

davidcepa
OFICINA DE ARQUITECTURA



www.davidcepa.com
info@davidcepa.com
6 4 9 7 7 0 2 5

RESUMEN EJECUTIVO

Título:

Resumen ejecutivo de estudio de detalle en calle Ramal de Monte Sancha 10. Málaga.

Localización:

Ramal de Monte Sancha 10,
29.016 de Málaga (Málaga)

Promotor:

Ramal de Sancha S.L.
C.I.F: B09810193
Ramal de Monte Sancha 8, 29.016 de Málaga (Málaga)

Arquitecto:

Alberto David Cepa García
Arquitecto colegiado N° 1.762 CoaMálaga

CEPA GARCIA
ALBERTO
DAVID -
74726283L

Firmado digitalmente
por CEPA GARCIA
ALBERTO DAVID -
74726283L
Fecha: 2025.11.20
16:15:12 +01'00'

En Málaga, noviembre de 2025

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca			Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones				Página	1/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



PÁGINA EN BLANCO

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INDICE:

1. MEMORIA

- 1.1 CONTENIDO Y ALCANCE
- 1.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

2. PLANOS

- 2.1 PLANO DE SITUACIÓN
- 2.2 PLANO DE ALINEACIÓN SEGÚN PGOU
- 2.3 PLANO DE PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA.

1.1 CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en lo gestión público urbanístico", del Texto Refundido de lo Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

(a). Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

(b). En los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Asimismo, la Ley 2/2002, de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002. de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle de la parcela situada en calle Ramal de Monte Sancha 10. Málaga.

1.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la parcela situada en el número 10 de la calle Ramal de Monte Sancha, comprende una superficie de 551,33 m2. Su perímetro linda al este y al oeste con otras parcelas, al norte con la calle Ramal de Monte Sancha y al sur con Travesía de Monte Sancha.



El Plan General incluye a la parcela en el Suelo Urbano Consolidado de Málaga en Zona de Ordenanza CJ, Zona de Ciudad Jardín, subzona CJ-1a.

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



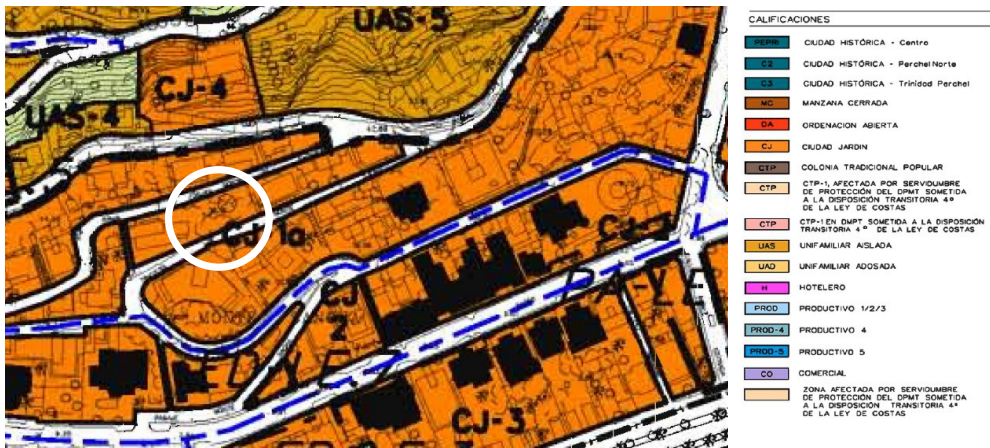
C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	4/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PGOU. Plano de calificación:



PGOU. Plano de alineaciones:



649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de justificar la necesidad de considerar el perfil actual del terreno como el perfil de referencia para el proyecto de edificación de dos viviendas unifamiliares adosadas.

Este aspecto se argumenta atendiendo a las condiciones topográficas de la parcela y de las parcelas adyacentes. También se suma la necesidad de conservar el frente de fachada en travesía de Monte Sancha.

Además, en el presente estudio de detalle se analizan las alineaciones a vial recogidas en los planos de ordenación del PGOU, hoja 10.I. Se propone la conservación de la alineación actual en la zona sur y en la zona norte.

1.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU Málaga 2.011	---	---
Calificación urbanística	---	---	---
Zona de Ordenanza	---	---	---

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	---	---	---
Parcela mínima	---	---	---
Parcela máxima	500 m2	---	551.30 m2
Longitud mínima de fachada	---	---	---
Diámetro mínimo inscrito	---	---	---
Nº máx. viviendas	---	---	---
Nº mínimo viviendas protegidas	---	---	---
Tipología edificatoria	---	---	---
Altura máxima, nº de plantas	PB+1	---	---
Altura máxima, metros	7.50 m	---	6.80 m
Altura mínima	---	---	---
Edificabilidad neta	0.66 m2t/m2s → 0.66 x 551.30 = 363.86 m2	---	Edificabilidad consumida: 362.85 m2 → Cumple
Ocupación máxima	45%	---	Superficie ocupada: 199.47 m² Ocupación: 36.18% 36.18% < 45% → CUMPLE
Separación a lindero público	3 m	---	3 m
Separación a lindero privado	½ de h ó 3 m	---	½ de h ó 3 m
Separación entre edificios	---	---	---
Profundidad máxima edificable	---	---	---
Retranqueos de alineaciones	---	---	---
Condiciones de patio mínimo	---	---	---
Cuerpos salientes	---	---	---
Elementos salientes	---	---	---
Usos predominantes	Residencial	---	Residencial
Usos compatibles	---	---	---
Usos prohibidos	---	---	---
Plazas mínimas de aparcamiento	1,5 plazas / vivienda 1 plaza por cada 100m2c	---	Vivienda A → 2 plazas Vivienda B → 2 plazas
Nivel protección edificio existente	Sin protección	---	Sin protección

OBSERVACIONES:



Código Seguro De Verificación	iDtazHgVwJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgVwJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. PLANOS.

