

Ref: I-ED_Ramal de Monte Sancha 12_PL 2025-53

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de planificación y ordenación
Expediente: PL 2025/53 ED Ramal de Monte Sancha 12
Situación: Ramal de Monte Sancha, 12
Solicitante: Antonio Morillo Almarán
Representante: PATRIMONIAL GRANADOS MORENO S.L.
Ref. Catastral: 4952102UF7645S0001RD
Junta de Distrito Nº: 2 – Litoral Este
Asunto: Informe técnico para Aprobación Inicial

ANTECEDENTES

Con fecha 21/10/2025 el interesado ha aportado Estudio de Detalle (en adelante ED) para su tramitación. Con fecha 25/03/2026 se presenta texto Refundido del ED para su aprobación.

INFORME

1.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cuanto al contenido documental presentado se observa lo siguiente:

- Contiene memoria de información, memoria de ordenación, cartografía y Resumen Ejecutivo, documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Se ha aportado Resumen Ejecutivo en archivo independiente de la memoria, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación.
- Se aporta memoria que asegura la viabilidad económica de la operación, según lo establecido en el apartado 5 del artículo 22 del 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.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, exigible porque la propuesta está en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se aporta planos P0.17.1 y 17.2. de Zonificación Acústica del PGOU 2011, exigible de conformidad con la justificación exigida en el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

1/5

1.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

Según documentación técnica aportada, los terrenos afectados por el ED tienen una extensión superficial de 699,72m² según medición topográfica, con frente a dos viales. 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 ámbito de actuación de este ED es una parcela calificada por el PGOU-2011 con la ordenanza CJ-1a.

Se recibe informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 02/02/2026 donde se enuncia que la documentación aportada en el ED reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente. Sin embargo, de cara a su aprobación definitiva se requiere aportar información sobre los servicios e infraestructura urbana existente, así como la correspondiente información altimétrica de las calles y viviendas colindantes, a fin de motivar la información grafiada de las curvas de nivel en los planos de planta y el terreno aportado en los alzados y perfiles.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
pvwf0gaHpokZpxzWoM8sJg==	Firmado	08/04/2026 08:42:28
Firmado Por	Firmado	07/04/2026 17:50:59
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/04/2026 15:23:29
José Carlos Lanzat Díaz		
Joaquín Pedraza Bueno		
Observaciones	Página	1/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pvwf0gaHpokZpxzWoM8sJg%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





Plano P.2.1. Ortofoto y Calificación, usos y Sistemas PGOU 2011 de Málaga

1.3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El Estudio de Detalle propone la adopción del perfil actual del terreno como perfil de referencia para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada, así como la conservación de las alineaciones existentes en los linderos públicos norte y sur de la parcela para evitar discontinuidades en las vías de servicio, sin afectar a las parcelas colindantes.

El Estudio de Detalle justifica la necesidad de tomar el perfil actual del terreno como rasante de referencia y de conservar las alineaciones existentes en los linderos públicos norte y sur de la parcela en base a que:

2/5

- la edificación de la parcela que nos ocupa data de 1970, constatando así que se trata de una rasante consolidada en el tejido urbano.



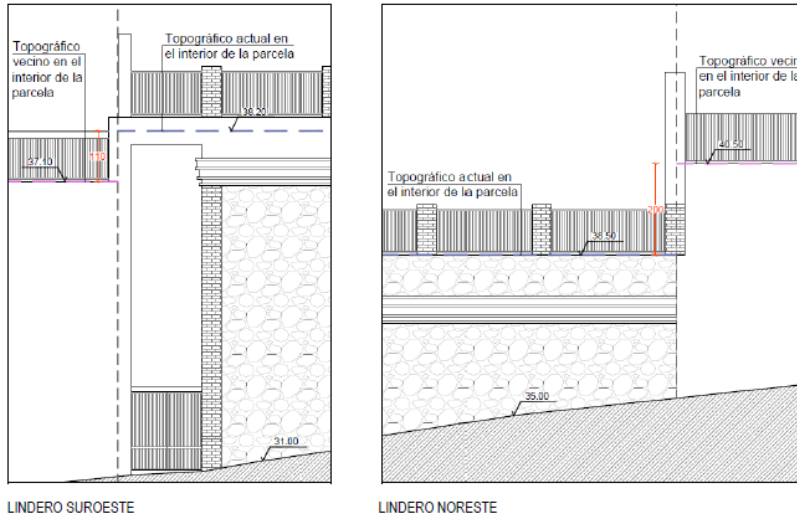
Ortofotos 1977

Ortofoto 1977 de la Memoria del ED

- La rasante actual de la parcela se presenta una diferencia de 2m respecto a la parcela nº 14, superando el máximo de 1,5 m permitido por el artículo 12.2.4 sobre movimientos de tierra. Se propone, tomando como referencia la cota actual del terreno, generar una plataforma a cota 39,00 m que cumpla con las diferencias máximas de rasante entre parcelas colindantes.

