

# RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE

---

CALLE RAMAL DE MONTE SANCHA, 12, 29016, MÁLAGA (MÁLAGA)

## PROMOTOR

PATRIMONIAL GRANADOS MORENO, S.L

## ARQUITECTOS

AMES ARQUITECTOS S.L.P

Antonio Morillo Almarán

Esther Sánchez García

MARBELLA, MARZO 2026

## **ÍNDICE**

<b>1. MEMORIA</b>	<b>3</b>
<b>1.1 CONTENIDO Y ALCANCE</b>	<b>3</b>
<b>1.2 PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN Y DATOS DE LA PARCELA</b>	<b>3</b>
1.2.1 PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN	3
1.2.2 DATOS DE LA PARCELA	3
<b>1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>	<b>6</b>
<b>1.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN</b>	<b>8</b>
<b>2. PLANOS</b>	<b>9</b>

## 1. MEMORIA

### 1.1 CONTENIDO Y ALCANCE

Según el Artículo 25: *Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*, incluido en el *CAPÍTULO II: Reglas procedimentales comunes y normas civiles* del Texto Refundido de la Ley de Suelo Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre:

*“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 su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

En base al Artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, del 17 de diciembre, modificado por el Artículo único 9 de la Ley 2/2012 del 30 de enero, se precisa la inclusión de un documento de *resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades* de los instrumentos de planeamiento urbanístico, *que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.*

En cumplimiento de los citados artículos, se aporta RESUMEN EJECUTIVO del ESTUDIO DE DETALLE de la parcela situada en Calle Ramal de Monte Sancha, 12, 29016, Málaga (Málaga).

### 1.2 PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN Y DATOS DE LA PARCELA

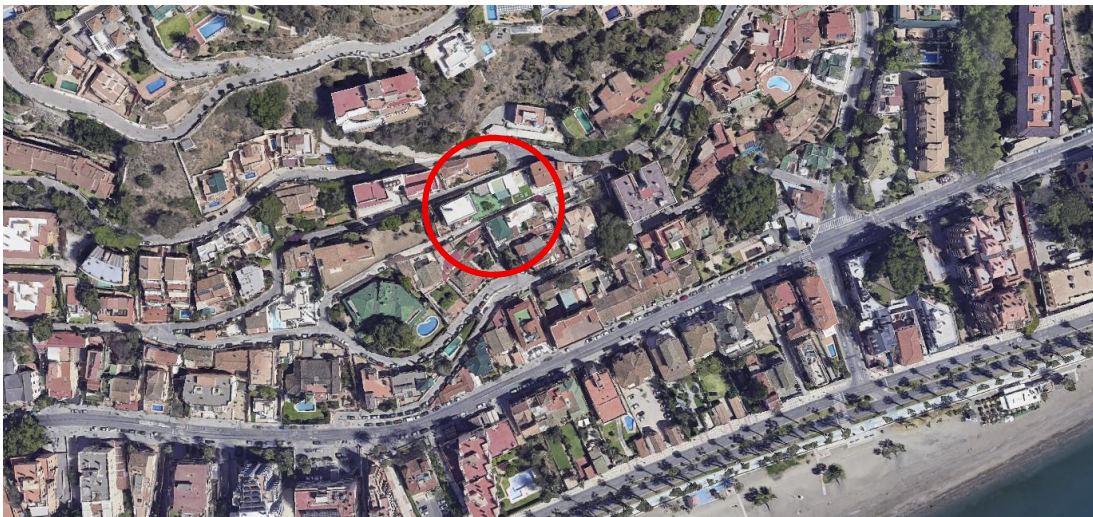
#### 1.2.1 PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN

PATRIMONIAL GRANADOS MORENO, S.L

CIF: B-16930166

#### 1.2.2 DATOS DE LA PARCELA

La parcela objeto del Estudio de Detalle se localiza en C/ Ramal de Monte Sancha, 12, 29016, Málaga (Málaga). La parcela tiene referencia catastral 4952102UF7645S0001RD.



