

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 28 DE JULIO DE 2026, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 12.-PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ARMELINA Nº 39 Y Nº 41 Y CALLE EUFEMIA Nº 9 (EXPEDIENTE Nº PL 53/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 16 de julio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 15 de julio de 2026, 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 Calle Armelina nº39 y 41 y Calle Eufemia nº9, 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 de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El ámbito del Estudio de Detalle se circunscribe a un suelo de urbano consolidado, que se corresponde con las parcelas sitas en Calle Eufemia nº9, Calle Armelina nº39 y Calle Armelina nº41, con una extensión superficial de 1.206,44m².



Objeto

Tiene por objeto el presente instrumento complementario, dar cumplimiento a la

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

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

Código Seguro De Verificación	LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



obligatoriedad derivada de la normativa del Plan General para la ordenanza CTP-1, más concretamente en su art. 12.10.3. Condiciones de Ordenación, que impone la realización de un Estudio de Detalle para parcelas de superficie superior 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.

El Estudio de Detalle resuelve la prolongación rodada de la calle Armelina y el acceso peatonal del barrio a la zona verde propuesta por la urbanización colindante. Asimismo, define las parcelas resultantes generando la parcela nº1 con superficie de 513,53m², la parcela nº2 con superficie de 518,91m² y el trazado e infraestructura del nuevo vial con superficie de 174,00m², cuyo suelo se cede y urbaniza por los promotores del Estudio de Detalle.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **1 de diciembre de 2023** tiene entrada por Registro Electrónico solicitud de tramitación de "Estudio de Detalle Calle Armelina nº39 y nº41 y Calle Eufemia nº9", por parte de la mercantil Classic Living Development S.L., actuando en representación D. Ángel Jaime Rivas Rodríguez, arquitecto redactor del documento técnico.

Junto con la solicitud se aporta Estudio de Detalle conformado por Memoria y Planos.

2º.- Con fecha **5 de junio de 2024** se emite Informe de Topografía del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

3º.- Con fecha **19 de junio de 2024** tiene entrada escrito aportando Plano Topográfico en formato PDF y vectorial. 2/12

4º.- Con fecha **9 de julio de 2024** tiene entrada escrito aportando Estudio de Detalle "versión junio 2024" conformada por Memoria y Planos.

5º.- Con fecha **16 de julio de 2024** se emite Informe de Topografía del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística considerando adecuada la documentación aportada y acreditada la extensión superficial el ámbito del ED en 1.206,84m².

6º.- Con fecha **31 de enero de 2025** se emite Informe Técnico del Servicio Planificación y Ordenación Urbanística, en el que concluye que el ámbito del ED se realiza sobre parcelas de suelo urbano cuya calificación se encuentra pendiente de la correspondiente aprobación de la Corrección de Error Material nº69 del PGOU en Calle Armenia nº 39 y 41 y Calle Eufemia nº9, quedando supeditada la aprobación inicial del instrumento complementario. Asimismo se requiere dar traslado al Servicio de Urbanización e Infraestructuras y requerir a los promotores de la actuación que completen la documentación.

7º.- Con fecha **10 de febrero de 2025** se le da traslado de Informe Técnico del Servicio Planificación y Ordenación Urbanística de 31 de enero de 2025 y se le requiere que aporte certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito y acreditar la representación.

8º.- Con fecha **23 de febrero de 2025** se presenta solicitud de modificación de titularidad del ED PL53/2023, de la mercantil que inicio dicho expediente Classic Living Development S.L. a favor de la mercantil Classic Living Armelina S.L., suscrito dicho documento por la misma persona física D^a.Eva Pernilla Claesson, como administradora de ambas.

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	LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Junto con la solicitud se acompaña la siguiente documental;

- Calle Armelina nº41.- Certificación Registral de la Finca 3.915/AR2 con Código Registral Único 29020000731181 emitida con fecha de 12 de febrero de 2025.
- Calle Armelina nº39.- Certificación Registral de la Finca 37.954/R3 con Código Registral Único 29020000396977 emitida con fecha de 12 de febrero de 2025.
- Calle Eufemia nº9.- Certificación Registral de la Finca 3.921/A con Código Registral Único 29020000046674 emitida con fecha de 12 de febrero de 2025.
- Documento de representación de la mercantil Classic Living Armelina S.L. autorizando a D. Ángel Jaime Rivas Rodríguez.

9º.- Con fecha **2 de julio de 2025** en Sesión Ordinaria del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga se acuerda aprobar la Corrección de Error nº69 del PGOU 2011 de Málaga en la trama de calificación de las parcelas situadas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9 (PL 5/2025), procediendo a inscribirse con fecha de 23 de julio de 2025 en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos (nº de registro 4865) y a publicarse en el B.O.P. de Málaga con fecha de 2 de octubre de 2025.

10º.- Con fecha **27 de octubre de 2025** tiene entrada escrito adjuntado Estudio de Detalle "versión agosto 2025" conformado por Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo.

11º.- Con fecha **5 de noviembre de 2025** se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, requiriendo la aportación de documentación técnica que solvante las observaciones recogidas en el mismo.

