



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Ref: I-ED_CI Ramal Monte Sancha 10_PL1-24

Expediente: Estudio de Detalle **PL1-24**
Situación: CI Ramal Monte Sancha 10
Solicitante: Ramal de Sancha S.L.
Ref. Catastral: 5994128UF6559S0001WX
Junta de Distrito N° 2 – Este
Asunto: Aprobación Inicial

ANTECEDENTES

Con fecha 11/01/2024 se presenta documentación del Estudio de Detalle en la parcela catastral 4952105UF7645S0001ID sita en CI Ramal de Monte Sancha 10, para su tramitación con los siguientes documentos: Memoria, Planos y Resumen ejecutivo.

Con fecha 08/04/2024 se emite informe técnico de subsanación por parte de este Departamento de Planificación y Ordenación Urbanística.

Con fecha 29/04/2024 se presenta nueva documentación del Estudio donde se presenta la Memoria, los Planos pero sin Resumen ejecutivo.

Con fecha **06/08/2024** se presenta nueva documentación del Estudio de Detalle completa con la Memoria, los Planos y con Resumen ejecutivo, que es la que se informa.

INFORME

ANALIZADA LA DOCUMENTACION PRESENTADA

- En base a lo establecido en el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía **se presenta un Resumen ejecutivo** que expresa los objetos y finalidades del Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía.
- **Se incorpora un plano de Zonificación acústica**, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Se presenta Estudio económico financiero** que muestra la viabilidad financiera de la operación.
- Se presenta la justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad descrita en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aun no siendo necesaria su presentación.
- Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas es de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo. Se comprueba que el ámbito se



Código Seguro De Verificación	EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Marta González Coca	Firmado	03/09/2024 15:18:01
Observaciones			Página	1/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



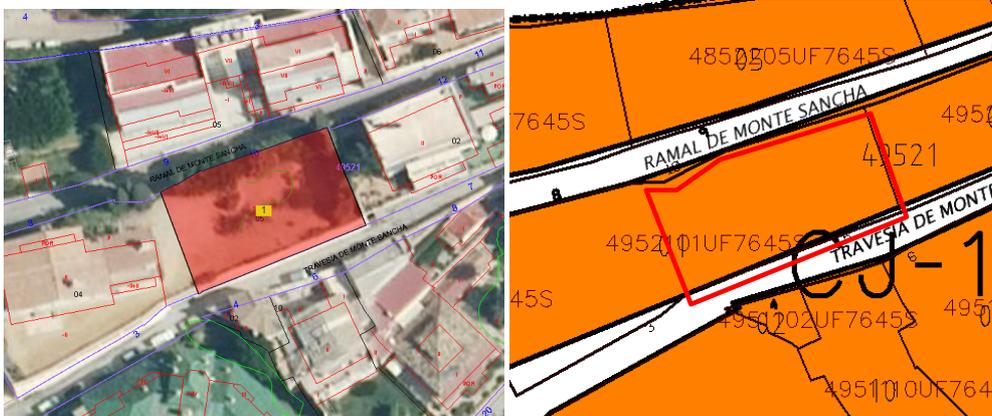


Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Suelo Urbano y Urbanizable, según el plano I.5.6.1 o bien afectado por los Límites de aproximación según el plano I.5.6.2 "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas. Término Municipal" del PGOU2011 de Málaga. En base a ello, **se presenta Separata servidumbres aeronáuticas** como documento justificativo del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del PGOU 2011 de Málaga y se incorporan los planos necesarios para recabar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

OBJETO, ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DEL ED

La parcela se encuentra **clasificada como Suelo Urbano y calificada de residencial bajo la ordenanza de CJ-1**, según lo establecido en el plano P2.1. *Calificación, usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga*.



- Plano P 2. 1. Ortofoto y Calificación, usos y Sistemas PGOU 2011 de Málaga

El objeto del Estudio de Detalle es definir la volumetría para la nueva edificación a construir en la parcela con el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores. Justificar la necesidad de considerar el perfil del terreno actual como perfil de referencia por encontrarse en un perfil topográfico 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.



