



ESTUDIO DE DETALLE

Calle Armelina nº39 y nº41

Calle Eufemia nº9

MÁLAGA

Junio 2026

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR:
CLASSIC LIVING ARMELINA S.L.

ARQUITECTO:
ANGEL JAIME RIVAS RODRIGUEZ

INDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 REDACTORES
- 1.2 PROMOTOR
- 1.3 REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS
- 1.4 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y LAS EDIFICACIONES
- 1.5 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.6 SITUACIÓN
- 1.7 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y LAS EDIFICACIONES
- 1.8 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS
- 2.2 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN
- 2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

2. MEMORIA EXPOSITIVA

2.1 REDACTORES

D. Ángel Jaime Rivas Rodríguez, Arquitecto colegiado nº1581 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

2.2 PROMOTOR

CLASSIC LIVING ARMELINA S.L., con CIF B13642848, domicilio social en calle Atarazanas 15, 3ªA , C.P 29012, Málaga.

Representante legal D. Eva Pernilla Claesson Y8755771-F.

2.3 REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS

Las referencias catastrales de las parcelas son:

- Eufemia nº9_ Referencia catastral 4467114UF7646N0001QX
- Armelina nº39_ Referencia catastral 4467122UF7646N0001MX
- Armelina nº41_ Referencia catastral 4467121UF7646N0001FX

2.4 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y LAS EDIFICACIONES

Actualmente las parcelas nº39 y nº41 de calle Armelina, son solares vacíos cuyo acceso se produce a través de la parcela nº9 de calle Eufemia.

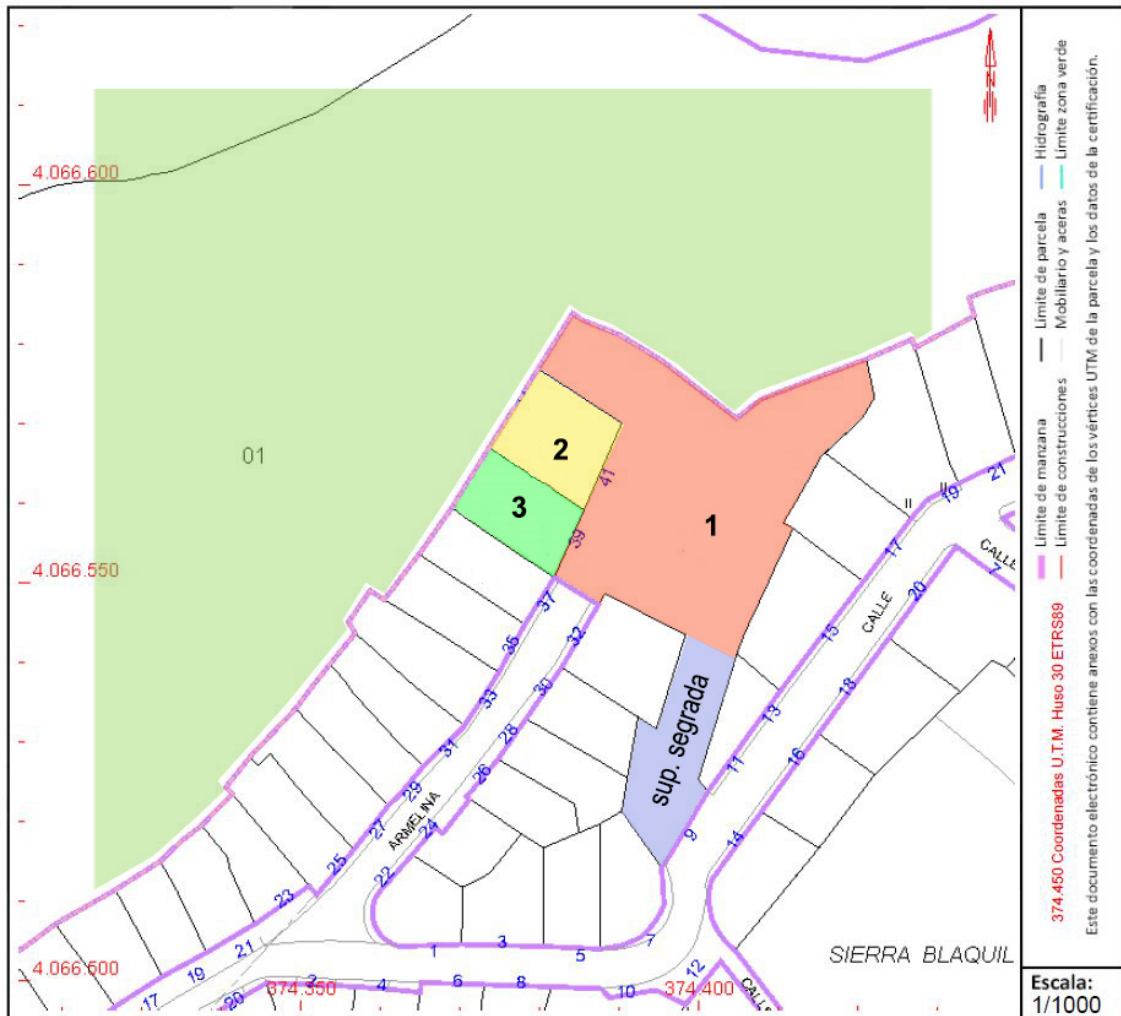
Ambas parcelas tienen una pendiente pronunciada superior al 40%, característica que condicionará significativamente las futuras edificaciones.