Código Seguro De Verificación	pvw0gaHpokZpxzWoM8sJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/04/2026 08:42:28
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/04/2026 17:50:59
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/04/2026 15:23:29
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pvw0gaHpokZpxzWoM8sJg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Sección actual del terreno

1.4. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Normativa urbanística general:

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

3/5

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

1.5. AFECIONES SECTORIALES

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Las determinaciones del ED se encuentran dentro de las competencias asignadas por el artículo 71 de LISTA y artículo 94 de RGLISTA, que son: (...) *completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

Tras analizar las alineaciones del PGOU y su adecuación a la realidad física, se propone la implantación de una vivienda unifamiliar aislada de PB+1, situada a la cota +39,00m y con una altura máxima de 7,50m que garantiza que las diferencias de rasante en los linderos no superen los 1,50m.

A continuación se exponen el cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos de la propuesta edificatoria:

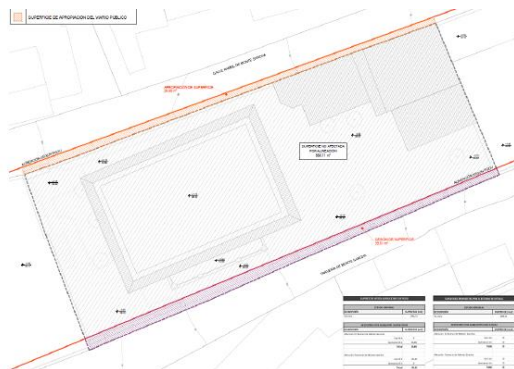
Código Seguro De Verificación	pvfW0gaHpokZpxzWoM8sJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/04/2026 08:42:28
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/04/2026 17:50:59
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/04/2026 15:23:29
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pvfW0gaHpokZpxzWoM8sJg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONCEPTO	PARÁMETROS PGOU	PARÁMETROS PROPUESTA ED
Clase de suelo	Suelo urbano	Suelo urbano
Estado	Actualmente existe edificación a demoler	Una edificación unifamiliar
Uso	Residencial	Residencial
Ordenanza	CJ-1a	CJ-1a
Superficie del ámbito	663m ² s/ Catastro 686,76m ² para edificabilidad	699,72m ² s/ medición topográfica 686,76m ² para edificabilidad
Techo máximo permitido	0,66m ² s/m ² t = 453,26m ² t/m ² s	0,66m ² s/m ² t = 452,96m ² t/m ² s
Ocupación máxima	45% = 309,04m ²	45% = 308,98m ²
Densidad máx. viviendas	453,26m ² t/70 = 6 viviendas	1 vivienda
Nº plantas / altura máx.	PB+1 / 7,50m	PB+1 / 7,50m
Alineaciones a público	3,00m	3,00m
Alineaciones a privado	½ h o 3m	3,00m en PB y 3,75m en P1
Aparcamiento	1,5 plazas/vivienda	10 plazas

ALINEACIONES

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.



4/5

Afecciones según alineaciones del PGOU

EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMA

A efectos de cálculo de los parámetros urbanísticos aplicables, tales como edificabilidad, ocupación, volumen y dimensiones máximas, se toma como referencia la superficie urbanística neta definida por el planeamiento vigente de 686,76m², siendo la edificabilidad máxima permitida en la parcela de 453,26m²t/m²s, mayor que la propuesta por el ED. El ED cumple con el parámetro de ocupación del suelo de 45% establecido para la ordenanza CJ-1ª, siendo su ocupación de 308,98m².

SEPARACION A LINDEROS

Se grafía la huella movimiento de la edificación en la parcela respetando la separación a linderos públicos de 3m y a linderos privados de 1/2h, en este caso de 3,75m.

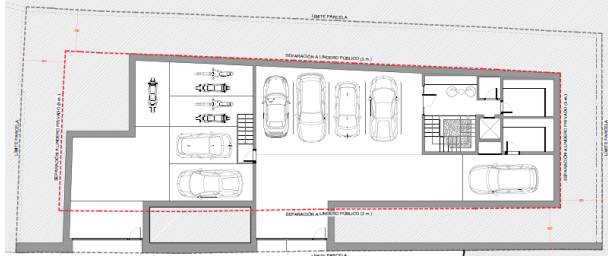
La huella movimiento de la edificación en la parcela respeta la separación a linderos públicos y privados.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
pvfW0gaHpokZpxzWoM8sJg==	Firmado	08/04/2026 08:42:28
Firmado Por	Firmado	07/04/2026 17:50:59
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/04/2026 15:23:29
José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	
Joaquín Pedraza Bueno		
Observaciones	Página	4/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pvfW0gaHpokZpxzWoM8sJg%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



APARCAMIENTO

La reserva de aparcamientos se justifica en función del uso previsto según lo establecido en el PGOU de Málaga. Se reservan 10 aparcamientos en planta sótano.



Plano de planta sótano propuesto en ED

ALTURAS

Se plantean una vivienda con un máximo de PB+1 con una altura máxima de 7,50m, cumpliendo con la altura máxima establecida por la ordenanza CJ-1a aplicable a la parcela.



Plano de alzados propuesto en ED

5/5

PROPUESTA

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

- I. Aprobar Inicialmente el Estudio de Detalle en base a la documentación de Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo con fecha de entrada el 25/03/2026.
- II. Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.
- III. Dar traslado al Servicio técnico de Licencias para su conocimiento.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz
El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	pvfW0gaHpokZpxzWoM8sJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	08/04/2026 08:42:28
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/04/2026 17:50:59
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/04/2026 15:23:29
Observaciones		Página	5/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pvfW0gaHpokZpxzWoM8sJg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