- MEMORIA-

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE  
CALLE RAMAL DE MONTE SANCHA, 12, 29016, MÁLAGA (MÁLAGA)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4952102UF7645S0001RD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL RAMAL DE MONTE SANCHA 12  
29016 MÁLAGA (MÁLAGA)

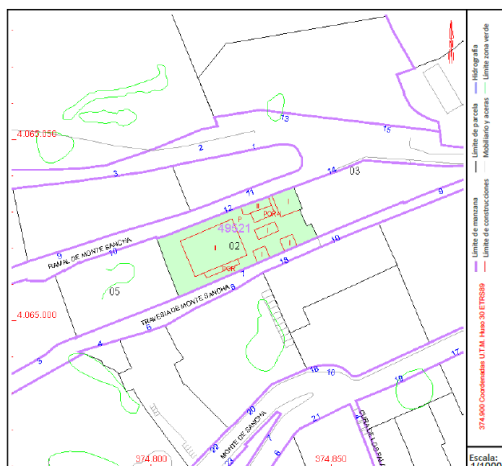
Clase: URBANO  
Uso principal: Cultural  
Superficie construida: 494 m2  
Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ENSEÑANZA	1/0/0/1	175
ENSEÑANZA	1/0/0/1	29
ENSEÑANZA	1/0/0/1	17
ENSEÑANZA	1/0/0/1	42
ENSEÑANZA	1/0/0/1	13
ENSEÑANZA	1/0/0/1	13
ENSEÑANZA	1/0/1/01	167
ENSEÑANZA	1/0/1/01	38

PARCELA

Superficie gráfica: 663 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

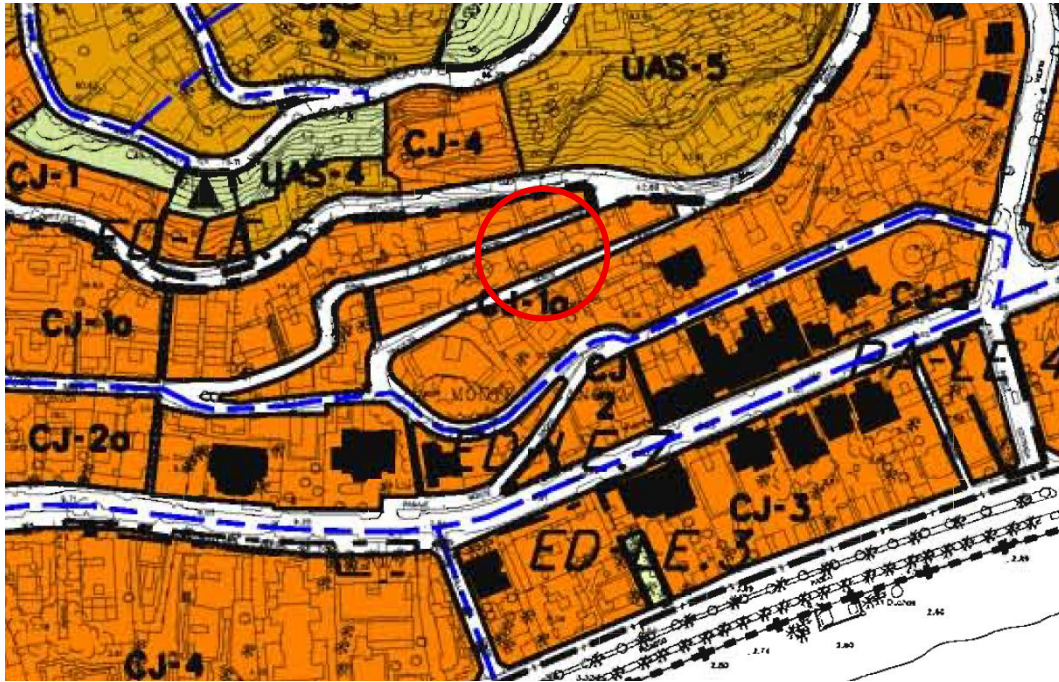
Miércoles, 2 de Octubre de 2024

Se encuentra en suelo urbano consolidado, está afectada urbanísticamente por el Plan Parcial de Ordenación de Málaga de 2011, y se encuentra calificada como residencial, en zona de ordenanza CJ-1a (Zona de Ciudad Jardín).