2.5 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circunscribe a las siguientes parcelas :

- Parcela nº1 _ Calle **Eufemia nº9**, superficie 915,20 m²
- Parcela nº2 _ Calle **Armelina nº39**, superficie 134,79 m²
- Parcela nº3 _ Calle **Armelina nº41**, superficie 156,45 m²

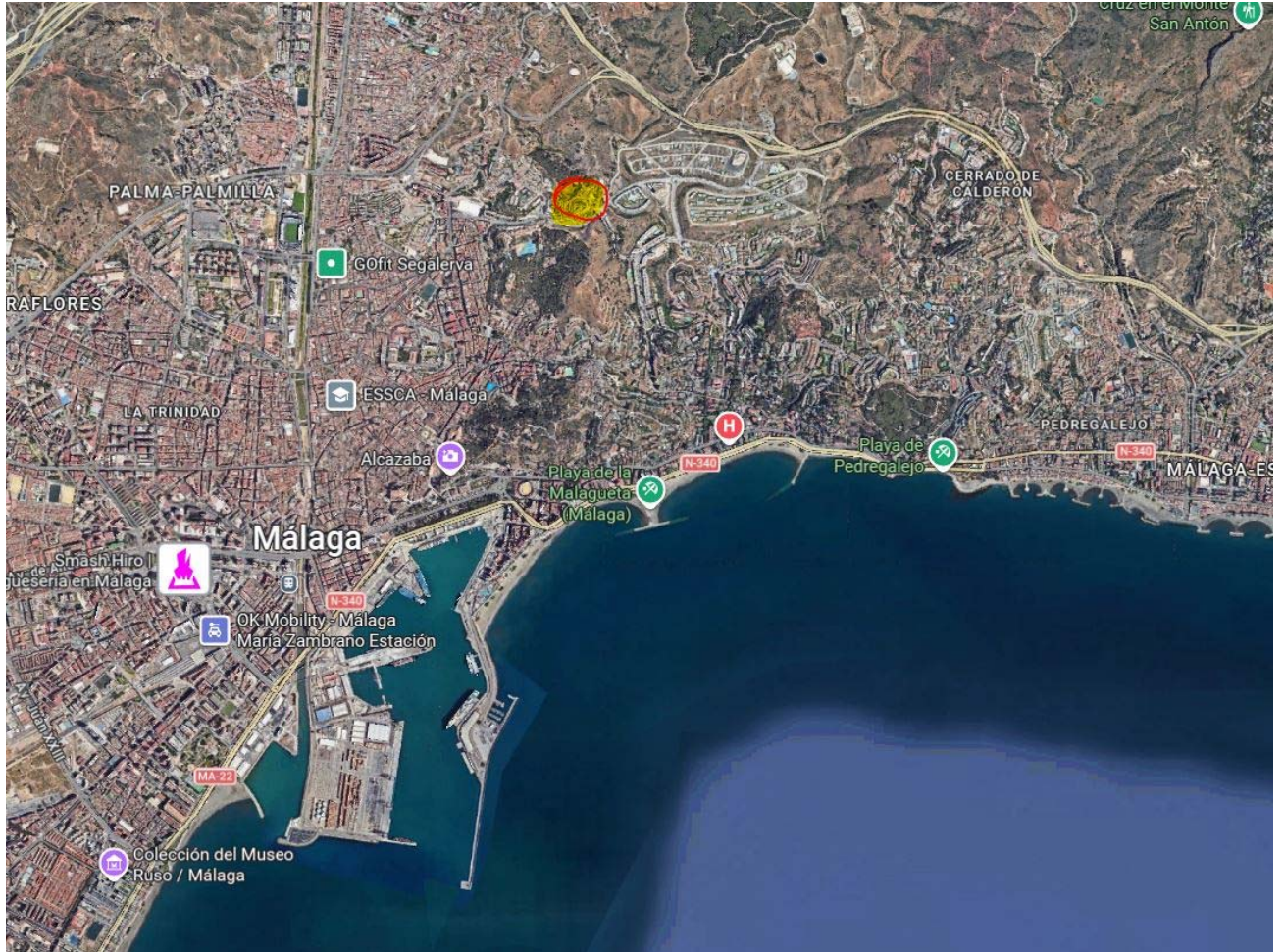
Simultáneamente al desarrollo del E.D. se **SEGRARÁ** una superficie de 187,88 m² de la parcela nº1 de Calle **Eufemia nº9**, la cual no formará parte del E.D.