- 2.1 PLANO DE SITUACIÓN
- 2.2 PLANO DE ALINEACIÓN SEGÚN PGOU
- 2.3 PLANO DE PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.1. PLANO DE SITUACIÓN



649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



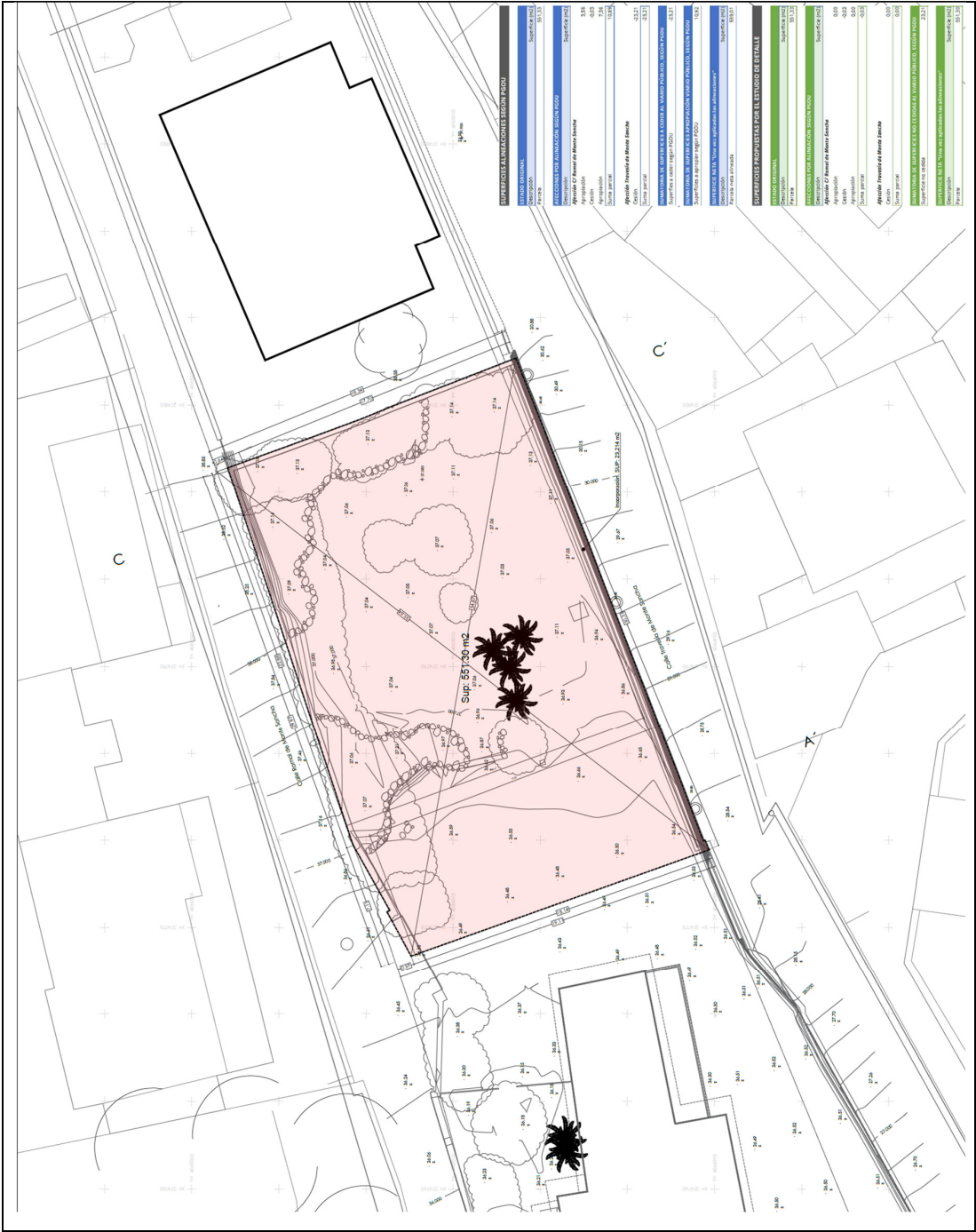
[illegible]

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3. PLANO DE PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE



Fdo: Alberto David Cepa García

CEPA GARCIA
ALBERTO DAVID
- 74726283L

Firmado digitalmente por
CEPA GARCIA ALBERTO
DAVID - 74726283L
Fecha: 2025.11.20
16:15:30 +01'00'

ARQUITECTO

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:09
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iDtazHgvWJmb6zHvEQ78Xw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

