

Ref: I-ED_Calle Armelina 39-41_Calle Eufemia 9_AI_PL53-23_junio.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: Estudio de Detalle PL 2023/53
Promotor: CLASSIC LINING DEVELOPMENTS S.L.
Representante: Ángel Jaime Rivas Rodríguez
Situación: Calle Armelina 39 y 41 y Calle Eufemia 9
Ref. Catastral: 4467122UF7646N0001MX, 4467121UF7646N0001FX, 467114UF7646N0001QX
Junta de Distrito Nº: 2 Málaga Este.
Asunto: Informe técnico de aprobación inicial

1. ANTECEDENTES

Este expediente se inicia el 01/12/2023 con la presentación del Estudio de Detalle (en adelante ED) en calle Armelina 39-41 y calle Eufemia 9. Tras varios informes y algún documento de ED posterior (09/07/2024), el 27/10/2025 el promotor aporta nuevo documento de ED, adaptado a los requerimientos del informe que este Servicio de Planificación emitió el 31/01/2025.

Remitido al Servicio de Urbanización e Infraestructuras, este informa de nuevo el 05/11/2025 solicitando subsanar deficiencias en la prolongación de la calle Armelina.

El 13/01/2026 se entrega el documento Refundido del ED (Diciembre 2025), que incorpora el Anexo de cumplimiento de la Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética (requerido por este Servicio de Planificación el 31/01/2025).

El Servicio de Urbanización e Infraestructuras emite informe el 11/02/2026 manifestando que persisten cuestiones documentales pendientes y que el diseño viario (trazado y dimensiones) de la calle Armelina sigue sin subsanarse.

1/5

El 23/03/2026 el promotor registra nueva versión del ED para dar pleno cumplimiento a los reparos requeridos anteriormente.

Mediante informe de fecha 17/04/2026, el Servicio de Urbanización e Infraestructuras concluye con la correcta subsanación de todos sus requerimientos.

Con fecha 16/06/2026 se presenta una nueva versión del ED que incorpora las subsanaciones requeridas por este Servicio de Planificación Urbanística. Posteriormente, el 24/06/2026, el promotor aporta nueva documentación al advertirse la omisión del anejo de justificación del cumplimiento de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética...". Al comprobarse que dicho anejo seguía sin incorporarse, con fecha 29/06/2026 se presenta una nueva versión completa del ED, que sustituye íntegramente a toda la documentación presentada con anterioridad.

2. INFORME

El presente informe tiene por objeto exclusivo verificar la coherencia formal y documental de este último documento de ED, presentado el 24/06/2026 y, tras confirmar la idoneidad de su contenido respecto a requerimientos anteriores manifestados en los informe de este Servicio, proponer su elevación a Aprobación Inicial.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	/KeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/06/2026 11:39:47
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FKeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw%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 DOCUMENTACION JUNIO 2026

El documento presentado, que sustituye a todos los anteriores, consta de los archivos (4) de Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Plano Anexo de Servidumbres Aeronáuticas con ubicación del ámbito.

Antes de su aprobación definitiva, el documento deberá tener la estructura de contenido y denominación de archivos prevista en Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU), y a la Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos, y específicamente con el ANEXO VII-B. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE TIPO II (artículo 71.1 LISTA y artículo 85 RGLISTA), que fue publicada el 08/04/2026.

2.2 ANÁLISIS Y CUMPLIMIENTO.

Una vez analizada el contenido de la documentación, se desglosan a continuación los requerimientos señalados en el informe anterior de este Servicio, especificando su cumplimiento y las soluciones técnicas definitivas que han sido incorporadas al proyecto:

CONDICIONANTES SP/SUI	SOLUCIÓN TÉCNICA INCORPORADA ED MARZO 2026
Plano de Situación en PGOU	Se incorpora el plano de Calificación, Usos y Sistemas (<i>Corrección de Error nº 69 del PGOU 2011 de Málaga</i> , aprobada por el Pleno el 02/07/2025), corrigiendo la falta de grafismo original.
Actualización Legislativa en Memoria	Se eliminaron todas las referencias a normativas derogadas no aplicables (como el RD Legislativo 2/2008), sustituyéndose por el vigente <i>Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre</i> (Texto Refundido de la Ley de Suelo), y Ley 7/2021 de 1 de diciembre, impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
Aclaración Sección del Viario	Se subsana la confusión de la leyenda del plano de Infraestructuras (Sección viario) ajustándola rigurosamente a la sección-tipo prevista para el entorno.
Configuración y Accesibilidad del Vial	Debido a la limitación espacial entre fachadas (5,9 metros), se define la prolongación de la calle Armelina como un vial semi-rodado de preferencia peatonal y acceso limitado a garajes. Cuenta con dos aceras de 0,75 m y calzada de 4,2 m, acogiéndose a la excepcionalidad por zona consolidada que garantiza la accesibilidad efectiva viable.
Pendiente Longitudinal del Vial	Se define técnicamente la pendiente longitudinal de la calle del 1,00% para la correcta evacuación de las aguas de escorrentía, se corrige el error gráfico del plano 04 (0,01%).
Puntos de Conexión y Consultas a Suministradoras	Se aportan las solicitudes de conexión a Emasa y a eDISTRIBUCIÓN. Se explicita que la obtención de sus informes favorables, y la incorporación de sus parámetros en el documento es un requisito obligatorio previo a la Aprobación Definitiva.
Servidumbres Aeronáuticas (Informe Sectorial)	El apartado 2.8 de la memoria del ED y los planos acredita que el ámbito está or el Plan Director del Aeropuerto (Superficie de Aproximación Frustrada ILS/DME RWY 32). Esto obliga a solicitar informe al Ministerio de Transportes tras la Aprobación Inicial.
Afección Hidrológica (Zona de Policía)	Se constata que el ámbito está afectado por la zona de policía del arroyo Tassara. Se establece como vinculante la solicitud de informe al organismo de Aguas competente inmediatamente después de la Aprobación Inicial.
Adaptación al Cambio Climático (Ley 7/2021)	Se añade un anexo a la Memoria que justifica las medidas a adoptar para el cumplimiento del art. 21 de la Ley 7/2021. Plantea un esquema orientativo de mejoras climáticas que incluye la instalación de pérgolas, arbolado, cubiertas verdes y láminas de agua para mitigar el efecto de "isla de calor", además de prever paneles fotovoltaicos.
Resumen Ejecutivo (TRLs/REGLISTA)	Se aporta archivo independiente que contiene el Resumen Ejecutivo según la regulación del art. 85 y 94 del REGLISTA, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2/5

Código Seguro De Verificación	/KeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/06/2026 11:39:47
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FKeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

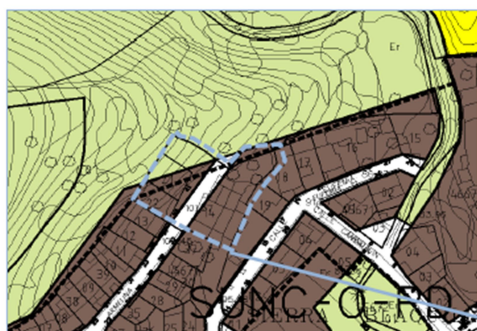


Por tanto, puede concluirse que todos los requerimientos formulados en el informe emitido por este Servicio de Planificación el 31/01/2025 han sido correctamente subsanados.

Como ya se ha comentado, el Servicio de Urbanización e Infraestructuras emitió informe el 17/04/2026, considerando correcta la subsanación de todos sus requerimientos anteriores.

2.3 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

El PGOU prevé la prolongación de la calle Armelina para conectar el barrio de Sierra Blanquilla con el futuro parque del Plan Parcial "Los Morales" aprobado definitivamente y en trámite de ejecución. Este ED asume la ordenación, ejecución y cesión gratuita de los 174,00 m² de suelo destinado a dicho vial público que pretende realizar dicha conexión. Como resultado, se delimitan dos parcelas netas de uso residencial privado reguladas bajo la ordenanza Colonia Tradicional Popular (CTP-1).