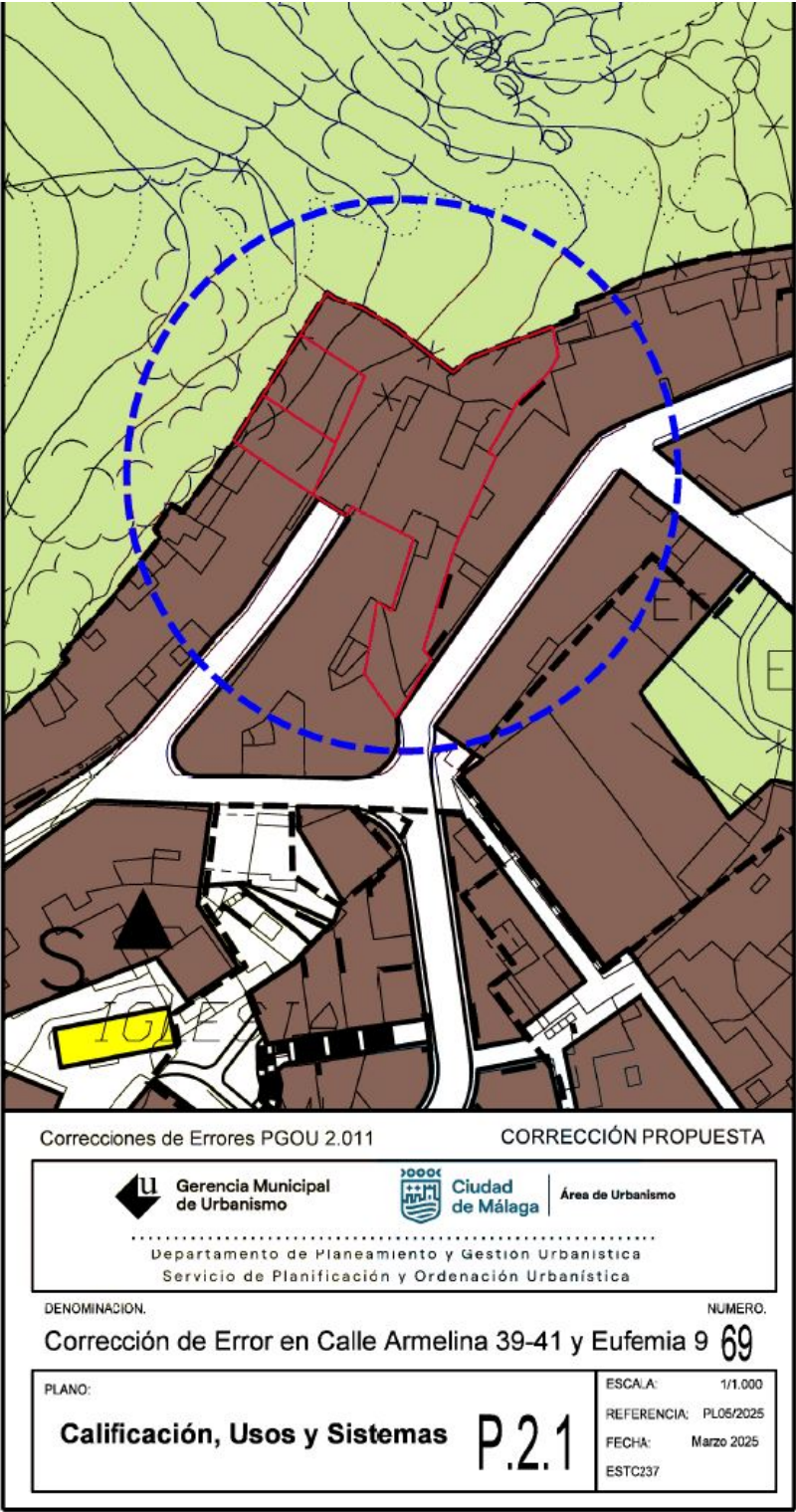
La superficie gráfica total del ámbito del estudio de detalle es de 1206,44 m²

