

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE RAMAL MONTE SANCHA Nº 10 (EXPEDIENTE Nº PL 1/2024).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 10 de septiembre de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 6 de septiembre de 2024, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

“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 inicial del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

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 SL presenta documentación para la tramitación del presente Estudio de Detalle.

2.- Con fecha 8 de abril de 2024 se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas requiriéndose la subsanación de la documentación aportada.

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

1/14

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:18
Observaciones		Firmado	13/09/2024 13:02:57
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Página	1/14
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- Con fecha **29 de abril de 2024** tiene entrada nueva documentación técnica al objeto de dar cumplimiento al informe anterior. Con aportación de Certificación Registral de la finca incluida en el ámbito.

4.- Con fecha **5 de julio de 2024**, se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas en el que se comprueba el cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe previo, proponiéndose la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

5.- El **30 de julio de 2024**, se elabora informe jurídico-propuesta por parte del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión y, ese mismo día, la Concejala Delegada de Urbanismo suscribe propuesta a la Junta de Gobierno Local a fin de que el expediente sea aprobado inicialmente.

6.- No obstante, y habiéndose observado con posterioridad un defecto formal con relación al Resumen Ejecutivo que debía acompañar a la documentación que recibiera aprobación inicial, el interesado fue requerido al efecto y, con fecha **6 de agosto de 2024**, aportó nueva documentación técnica.

7.- Esta nueva documentación ha sido informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión el día **3 de septiembre de 2024**.

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

1.- 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 24 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 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

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JCnFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:18 13/09/2024 13:02:57
Observaciones		Página	2/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JCnFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. (...)

2.- 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 P2.1. Calificación, usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga.

3.- 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 complementario de la ordenación que nos ocupa, de conformidad con las determinaciones

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

3/14

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Observaciones		Página	3/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

4/14

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Observaciones		Página	4/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. (...)"

4.- La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación, y la justificación de la solución adoptada ha sido analizada pormenorizadamente en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de **3 se septiembre de 2024** en base a las consideraciones técnicas que a continuación se transcriben de forma extractada:

"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 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

5/14

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:18
Observaciones		Firmado	13/09/2024 13:02:57
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



“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.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	13/09/2024 14:33:18
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo		Firmado		13/09/2024 13:02:57
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca				
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==				
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 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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

7/14

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

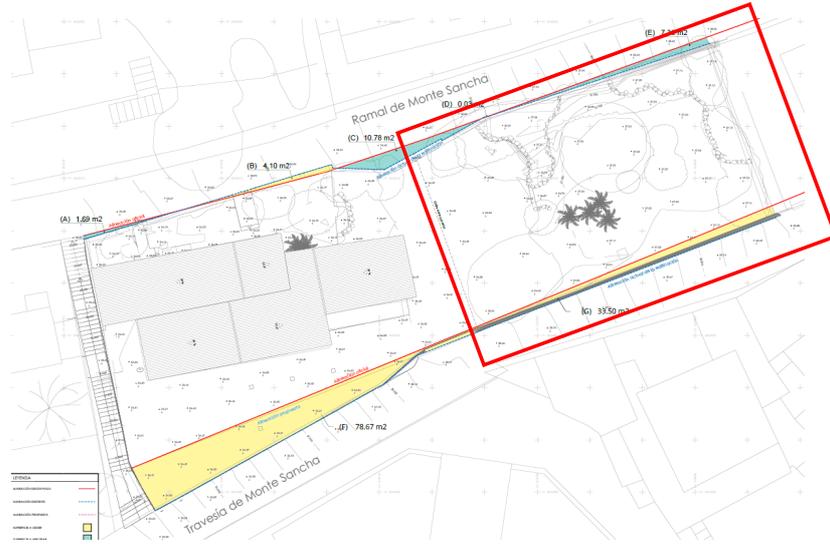
PROPUESTA Y VALORACIÓN

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	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==		
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

8/14

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

Se plantea una ordenación compatible con el muro de contención de tierras

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JCnFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JCnFnTpvu7+9Q==	Página	8/14
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

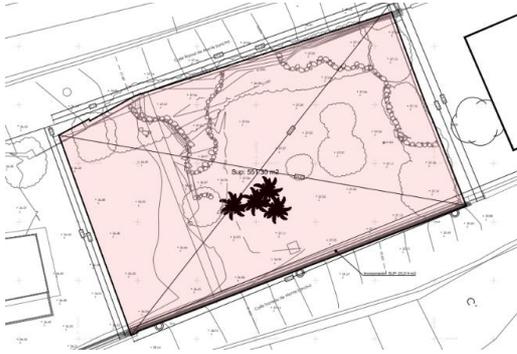


Alineación propuesta en Ramal de Monte Sancha

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.