Plano de Calificación, Usos y Sistemas PGOU 2011

Ámbito del ED

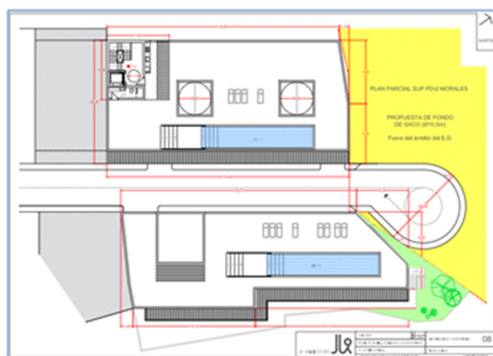


Estructura parcelaria del ED

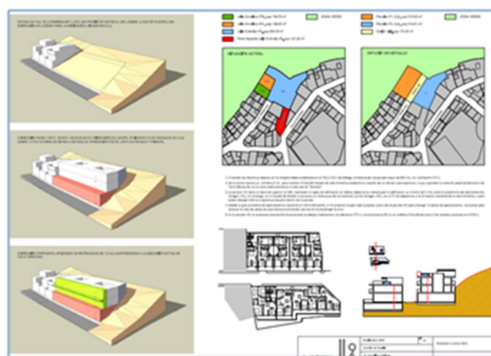
3/5

En estas parcelas se proyecta un complejo de 18 viviendas colectivas sujeto a la Ordenanza de Edificación en Ladera, dado que la ladera norte presenta pendientes superiores al 30%. Para salvar la fuerte topografía e integrarse con el entorno edificado, la parcela norte (nº 1) plantea un retranqueo de 1,50 metros hacia el vial. Esta solución técnica da continuidad formal a la fachada consolidada de la acera norte de la calle Armelina y permite materializar el techo edificable máximo autorizado sin alterar los aprovechamientos del Plan General. Las secciones y alzados definitivos de marzo de 2026 fijan una altura máxima de Planta Baja más una planta (PB+1).

Mientras que la distribución interior de las viviendas y sus sótanos tiene carácter orientativo, si son de obligado cumplimiento las alineaciones oficiales, los retranqueos, las rasantes y la edificabilidad máxima del sector.



Trazado prolongación calle Armelina



Resumen Ejecutivo ED Marzo 2026

Código Seguro De Verificación	/KeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/06/2026 11:39:47
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FKeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El ámbito de ED se encuentra afectado por Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga y el cauce del arroyo Tasara, por lo que aprobado inicialmente deberán solicitarse informes sectoriales a los organismos con competencias en materia de servidumbre y agua. No se aprecian otras afecciones. Se aporta el Plano P.2.12. de Zonificación Acústica, que muestra los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables en esta área residencial urbanizada existente en el Litoral Este de Málaga. Se justifica también el cumplimiento de la Ley 7/2021, de cambio climático (Anexo a la memoria).

FICHA RESUMEN ORDENACIÓN ED

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
Calificación del suelo urbano	CTP-1	CTP-1
Parcela mínima	70 m ²	P1: 513,53 m ² P2: 518,91 m ²
Estudios previos requeridos	Parcelas sup. A 800 m ²	Si
Longitud mínima de fachada	4m	29m
Nº Max viviendas	Art. 12.2.34 PGOU (25)	18 viviendas
Uso predominante	Residencial	Residencial
Tipología Edificatoria	Plurifamiliar	Plurifamiliar
Altura máxima, nº plantas	PB+1	PB+1
Altura máxima, metros	7,50 m	7m
Edificabilidad neta	1,8 m ² t/m ² s 0,6 m ² t/m ² s (superior a 15 m.) 1.765,83 m ² t	1.523,89 m ²
Ocupación planta baja	100%	Cumple
Ocupación planta primera	80%	Cumple
Separación a lindero privado	Adosado	Adosado
Separación a lindero público	Alineado	Alineado
Condición de patio mínimo	Art. 12.2.37 PGOU	Ø 4m
Cuerpos salientes	Balcones vuelo máx. 0,4 m	--
Elementos salientes	Cornisas 0,30m Zócalos 0,05m	Cornisas 0,30 m Zócalos 0,05 m
Plazas mínimas aparcamiento	1,5 plaza cada 100m ² const. 24 plazas	23 plazas (*)

4/5

(*) Cumple según la edificabilidad proyectada (22,86)

COMPROMISOS DEL PROMOTOR Y CARGAS URBANÍSTICAS

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificación de la Ordenación, el promotor asume de forma vinculante las siguientes obligaciones y costes de la actuación:

- **Financiación y Cesión:**
Es decir, se compromete a la apertura, urbanización y posterior cesión gratuita al Ayuntamiento de los 174,00 m² del nuevo vial mediante inversión 100% privada. Las cargas económicas fijan 205.504,39 € para la obtención del suelo del solar nº 39 (tasación/expropiación) y 74.454,22 € destinados a las obras ordinarias de urbanización.
- **Separata Técnica de Urbanización:**
El proyecto para la licencia de edificación deberá incorporar una Separata de las Obras Ordinarias de Urbanización del vial. Este documento permitirá coordinar la ejecución física de la calle con la construcción de los inmuebles y sus plantas sótano, donde se implantarán las 22 plazas de aparcamiento requeridas.
- **Sostenibilidad Climática e Infraestructuras:**

Código Seguro De Verificación	/KeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/06/2026 11:39:47
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FKeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El proyecto definitivo ejecutará una red de saneamiento separativa en el nuevo tramo (previendo la futura mutación de la red unitaria de la zona). Se incluye Anejo que justifican el cumplimiento de la Ley 7/2021 de Cambio Climático (instalación de pérgolas, arbolado, cubiertas verdes y láminas de agua para mitigar el efecto de "isla de calor", además de prever paneles fotovoltaicos).

CONCLUSIONES

- 1ª. El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra integrado por parcelas clasificadas como suelo urbano y calificadas conforme a la ordenanza CTP-1, de acuerdo con la Corrección de Error Material del PGOU de Málaga 2011 (PL 2025/05) relativa a las parcelas sitas en calle Armelina nº 39 y 41, aprobada definitivamente con fecha 02/07/2025.
- 2ª. El objeto del Estudio de detalle no es otro que la obligación derivada de la normativa del Plan General para la ordenanza CTP-1, art. 12.10.3. Condiciones de Ordenación, que impone la realización de un Estudio de Detalle para parcelas de superficie mayor a 800 m², que recoja las alineaciones interiores y exteriores, estudiando la integración del edificio en su entorno. A esto se añade la necesaria justificación de la aplicación de la edificación en ladera en la parcela norte, según la normativa del Plan General. No se incrementa la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico asignado por el PGOU, y no se generan costes de urbanización o mantenimiento para la Administración municipal.
- 3ª. Respecto al contenido de la documentación presentada con fecha 24/06/2026, se constata que incorpora la totalidad de las subsanaciones y aclaraciones requeridas en los informes emitidos durante la tramitación, considerándose documentalente completa y adecuada para continuar su tramitación.
- 4ª. La ordenación propuesta incluyendo el reajuste viario previsto en la Corrección de Error Material que prevé la prolongación de la calle Armelina. Así, la propuesta de Estudio de Detalle se considera adecuada, proporcionada y de interés público, al permitir una mejor integración urbana del ámbito mediante la conexión peatonal de la calle Armelina con la zona verde pública del sector colindante "Los Morales", contribuyendo a mejorar la accesibilidad y permeabilidad peatonal entre ambos ámbitos.
- 5ª. En cuanto a las determinaciones vinculantes la distribución interior de las viviendas y sus sótanos tiene carácter orientativo, si son de obligado cumplimiento las alineaciones, los retranqueos, las rasantes y la edificabilidad máxima y la altura prevista.

5/5

3. PROPUESTA

A la vista de cuanto antecede, se propone la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en calle Armelina nº 39 y 41 y calle Eufemia nº 9, conforme a la documentación presentada con fecha 24/06/2026, integrada por Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y plano Anexo de Servidumbres Aeronáuticas.

Tras la **aprobación inicial** deberán recabarse los informes sectoriales preceptivos de la Dirección General de Aviación Civil y del organismo competente en materia de aguas, de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

Asimismo, **antes de su aprobación definitiva**, la documentación deberá adecuarse plenamente a las Normas Directoras para la Documentación Electrónica de los Instrumentos de Ordenación Urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU) y a la Instrucción 2026/01 de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, relativa a la documentación exigible para la tramitación de instrumentos urbanísticos, cumpliendo específicamente el contenido establecido en el Anexo VII-B. Estudios de Detalle Tipo II (artículo 71.1 de la LISTA y artículo 85 del Reglamento General de la LISTA), publicada con fecha 08/04/2026.

Finalmente advertir que los **compromisos urbanísticos** asumidos por la propiedad y recogidos en la documentación presentada y señalados en este informe, deberán incorporarse expresamente a los acuerdos de aprobación que se adopten durante la tramitación del expediente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: **Carlos Lanzát Díaz**

Código Seguro De Verificación	/KeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/06/2026 11:39:47
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FKeJh5rVAF0pcXzmY4n7Zw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