2.6 SITUACIÓN

General



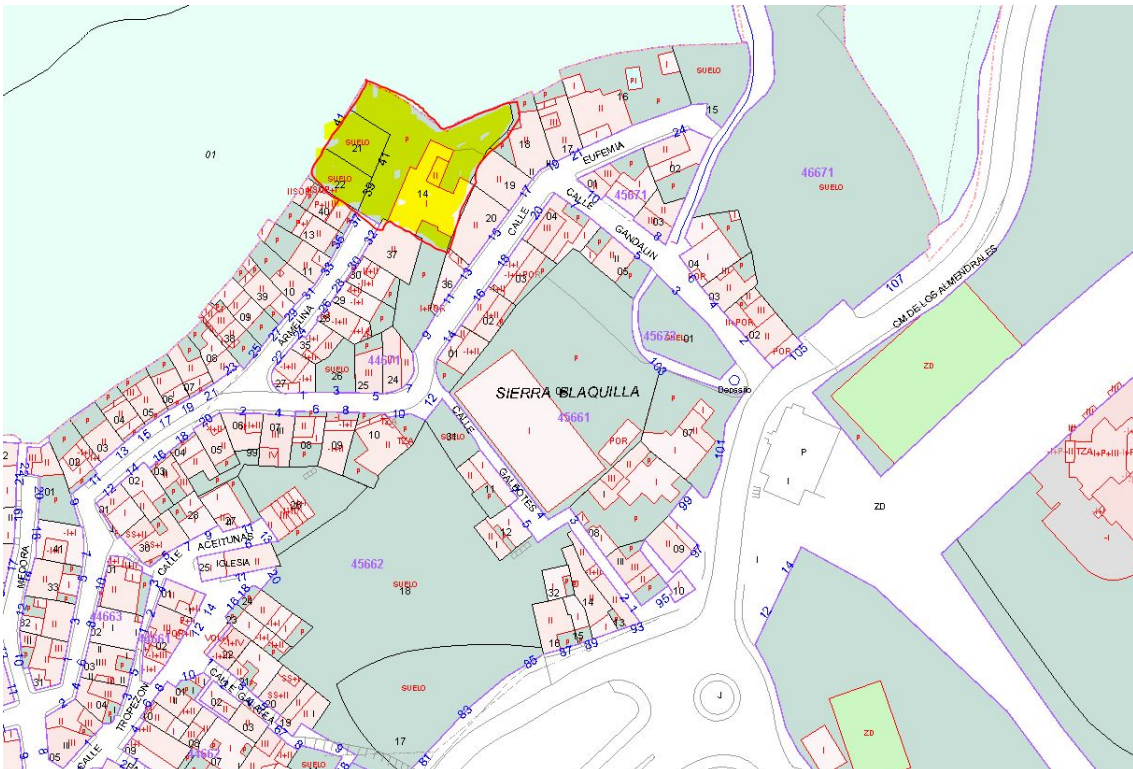
PGOU



Satélite



Catastro



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

Las ordenanzas de aplicación serán las establecidas en el PGOU para la zona Colonia Tradicional Popular CTP-1:

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	Estudio de Detalle
Estudios previos requeridos	Parcela sup a 800 m ²		Si
Parcela mínima	70 m ²		nº1= 513,53 m ² nº2= 518,91 m ²
Parcela máxima	No se fija		-
Longitud mínima de fachada	4 m		29 m
Diámetro mínimo inscrito	-		-
Nº máx. viviendas	Art.12.2.34 PGOU		18
Nº mínimo viviendas protegidas	No se fija		-
Tipología edificatoria	Plurifamiliar		Plurifamiliar
Altura máxima, nº de plantas	PB+1		PB+1
Altura máxima, metros	7,50 m		7 m
Altura mínima	-		
Edificabilidad neta	1,8 m ² t/ m ² s 0,6 m ² t/ m ² s (1.765,83 m ²)		1523,89 m ²
Ocupación planta baja	100 %		-
Ocupación planta primera	80 %		-
Ocupación otras plantas	No se fija		-
Separación a lindero público	Alineado		Alineado
Separación a lindero privado	Adosado		Adosado
Separación entre edificios	-		-
Profundidad máxima edificable	-		-
Retranqueos de alineaciones	-		1,5 m
Condiciones de patio mínimo	Art.12.2.37 PGOU		Ø 4 m
Cuerpos salientes	Balcones vuelo máx 0,4m		-
Elementos salientes	Cornisas 0,30m Zócalos 0,05m		Cornisas 0,30m Zócalos 0,05m
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles	Art.12.10.6.2 PGOU		-
Usos prohibidos	-		-
Plazas mínimas aparcamiento	1,5 plaza cada 100 m ² c (1.605,02m ² = 24 plazas)		22 plazas
Nivel protección edificio existente	-		-

3.2 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al **artículo 12.10.3 Condiciones de la Ordenación. Capítulo Decimo. Zona de ordenación CTP.**

“En parcelas superiores a 800 m2 será necesario realizar, previo al proyecto de edificación un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio en el entorno.”

El presente documento se redacta con el fin de:

1. El estudio de Detalle se redacta por la obligatoriedad establecida en el PGOU 2011 de Málaga, al tratarse de una parcela mayor de 800 m2, con calificación CTP-1.
2. De la misma manera se utilizará el E.D. para resolver el final del trazado de calle Armelina mediante la creación de un vial de nueva apertura, lo que supondrá la conexión peatonal del barrio de Sierra Blanquilla con la zona verde prevista en el plan parcial "Morales".
3. La parcela nº1 tiene un desnivel superior al 30%. Aplicando la reglas de edificación en ladera, deberíamos retranquear la edificación un mínimo de 3 mts sobre la plataforma de aparcamientos (imagen nº2), sin embargo, en el Estudio de Detalle se propone un retranqueo de únicamente 1,5 mts (imagen nº3), con el fin de adaptarnos a la alineación existente de la calle Armelina, y para poder albergar todo el programa propuesto dentro de la parcela.
4. Debido al gran problema de aparcamientos existente en Sierra Blanquilla, el ED propone ocupar toda la planta sótano de la parcela nº1 para albergar 13 plazas de aparcamiento, necesarias para alcanzar el ratio de plazas de aparcamientos/vivienda y de esa forma desahogar la zona.
5. En la parcela nº2, la propuesta arquitectónica propuesta se adapta totalmente a la ordenanza CTP-1, y en el presente ED no se modifica ni las alineaciones ni las rasantes previstas en el PGOU.





