado en el expediente varios interesados que han presentado alegaciones con relación al Estudio de Detalle: escrito de alegaciones suscrito por D. Kenneth Hart, D. Marcos García Herrera, D. Salvador Rueda Buerling y D^a Cristina Rueda Buerling; y escrito de alegaciones de D^a Paula Asenjo del Río actuando en representación de la mercantil Verificación Técnica de Obras, S.L. Todos ellos, al reunir la condición de interesados conforme a lo previsto en el artículo 4 de la citada Ley 39/2015, puesto en relación con el artículo 5 f) del TRLSRU, que regula la acción pública en materia de urbanismo, deberán ser notificados de la resolución definitiva que se adopte.

En todo caso, con relación a la alegación de Verificación Técnica de Obras, S.L., y a mayor abundamiento de lo indicado en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística antes transcrito, debemos añadir que es un principio general del derecho, consagrado en el artículo 217 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, que la carga de la prueba corresponde a quien afirma un hecho o a quien solicita un efecto jurídico basado en dicho hecho, en consecuencia, no puede argumentarse sin más que la finca sobre la que se proyecta el Estudio de Detalle tiene agotada su edificabilidad, sino que es preciso demostrar dicha circunstancia con pruebas fehacientes.

14/19

c) Órganos competentes para resolver:

Respecto del órgano competente para la aprobación definitiva, corresponde a esta Administración Municipal, tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

No obstante lo anterior, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

2º.- En relación al procedimiento:

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Conforme al art. 112 del Reglamento -al que se remite el art. 81 LISTA- y tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

Así mismo, conforme a lo establecido en los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento General que la desarrolla, durante la información pública se ha solicitado y obtenido informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas, dándose cumplimiento a lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y en el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo.

3º.- En relación al contenido formal del Estudio de Detalle:

En cuanto al contenido documental del Estudio de Detalle presentado el 17 de marzo de 2025, éste reúne todos los requisitos exigidos por los artículos 62 de la LISTA y 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA, según los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 4 y 26 de noviembre de 2025, habiéndose cumplimentado los requisitos exigidos por la Dirección General de Aviación Civil y dado respuesta favorable a la alegación presentada por D. Kenneth Scott Hart y otros, con relación al aumento de la altura total del alzado aparente (muro+edificación).

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

15/19

A la vista de lo que antecede, en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Estimar la alegación presentada por D. Kenneth Hart, D. Marcos García Herrera, D. Salvador Rueda Buerling y Dª Cristina Rueda Buerling, con relación al aumento de la altura total del alzado aparente (muro+edificación) recogido en el Estudio de Detalle, y **desestimarla en todos los demás extremos**, a la vista del informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 4 de noviembre de 2025.

SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones formuladas por Dª Paula Asenjo del Río actuando en representación de la mercantil Verificación Técnica de Obras, S.L., por las motivaciones expresadas en el citado informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 4 de noviembre de 2025 y los fundamentos contenidos en este informe-propuesta, sobre la carga de la prueba.

TERCERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en C/ Ramal Monte Sancha nº 10, promovido por la entidad "Ramal de Sancha S.L", de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 17 de marzo de 2025 y el Resumen Ejecutivo presentado el 21 de noviembre de 2025 y de conformidad con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 4 y 26 de noviembre de 2024, así como con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





(LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

CUARTO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

QUINTO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

SEXTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

SÉPTIMO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

16/19

OCTAVO.- Significar expresamente, que con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según el presente Estudio de Detalle y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

NOVENO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento complementario de la ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Técnico de Licencias.
- A la entidad promotora y titulares de la finca incluida en el ámbito.
- A D. Kenneth Hart, D. Marcos García Herrera, D. Salvador Rueda Buerling y Dª Cristina Rueda Buerling.
- A Dª Paula Asenjo del Río actuando en representación de la mercantil Verificación Técnica de Obras, S.L.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este.

Es cuanto tenemos que informar a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, que no obstante dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, los **votos en contra (3)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista y las **abstenciones (2)** de los representantes del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

17/19

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Estimar la alegación presentada por D. Kenneth Hart, D. Marcos García Herrera, D. Salvador Rueda Buerling y Dª Cristina Rueda Buerling, con relación al aumento de la altura total del alzado aparente (muro+edificación) recogido en el Estudio de Detalle, y **desestimarla en todos los demás extremos**, a la vista del informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 4 de noviembre de 2025.

SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones formuladas por Dª Paula Asenjo del Río actuando en representación de la mercantil Verificación Técnica de Obras, S.L., por las motivaciones expresadas en el citado informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 4 de noviembre de 2025 y los fundamentos contenidos en este informe-propuesta, sobre la carga de la prueba.

TERCERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en C/ Ramal Monte Sancha nº 10, promovido por la entidad “Ramal de Sancha S.L”, de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 17 de marzo de 2025 y el Resumen Ejecutivo presentado el 21 de noviembre

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	17/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de 2025 y de conformidad con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 4 y 26 de noviembre de 2024, así como con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

CUARTO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

QUINTO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

SEXTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro. 18/19

SÉPTIMO- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

OCTAVO.- Significar expresamente, que con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según el presente Estudio de Detalle y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

NOVENO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento complementario de la ordenación aprobado definitivamente,

Código Seguro De Verificación	0MYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0MYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Técnico de Licencias.
- A la entidad promotora y titulares de la finca incluida en el ámbito.
- A D. Kenneth Hart, D. Marcos García Herrera, D. Salvador Rueda Buerling y D^a Cristina Rueda Buerling.
- A D^a Paula Asenjo del Río actuando en representación de la mercantil Verificación Técnica de Obras, S.L.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este."

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente, dejándose expresa constancia de que, aun estando presente el Sr. de la Torre Prados (Grupo Municipal Popular), no quedó reflejada electrónicamente la emisión de su voto:

19/19

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **16 votos a favor** (del Grupo Municipal Popular), **10 votos en contra** (del Grupo Municipal Socialista) y **4 abstenciones** (2 del Grupo Municipal Vox y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
P.S. EL OFICIAL MAYOR
Juan Ramón Orense Tejada**

Código Seguro De Verificación	OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada			Firmado	02/02/2026 12:30:10
Observaciones				Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OMYISZSHNoAaw3TA2HdUyQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