La justificación del Estudio de Detalle es la de mantener el perfil actual del terreno del ED utilizado por todas las edificaciones situadas en Ramal de Monte Sancha, desde el nº8 al nº14, ambos incluidos. Se pretende mantener con ello la composición urbanística de la calle.

Código Seguro De Verificación	EE8SC1M0pdu46QUW31nRvA==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/09/2024 15:18:01		
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	03/09/2024 13:53:45		
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EE8SC1M0pdu46QUW31nRvA==		Página		2/8
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Estudio de Detalle plantea la propuesta de una edificación de nueva planta (**PB + 1**).

CONCEPTO	PARÁMETROS PGOU	PARÁMETROS PROPUESTA ED
Clase de suelo	Suelo urbano	Suelo urbano
Estado	Actualmente la parcela tiene consideración de solar	Actualmente la parcela tiene consideración de solar
Uso	Residencial	Residencial
Ordenanza	CJ-1a	CJ-1a
Superficie del ámbito	551m ² = Según Catastro	551,33m ² = Según medición topográfica
Techo máximo permitido	1,6m ² s/m ² t = 363,66m ² t/m ² s	1,6m ² s/m ² t = 363,87m ² t
Ocupación máxima	45%	36,97%
Densidad máxima viviendas	La fijada por el PGOU 363,66m ² t/70 = 5 viviendas	2 viviendas
Nº de plantas	PB+1	PB+1
Altura. máxima permitida	7,50m	7,05m
Alineaciones	½ h o 3m	3,525m
Aparcamiento	1,5 plazas/vivienda 1 plaza/100m ² techo edificado	Vivienda A 2 plazas Vivienda B 2 plazas

Se cumple con los parámetros urbanísticos de la ordenanza definida en el PGOU2011 de Málaga aplicable a la parcela

PROPUESTA Y VALORACIÓN

ALINEACIONES

Existe un expediente de alineaciones con referencia interna PL3024-2023 en el que se ajustan las alineaciones de la parcela sita en Ramal de Monte Sancha 8.



Código Seguro De Verificación	EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/09/2024 15:18:01	
	Marta González Coca	Firmado	03/09/2024 13:53:45	
Observaciones		Página	3/8	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- Plano de propuesta de alineaciones del expediente PL3024-2023

En concreto en la parcela objeto de este Estudio de Detalle se proponen el trazado de unas nuevas alineaciones adaptadas a la realidad física de los terrenos por tratarse de una parcela en la que existen elementos constructivos singulares.

Alineación propuesta en Travesía Monte Sancha

Teniendo en cuenta que se trata de un vial de tercer orden con un marcador de carácter local y para uso exclusivo de acceso a las edificaciones existentes, el ED de detalle expone que a lo largo de la calle, todas ellas se encuentran afectadas por alineaciones, resultando que, en su mayoría, el buen estado de las conservación no hace prever su próxima renovación o sustitución.



- Ortofoto presentada en el ED



Código Seguro De Verificación	EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/09/2024 15:18:01
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	03/09/2024 13:53:45
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Se plantea una ordenación compatible con el muro de contención de tierras existente, de ocho metros de altura, manteniendo la alineación existente en la parcela, según los puntos B-C, permitiendo así la conservación del muro original y evitando desalinearla respecto al resto de edificaciones de la travesía.