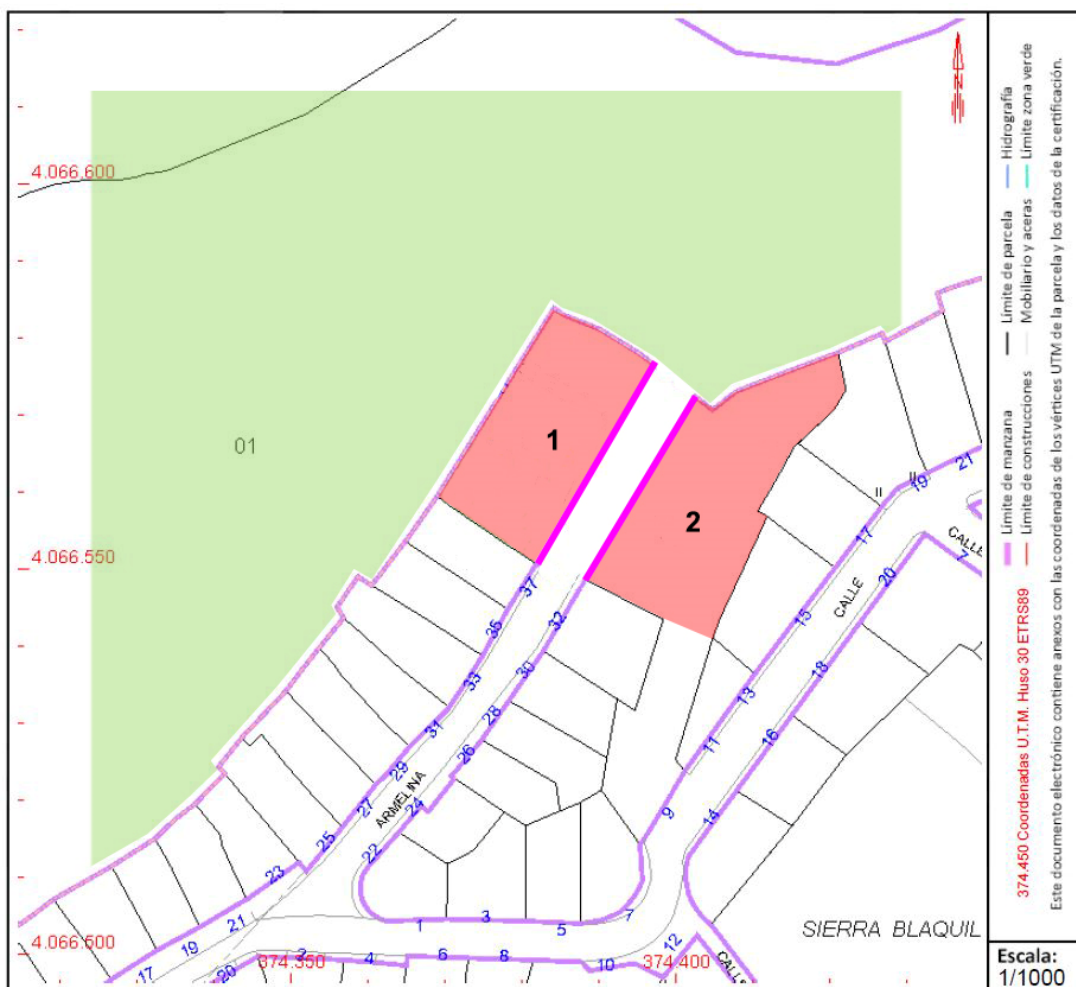


3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

EL PGOU de Málaga, contempla la continuación de calle Armelina, mediante la apertura de un nuevo vial, dentro del ámbito del Estudio de detalle, permitiendo la conexión del barrio de Sierra Blanquilla con la zona verde prevista en el plan parcial de Morales.

El ED propone la Apertura de este nuevo vial (de acceso limitado a vehículos autorizados sólo para acceder a garajes), su Urbanización con capital privado y su posterior Cesión al Ayto. de Málaga.

Resultando el ámbito del estudio de detalle dividido en dos parcelas, una a cada lado del nuevo vial, sobre las que se proyectan dos edificios plurifamiliares.