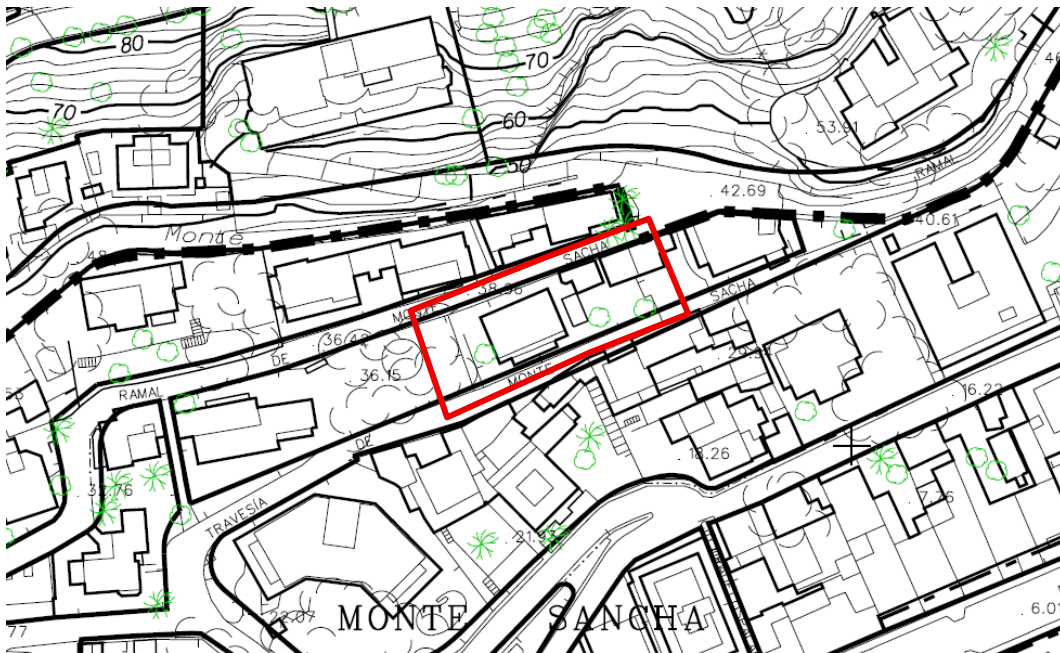
Comprende una superficie de 699,72 m2. Su perímetro linda al noreste y al suroeste con otras parcelas, al noroeste con la calle Ramal de Monte Sancha y al sureste con Travesía de Monte Sancha.

Actualmente, la parcela cuenta con varias edificaciones que suman una superficie construida de 494 m<sup>2</sup>, según consta en la Dirección General del Catastro, y cuya fecha de construcción data de 1970. Una de estas edificaciones se sitúa de forma aislada en el extremo suroeste de la parcela, mientras que la otra se encuentra adosada al lindero noreste. Ambas construcciones estuvieron destinadas anteriormente a un Centro Infantil (equipamiento comunitario, compatible según el PGOU vigente). Estas edificaciones se eliminarán completamente, para lo cual se tramitará el correspondiente *Proyecto de demolición*, a fin de construir una vivienda unifamiliar aislada, conforme al uso predominante de la parcela, que es residencial.

- MEMORIA-



CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU MÁLAGA



LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL	-----+-----+-----+
ALINEACION EXTERIOR DE PARCELA	=====
ALINEACION DE PARCELA Y DE EDIFICACION	=====
ACTUACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	=====
LIMITE DEL SUELO URBANO Y PROTECCION DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES	=====
LINEA LIMITE EDIFICACION	=====
SISTEMA GENERAL METROPOLITANO - LINEA DE METRO	-----+-----+-----+