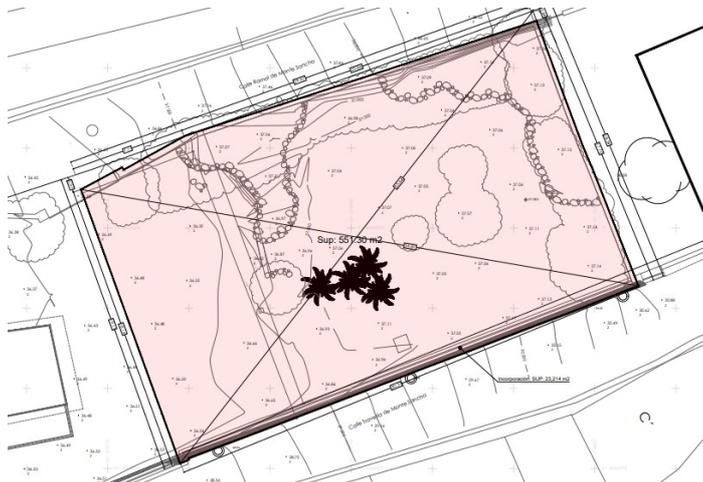


-3D de la parcela presentado en el ED

Alineación propuesta en Ramal de Monte Sancha

La alineación del PGOU incorpora a la parcela privada una superficie de 10,78m², que en la actualidad posibilita la maniobra de los vehículos que acceden a los aparcamientos, tanto del número 8, como del edificio situado en el número 9 de la calle. Igualmente se propone incluir otra superficie de 7,36m² derivadas de la alineación oficial.

El estudio de detalle propone la cesión de dichas superficies a viario para ajustarse a la nueva alineación propuesta, renunciando a la apropiación del viario público que le correspondería incorporar y que forma parte del espacio calificado para uso residencial por el PGOU.



Parcela final con alienaciones propuestas en el ED

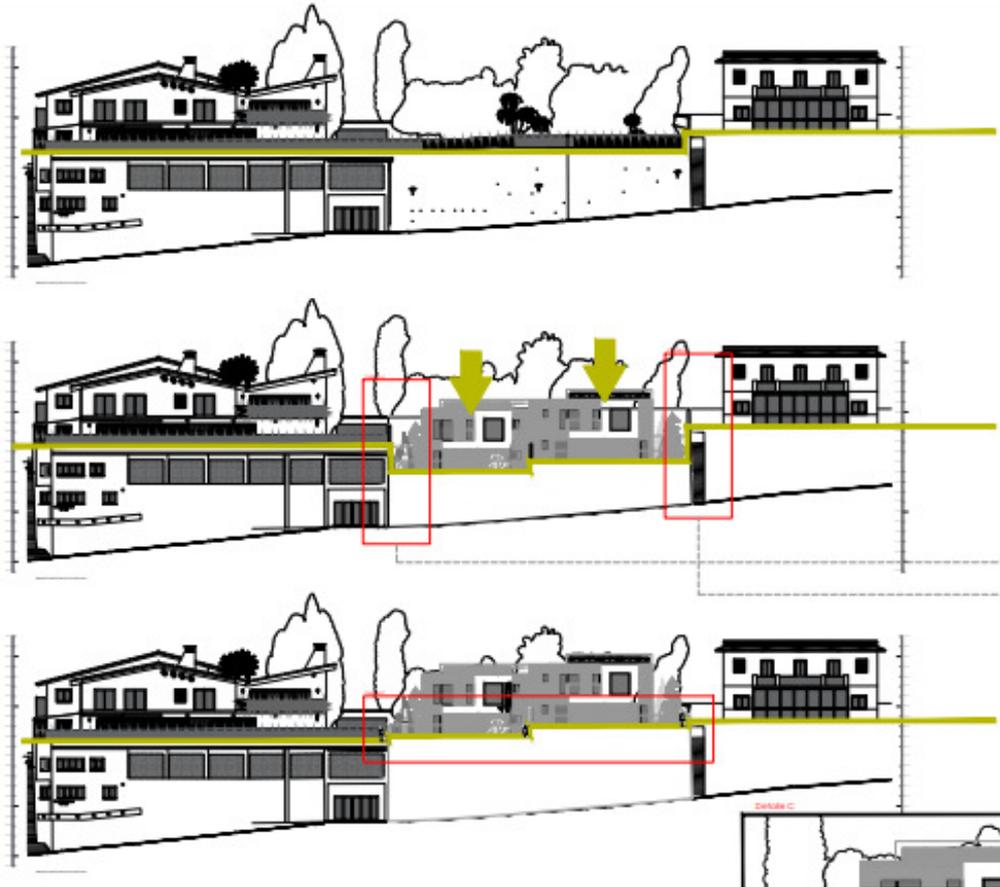
Código Seguro De Verificación	EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/09/2024 15:18:01
	Marta González Coca	Firmado	03/09/2024 13:53:45
Observaciones		Página	5/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





IMPLANTACIÓN EN EL TERRENO Y ALTURA

Se plantean dos viviendas adosadas (con acuerdo notarial entre colindantes) con un máximo de PB+1 con una altura máxima de 7,05m, cumpliendo con la altura máxima establecida por la ordenanza CJ-1a aplicable a ña parcela.