Superficies de las parcelas resultantes del ED:

- Parcela nº1 _ 513,52 m²
- Parcela nº2 _ 518,91 m²
- Cesión de vial 174,00 m²

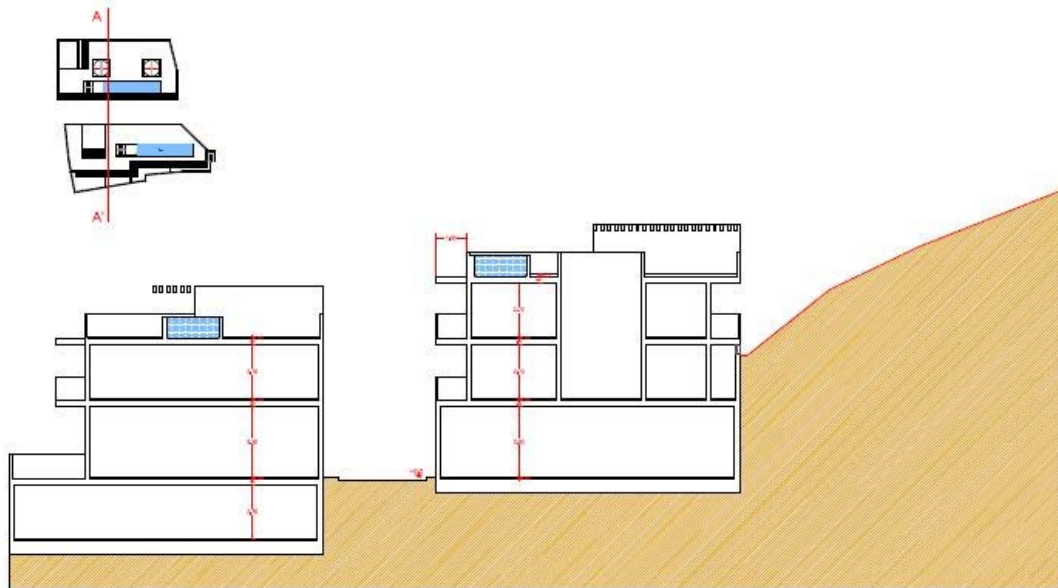
Parcelas objeto del ED.



Parcelas resultantes del ED después tras la apertura y cesión del nuevo vial.



Sección propuesta en el ED.



Planta propuesta en el ED.



PARCELA Nº1, CON UNA SUPERFICIE DE 513,52 m²

La parcela nº1 tiene un desnivel superior al 30%. Aplicando la reglas de edificación en ladera, deberíamos retranquear la edificación un mínimo de 3 mts sobre la plataforma de aparcamientos (imagen nº2), sin embargo, en el Estudio de Detalle se propone un retranqueo de únicamente 1,5 mts (imagen nº3), con el fin de adaptarnos a la alineación existente de la calle Armelina, y para poder albergar todo el programa propuesto dentro de la parcela.

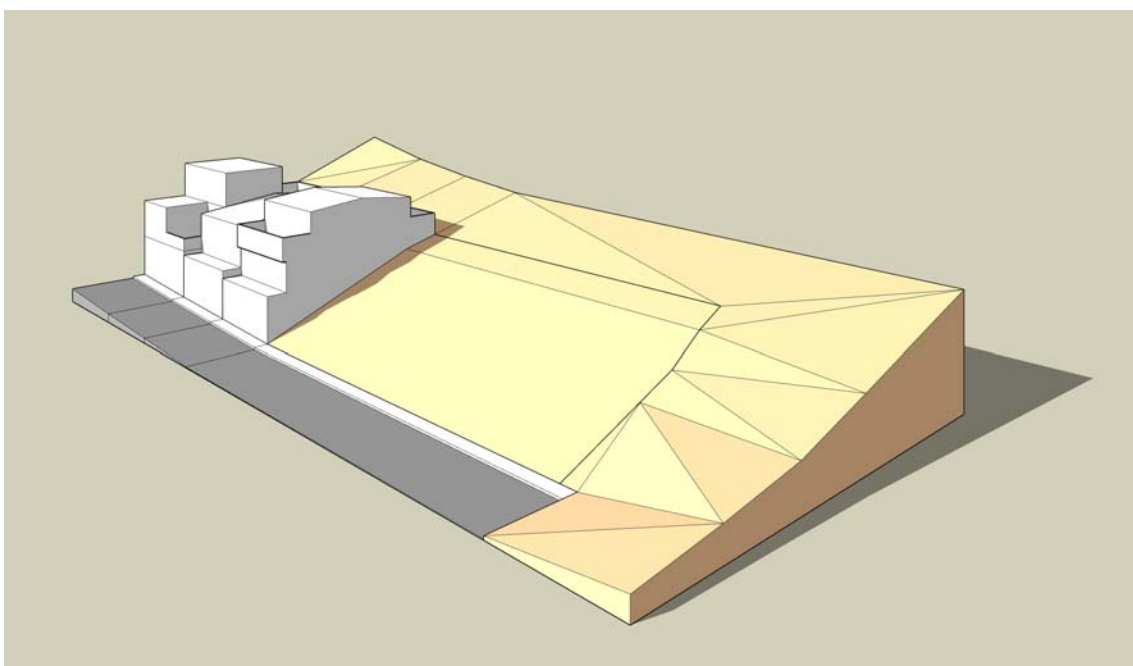
Debido al gran problema de aparcamientos existente en Sierra Blanquilla, el ED propone ocupar toda la planta sótano de la parcela nº1 para albergar 13 plazas de aparcamiento, necesarias para alcanzar el ratio de plazas de aparcamientos/vivienda y de esa forma desahogar la zona.