12º.- Con fecha **13 de enero de 2026** tiene entrada escrito de contestación al requerimiento del informe técnico emitido con fecha de 5 de noviembre de 2025.

13º.- Con fecha **11 de febrero de 2026** se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.

14º.- Con fecha **19 de febrero de 2026** se le da traslado de Informe Técnico anteriormente citado al interesado.

15º.- Con fecha **23 de marzo de 2026** tiene entrada escrito de contestación a informe técnico, adjuntando solicitud de conexión a empresas suministradores EMASA y E-DISTRICUION, y Estudio de Detalle "versión marzo 2026" conformado por Memoria y Planos.

16º.- Con fecha **17 de abril de 2026** se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras considerando subsanados los requerimientos técnicos y proponiendo su sometimiento a aprobación inicial.

17º.- Con fecha **16 de junio de 2026** tiene entrada escrito adjuntando Estudio de Detalle "versión junio 2026" conformado por Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Plano de Procedimiento Abreviado de la Dirección General de Aviación Civil.

18º.- Con fecha **24 de junio de 2026** tiene entrada escrito adjuntando nuevamente Estudio de Detalle conformado por Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Plano de Proc. Abreviado de la Dirección General de Aviación Civil, al objeto de subsanar la omisión del anejo sobre la justificación de la Ley 7/2021, de cambio climático y transición ecológica.

19º.- Con fecha **29 de junio de 2026** tiene entrada escrito adjuntando nuevamente

3/12

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	LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle conformado por Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Plano de Proc. Abreviado de la Dirección General de Aviación Civil para subsanar los presentados anteriormente, por haberse constatado que estos no se encontraban debidamente actualizados.

20º.- Con fecha **30 de junio de 2026** se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento y Gestión Urbanística, proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle, sin perjuicio de recoger que el mismo deberá ajustarse a la Instrucción 2026/01 de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras con carácter previo a su aprobación definitiva.

21º.- Con fecha **7 de julio de 2026** se aporta al expediente Certificaciones Catastrales de los inmuebles con referencia catastral 4467122UF7646N0001MX, 4467121UF7646N0001FX, 4467114UF7646N0001QX.

22º.- Con fecha **8 de julio de 2026** se aporta Escritura de la sociedad Classic Living Armelina S.L. en la que se acredita la representación de D^a.Eva Pernilla Claesson.

Fundamentos jurídicos

• **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1º.- 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 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 22 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley; si bien el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.”

Conforme al vigente PGOU-2011 el suelo al que se refiere este Estudio de Detalle está clasificado como **urbano consolidado** y el planeamiento preciso de aplicación al ámbito, es el PGOU-2011 y la Corrección de Error nº69 del PGOU 2011 de Málaga en la trama de calificación de las parcelas situadas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9 (PL 5/2025)

2º.- Tipo de actuación urbanística:

Ya hemos concretado que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado, para definir ahora el **tipo de actuación urbanística** que se plantea debemos traer a colación el 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 (en adelante TRLSRU) que en su artículo 7.2, considera que, cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como **actuaciones edificatorias**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización. En línea con la

4/12

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	LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



normativa estatal indica la LISTA en el artículo 24:

“Artículo 24 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas

*1. Las **actuaciones de transformación urbanística** tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:*

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

*2. Las **actuaciones urbanísticas** tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.”*

Pues bien, el tipo de actuación definida en el expediente que nos ocupa se corresponde con una actuación de edificación conforme a la cual se ejecutarán directamente las previsiones del planeamiento, en las correspondientes parcelas o solares, mediante la realización de las obras de edificación precisas para materializar el aprovechamiento objetivo previsto (artículos 134 de la LISTA y 281 del RG), si bien, en la ejecución de dichas obras se deberán tener en cuenta las previsiones del presente Estudio de Detalle, como instrumento complementario de las determinaciones de la ordenación urbanística.

3º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene este espacio urbano:

El apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

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.

De conformidad la posibilidad contenida en la norma transcrita, el Estudio de Detalle que nos ocupa persigue dar cumplimiento a la obligatoriedad derivada de la normativa del Plan General para la ordenanza CTP-1, más concretamente en su art. 12.10.3. Condiciones de Ordenación, que impone la realización de un Estudio de Detalle para parcelas de superficie superiores a 800 m² que recoja las alineaciones interiores y exteriores, la integración del edificio en su entorno, y resolver la prolongación del vial de Calle Armelina cuyo suelo se cede y urbaniza por los promotores; así, el presente instrumento complementario de la ordenación, se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento.

4º.- Obligaciones de la propiedad:

1.- El TRLSRU señala en el artículo 18.3 que, en las actuaciones edificatorias, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las

5/12

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	LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar (artículo 18); es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

2.- La aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle habrá de determinar la obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, estando el titular obligado realizar todas las actuaciones tendentes a que la parcela recupere la condición de solar, ya que según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Y, dicha condición de solar queda extinguida por las siguientes circunstancias (artículo 13.4):

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

A la vista de lo expuesto resulta obvio, que el legislador autonómico exige al propietario del suelo urbano que pretenda llevar a cabo una actuación urbanística edificatoria, el cumplimiento de dos deberes diferenciados: la realización de las obras necesarias para que su parcela alcance la condición de solar y, además, la edificación de la misma en los plazos previstos por la normativa urbanística; si bien permite, previa presentación de las garantías precisas, que se pueda simultanear las obras de urbanización y las de edificación.