ALINEACIONES SEGÚN PGOU MÁLAGA

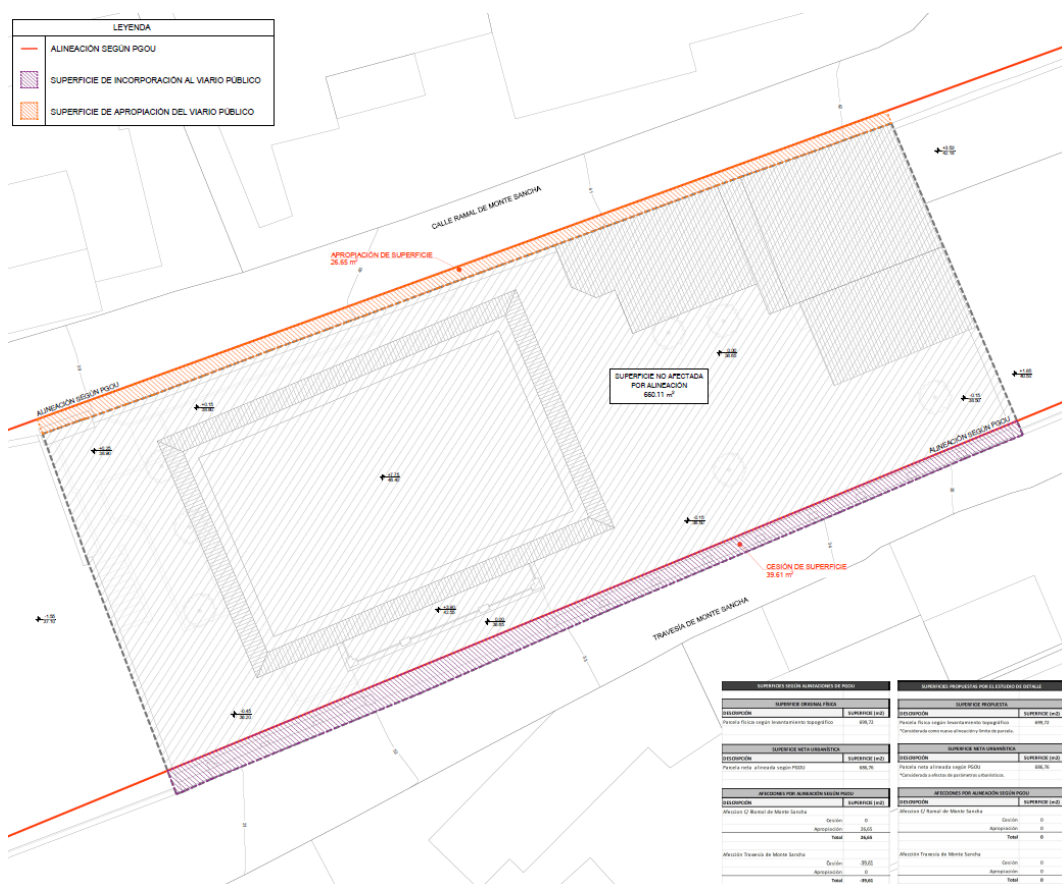
- MEMORIA-

### 1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se realiza con el objeto de justificar la necesidad de considerar el perfil actual del terreno como el perfil de referencia para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada, y justificar la conservación de las alineaciones existentes en la parcela actual en sus linderos públicos sureste y noroeste. Esto se fundamenta atendiendo a las condiciones topográficas de la parcela y de las parcelas adyacentes, además de la necesidad de conservar el frente de fachada en la Travesía de Monte Sancha debido a su entidad constructiva y a que se encuentra fuertemente consolidado desde el año 1970. De esta forma, se analizan las alineaciones a vial recogidas en los planos de ordenación del PGOU con respecto a la realidad física, y se propondrá la consideración del perfil actual de terreno como rasante y la conservación de la alineación actual en los linderos públicos.

Con estas dos premisas se consolida el frente de fachada existente en Travesía de Monte Sancha y Calle Ramal de Monte Sancha, evitando saltos con las parcelas adyacentes que provoquen discontinuidades en dos vías que dan servicio a vehículos. Esta propuesta no implica afección a las parcelas colindantes ya que se solicita la conservación de lo existente en su estado original.

Se hace notar, además, la discordancia entre la superficie física de la parcela (699,72 m<sup>2</sup>) y la superficie urbanística neta según las alineaciones de PGOU (686,76 m<sup>2</sup>). A este efecto, se tendrá en cuenta la superficie y linderos físicos a la hora de implantar la vivienda y delimitar la separación a linderos necesaria, y la superficie urbanística a la hora de calcular los parámetros urbanísticos que definen el volumen y las dimensiones de la vivienda.



AFECCIONES SEGÚN ALINEACIONES  
 (Ver plano P001.02 Afecciones por alineaciones según PGOU)

- MEMORIA-



#### 1.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

Parámetros urbanísticos de la parcela objeto del estudio de detalle.

##### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	P.G.O.U. Málaga 2011		
Calificación urbanística	RESIDENCIAL		
Zona de Ordenanza	CJ-1a (Ciudad Jardín)		

##### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE		NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Parcela mínima	500,00 m <sup>2</sup>			699,72 m <sup>2</sup>
Tipología edificatoria	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR o PLURIFAMILIAR EXTENSIVA			RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Altura máxima, nº de plantas	PB + 1			PB + 1
Altura máxima, metros	7,50 m			7,50 m
Edificabilidad neta*	0,66 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	453,26 m <sup>2</sup>		452,96 m <sup>2</sup>
Ocupación total*	45%	309,04 m <sup>2</sup>		308,98 m <sup>2</sup>
Separación a lindero público	3,00 m			> 3,00 m
Separación a lindero privado	½ de h ó 3,00 m			> 3,00 m / >3,75 m en P1
Usos predominantes	RESIDENCIAL			RESIDENCIAL
Usos compatibles	Terciario (excepto instalaciones de hostelería con actividad musical), equipamiento comunitario, aparcamientos y uso productivo			
Plazas mínimas de aparcamiento	7			10
<b>OBSERVACIONES:</b>				
*Los parámetros urbanísticos se calcularán teniendo en cuenta la parcela urbanística, resultante de aplicar las alineaciones definidas en el PGOU: 686,76 m <sup>2</sup>				

## 2. PLANOS

001 PREVIOS

P001.01 SITUACIÓN REFERIDA AL PGOU Y ALINEACIONES

P001.02 AFECCIONES POR ALINEACIONES SEGÚN PGOU

P001.03 PARCELA ALINEADA SEGÚN PGOU

P001.04 PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

- PLANOS-