- **Edificación propuesta:**

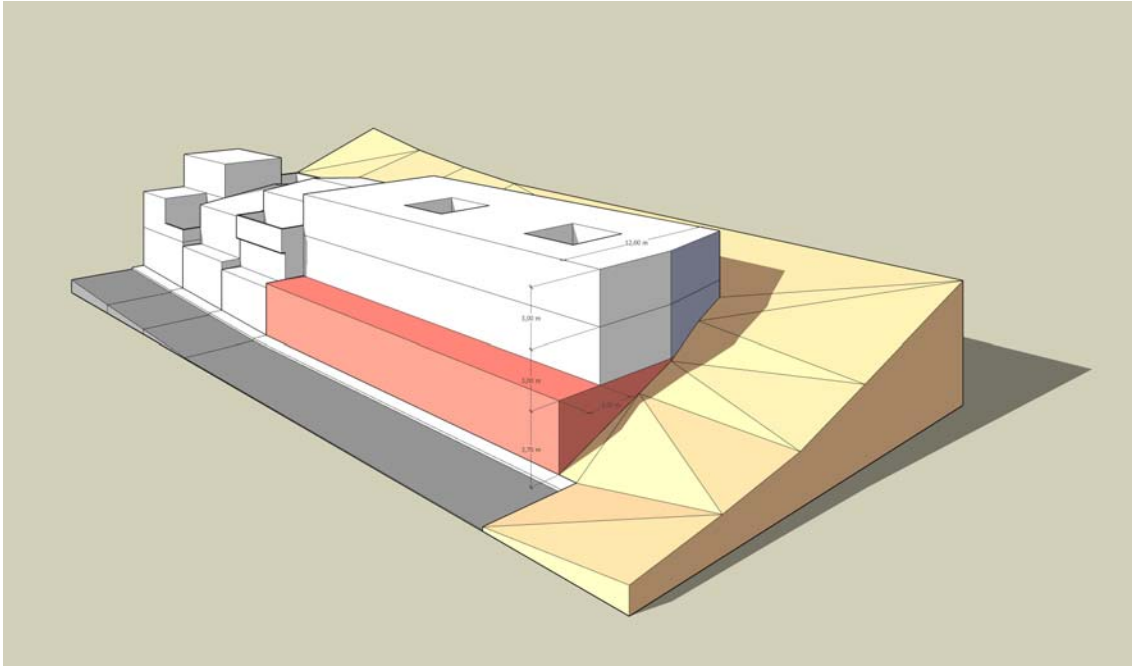
Se proyecta un edificio plurifamiliar con una altura de PB + 1.

El edificio consta de 10 viviendas, repartidas en 5 viviendas por planta. Existen dos patios cuadrados centrales que hacen la función de iluminación y ventilación de las estancias interiores de las viviendas. La alineación de la edificación en PB es la establecida en calle Armelina. La planta primera se retranquea 1,5 mts para la formación de terrazas. La profundidad máxima de la edificación es de 15 mts.

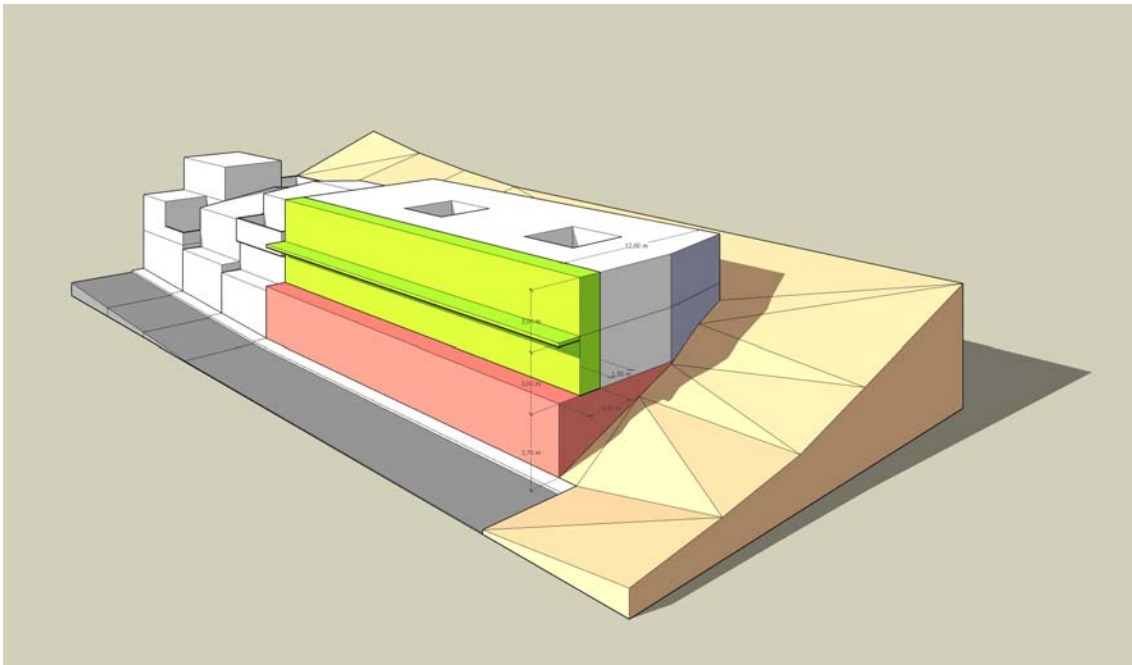
Estado actual del terreno en la parcela nº1 del ED, un terreno con pendiente ascendente con un desnivel superior al 30%