Es por ello que, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a

Código Seguro De Verificación	LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



constituir vía pública según los términos previstos en el instrumento (Apartado 2.3. de Compromisos del promotor y cargas urbanísticas recogidas en el Informe Técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de junio de 2026) y que son:

“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:**

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)."

7/12

5º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

Ha sido valorada en los siguientes informes emitidos por los Servicios del Departamento de Planeamiento y Gestión:

A) En el informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 17 de abril de 2026 en el que se indica y propone:

“PROPUESTA

En lo que respecta a este Servicio puede procederse a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle en calle Armelina, 39 y 41, y calle Eufemia, 9, en base a la documentación presentada con fecha 23 de marzo de 2026.

Una vez aprobado inicialmente, se habrá de solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil y al Organismo competente en materia de Aguas.

Previo a la Aprobación Definitiva del ED, habrá de recogerse en el mismo lo establecido en los informes de las diferentes compañías suministradoras.”

B) En el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 30 de junio de 2026 en el que se indica y propone:

“CONCLUSIONES

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	LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

8/12

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.

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 (NNDDEIOU) 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

Código Seguro De Verificación	LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



expediente.”

• **Requisitos materiales o formales:**

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

Establece el artículo 8 del TRLSRU que la iniciativa 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.

Según la Certificación Registral del Registro de la Propiedad de Málaga nº2, de fecha 12 de febrero de 2025, y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 7 de julio de 2026, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a mercantil Classic Living Armelina S.L.

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la propiedad del suelo Classic Living Armelina S.L, representada por Dª.Eva Pernilla Claesson según se acredita en el expediente, se cumplen con los requisitos sobre capacidad de obrar, legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente. También se ha acreditado, que D. Ángel Jaime Rivas Rodríguez en nombre de la propiedad, pueda gestionar frente a esta Administración municipal todo lo relacionado con la tramitación del presente expediente.

2º.- En relación al procedimiento:

De acuerdo con las reglas contenidas en el 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 el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal de los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

Así mismo, en los términos de los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, simultáneamente al trámite de información pública deberán recabarse el siguiente informe sectorial previsto legalmente como 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; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses**, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.*

- De la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, por encontrarse el ámbito del presente instrumento junto al Arroyo

9/12

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	LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tasara; ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión, la documentación técnica presentada el 29 de junio de 2026 conformada por Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Plano Anexo de Servidumbres Aeronáuticas con ubicación del ámbito, que se somete a aprobación inicial, está integrada por toda la documentación exigida por la normativa, en concreto, por lo exigido en el artículo 62 de la LISTA y en los artículos 85 y 94 del Reglamento que la desarrolla.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

Conforme al 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.

5º.- Impugnación:

Finalmente añadir que el acuerdo de aprobación inicial que se adopte, es un acto de trámite, por lo que no es susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento. Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-."

10/12

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 Calle Armelina nº39 y nº41 y Calle Eufemia nº9, promovido por Classic Living Armelina S.L, r/p Dª.Eva Pernilla Claesson según documentación presentada el 29 de junio de 2026; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de junio de 2026 y con 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 (RG).

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 y llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente ; todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 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	LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que **el anuncio para 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 del Reglamento; requerir **informe preceptivo y vinculante:**

- A 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; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses**, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- A la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, por encontrarse el ámbito del presente instrumento junto al Arroyo Tasara; ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

QUINTO.- Significar al promotor que con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, deberá de requerir informes a las compañías suministradoras y adecuar el documento plenamente a las Normas Directoras para la Documentación Electrónica de los Instrumentos de Ordenación Urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU) aprobada por la Orden de 18 de febrero de 2026 (BOJA nº 37 de 24 de febrero de 2026), puesta en relación con la Instrucción 2026/01 de 8 de abril de 2026 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 en la página web de esta Gerencia.

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

11/12

Código Seguro De Verificación	LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm7ONVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SEXTO.- Significar al promotor que son obligaciones del propietario del suelo urbano, por una parte, ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otra, realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar, o bien, simultanear ambas obligaciones previa presentación de las garantías correspondientes. Consecuentemente con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según el presente Estudio de Detalle y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

SÉPTIMO.- Significar expresamente que todos 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.

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público – Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

- Al promotor del expediente.

- A los titulares registrales y catastrales.

- A la Junta Municipal de Distrito nº 2 – Málaga Este.”

12/12

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.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA CONCEJALA-SECRETARIA SUPLENTE DE

LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

María Teresa Porras Teruel.

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	LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	28/07/2026 13:54:32
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	28/07/2026 13:11:45
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LDVRzdBFjMHm70NVV7EW1Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