-Plano de comparativa de las soluciones de implantación en la parcela presentado en el ED



Al ser las parcelas colindantes totalmente planas, no es posible dar cumplimiento al punto 5. del artículo 12.2.26. No pudiéndose respetar una cota inferior a 1,50m respecto de la parcela colindante.

Este estudio de detalle propone la consideración del perfil actual de la parcela como perfil de referencia para la elaboración un futuro proyecto de edificación. Para adaptarse a la topografía se escalona ligeramente la parcela en dos plataformas independientes para que la diferencia entre los extremos de cada tramo no sea superior a 1.50m.

Código Seguro De Verificación	EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/09/2024 15:18:01
	Marta González Coca	Firmado	03/09/2024 13:53:45
Observaciones		Página	6/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



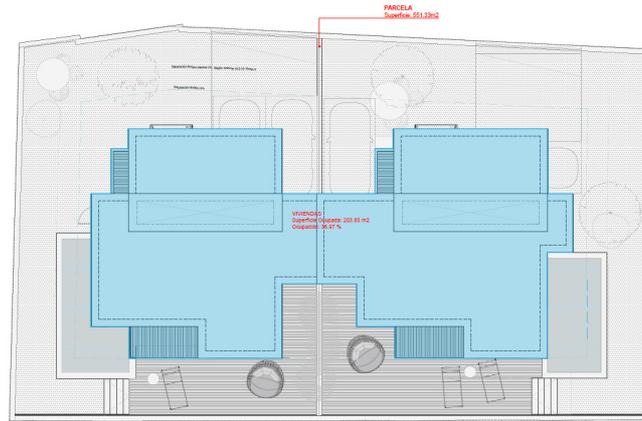


Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

TECHO MÁXIMO EDIFICABLE Y OCUPACIÓN

El Estudio de Detalle propone una densidad de dos viviendas y una edificabilidad máxima que no supera la superficie de techo resultante permitida en la parcela, determinada por el índice de edificabilidad máximo de 1,6 m²t/m²s. La edificabilidad máxima aplicable a la parcela sería de 363,87m²t, la misma que la propuesta por el ED.

El ED cumple con el parámetro de ocupación del suelo de 45% establecido para la ordenanza CJ-1a.



Sup. Parcela (m2)	Ocupación (m2)	Porcentaje de ocupación	Ocupación máxima permitida	Valor
551.33	203.85	36.97 %	45 %	36.97 % < 45 % → cumple

SEPARACIÓN 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 3,525m.

APARCAMIENTOS

Se justifica el número de aparcamientos establecidos en el PGOU de Málaga.



Plazas mínimas de aparcamiento	1,5 plazas / vivienda 1 plaza por cada 100m ² c	Vivienda A → 2 plazas Vivienda B → 2 plazas	CUMPLE
--------------------------------	---	--	--------

Código Seguro De Verificación	EE8SC1M0pdu46QUW31nRvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/09/2024 15:18:01
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	03/09/2024 13:53:45
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EE8SC1M0pdu46QUW31nRvA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística



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 **06/08/2024**.
- 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

La arquitecta municipal
Fdo.: Marta González Coca

**El Jefe del Servicio de Planificación
Territorial y Urbanística**
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz



Código Seguro De Verificación	EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/09/2024 15:18:01	
	Marta González Coca	Firmado	03/09/2024 13:53:45	
Observaciones		Página	8/8	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EE8SCLMOpdu46QUW3lnRvA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			