Aplicando la reglas de edificación en ladera, deberíamos retranquear la edificación un mínimo de 3 mts sobre la plataforma de aparcamientos (imagen nº2)



El Estudio de Detalle se propone un retranqueo de únicamente 1,5 mts (imagen nº3), con el fin de adaptarnos a la alineación existente de la calle Armelina, y para poder albergar todo el programa propuesto dentro de la parcela.



PARCELA Nº 2, CON UNA SUPERFICIE DE 518,91 m²

En la parcela nº2, la propuesta arquitectónica propuesta se adapta totalmente a la ordenanza CTP-1, y en el presente ED no se modifica ni las alineaciones ni las rasantes previstas en el PGOU.

Se proyecta un edificio plurifamiliar con una altura de PB + 1, y un sótano de aparcamientos con acceso a través de un monta coches.

El edificio consta de 8 viviendas, repartidas en 4 viviendas por planta. No existen estancias interiores en las viviendas al constar el edificio de dos fachadas.

El sótano de aparcamientos consta de 9 plazas de aparcamiento.

La alineación de la edificación es la establecida en calle Armelina. No existen retranqueos.

La profundidad máxima de la edificación es inferior a 15 mts.

1. El estudio de Detalle se redacta por la obligatoriedad establecida en el PGOU 2011 de Málaga, al tratarse de una parcela mayor de 800 m², con calificación CTP-1.
2. De la misma manera se utilizará el E.D. para resolver el final del trazado de calle Armelina mediante la creación de un vial de nueva apertura, lo que supondrá la conexión peatonal del barrio de Sierra Blanquilla con la zona verde prevista en el plan parcial "Morales".
3. La parcela nº1 tiene un desnivel superior al 30%. Aplicando la reglas de edificación en ladera, deberíamos retranquear la edificación un mínimo de 3 mts sobre la plataforma de aparcamientos (imagen nº2), sin embargo, en el Estudio de Detalle se propone un retranqueo de únicamente 1,5 mts (imagen nº3), con el fin de adaptarnos a la alineación existente de la calle Armelina, y para poder albergar todo el programa propuesto dentro de la parcela.
4. Debido al gran problema de aparcamientos existente en Sierra Blanquilla, el ED propone ocupar toda la planta sótano de la parcela nº1 para albergar 13 plazas de aparcamiento, necesarias para alcanzar el ratio de plazas de aparcamientos/vivienda y de esa forma desahogar la zona.
5. En la parcela nº2, la propuesta arquitectónica propuesta se adapta totalmente a la ordenanza CTP-1, y en el presente ED no se modifica ni las alineaciones ni las rasantes previstas en el PGOU.

1. El estudio de Detalle se redacta por la obligatoriedad establecida en el PGOU 2011 de Málaga, al tratarse de una parcela mayor de 800 m², con calificación CTP-1.
2. De la misma manera se utilizará el E.D. para resolver el final del trazado de calle Armelina mediante la creación de un vial de nueva apertura, lo que supondrá la conexión peatonal del barrio de Sierra Blanquilla con la zona verde prevista en el plan parcial "Morales".
3. La parcela nº1 tiene un desnivel superior al 30%. Aplicando la reglas de edificación en ladera, deberíamos retranquear la edificación un mínimo de 3 mts sobre la plataforma de aparcamientos (imagen nº2), sin embargo, en el Estudio de Detalle se propone un retranqueo de únicamente 1,5 mts (imagen nº3), con el fin de adaptarnos a la alineación existente de la calle Armelina, y para poder albergar todo el programa propuesto dentro de la parcela.
4. Debido al gran problema de aparcamientos existente en Sierra Blanquilla, el ED propone ocupar toda la planta sótano de la parcela nº1 para albergar 13 plazas de aparcamiento, necesarias para alcanzar el ratio de plazas de aparcamientos/vivienda y de esa forma desahogar la zona.
5. En la parcela nº2, la propuesta arquitectónica propuesta se adapta totalmente a la ordenanza CTP-1, y en el presente ED no se modifica ni las alineaciones ni las rasantes previstas en el PGOU.