9/14

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

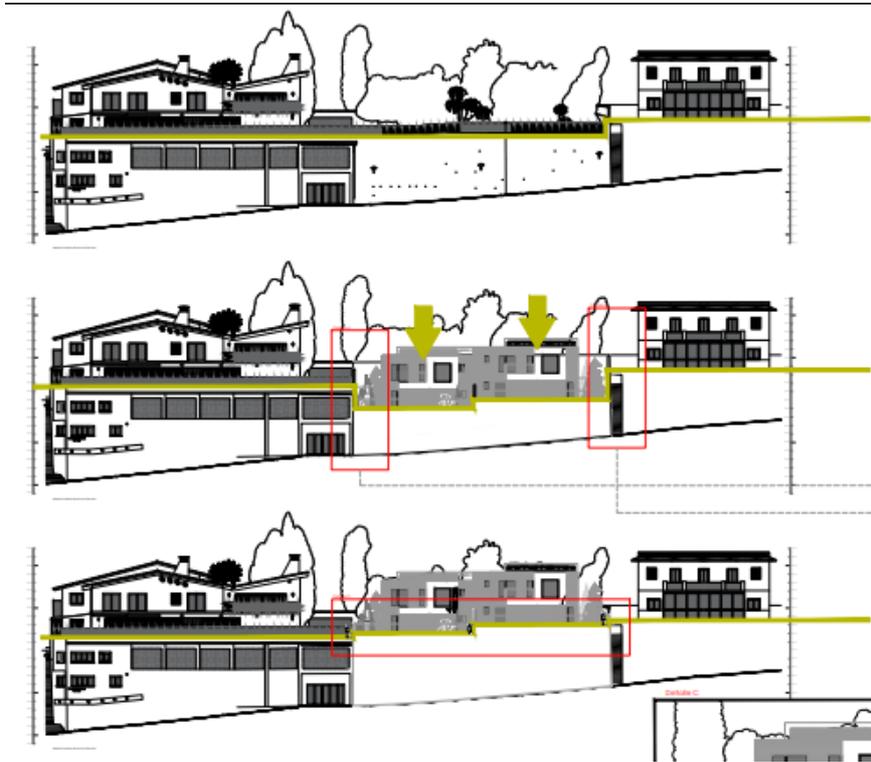
IMPLANTACIÓN EN EL TERRENO Y ALTURA

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.



CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

10/14

-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.

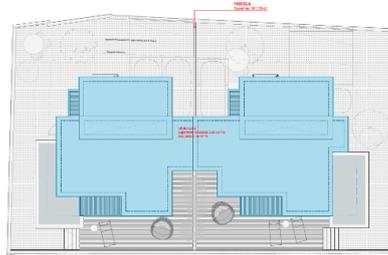
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE Y OCUPACIÓN

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 máxima de $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La edificabilidad máxima aplicable a la parcela sería de $363,87\text{m}^2\text{t}$, la misma que la propuesta por el ED.

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

11/14

Plazas mínimas de aparcamiento	1,5 plazas / vivienda 1 plaza por cada 100m2c	Vivienda A → 2 plazas Vivienda B → 2 plazas	CUMPLE
--------------------------------	--	--	--------



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.

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Observaciones		Página	11/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



III. Dar traslado al **Servicio técnico de Licencias** para su conocimiento.”

• **Requisitos materiales o formales:**

1.- 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 SL, 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.

2.- En relación al procedimiento de aprobación, conforme al art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA-, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse 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 llamamiento personal a los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el procedimiento a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

Certificación Registral del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, Finca Registral 669, inscrita a nombre de la entidad promotora.

Certificación Catastral Gráfica de la finca UTM 5994128UF6559S0001WX que consta a nombre de la entidad **Promociones y Obras Málaga Siglo XXI, SL**

Por otra parte, en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberá recabarse informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 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.

3.- En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de **3 de septiembre de 2024**, que el documento técnico que se somete a aprobación inicial consta de Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo, por lo que se considera que se cumple, en lo sustantivo, con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

12/14

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Observaciones		Página	12/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- Respecto del órgano competente para la aprobación inicial, conforme el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local.”

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- 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, así como 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.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo: **con audiencia a los propietarios del ámbito que constan en las certificaciones registrales y catastrales incorporadas al expediente.** Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

13/14

TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; 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.

CUARTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112.1 b) del Reglamento que la desarrolla; requerir informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil del

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JCnFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:18 13/09/2024 13:02:57
Observaciones		Página	13/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JCnFnTpvu7+9Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 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.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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 en los términos del dispositivo Segundo.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

14/14

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Elisa Pérez de Siles Calvo

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:18
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:02:57
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ayQrnRtV0JcFnTpvu7+9Q==	Página	14/14
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

