

Ref.: I-PL 19-2026_ED Avda. Gregorio de Diego 44_(agosto 26)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Urbanización e Infraestructuras
Expediente: PL 19-2026
Interesado: Fundación Bancaria Unicaja
Representante: Joaquín Osuna Rodríguez
Situación: Avda. Gregorio de Diego 44
Ref. Catastral: 0514101UF7601S0001YZ
Junta Distrito: nº 7 Carretera de Cádiz
Asunto: Informe de supervisión

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de julio de 2026 ha tenido entrada en este Departamento nueva documentación técnica correspondiente al Estudio de Detalle promovido por la Fundación Unicaja, relativo a la ordenación de la parcela de equipamiento deportivo situada en Avenida Gregorio Diego n.º 44.

En relación a la documentación presentada con anterioridad, este Servicio emitió, con fecha 15 de julio de 2026, informe técnico en el que se formularon diversas consideraciones urbanísticas y se identificaron deficiencias documentales y técnicas, requiriéndose la subsanación del Estudio de Detalle en aspectos relativos a la representación gráfica de la ordenación, la definición del espacio público, la justificación de la dotación de aparcamientos y el régimen de ejecución de las actuaciones previstas.

Como consecuencia de dicho informe, el Promotor ha presentado nueva documentación técnica, incorporando las modificaciones y documentación complementaria dirigidas a dar respuesta a los requerimientos formulados.

INFORME

1/4

El presente informe tiene por objeto comprobar si la documentación aportada da adecuada respuesta a las observaciones formuladas por este Servicio, limitándose exclusivamente a valorar el grado de subsanación de las cuestiones entonces planteadas, sin efectuar una nueva valoración integral del Estudio de Detalle.

En el ámbito competencial del Servicio de Urbanización se realizan las siguientes consideraciones:

1. Se requirió completar y reorganizar la documentación gráfica del Estudio de Detalle, diferenciando expresamente la cartografía de información de la de ordenación, eliminando representaciones reiterativas e incorporando la documentación necesaria para definir adecuadamente la propuesta.

Si bien el documento no establece formalmente dicha diferenciación, el orden y contenido de la planimetría permiten identificar, con carácter general, ambos tipos de documentación, sin que ello dificulte la comprensión de la ordenación propuesta.

No obstante, la documentación deberá reorganizarse y estructurarse conforme a las *Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía*, aprobadas por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA de 24 de febrero de 2026), así como a la *Instrucción 2026/01 de la Gerencia Municipal de Urbanismo e Infraestructuras sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos*, publicada el 8 de abril de 2026.

En consecuencia, la documentación deberá adaptarse a las determinaciones establecidas en ambas disposiciones, que exigen esta diferenciación expresa.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	qCi0W0AKK/mMD6Rb4doiWQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena			Firmado	03/08/2026 10:48:22
	María Amparo García Cruz			Firmado	31/07/2026 15:08:56
Observaciones				Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qCi0W0AKK%2FmMD6Rb4doiWQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



2. Sin perjuicio de lo que se determine en el informe que emita la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, se advierte que la documentación gráfica en formato editable no se ha presentado conforme a las determinaciones de la Instrucción 2026/01 de la Gerencia Municipal de Urbanismo e Infraestructuras y a los criterios habituales de este Departamento, al haberse incorporado en un único archivo, sin que cada uno de los planos se encuentre individualizado y correctamente georreferenciado, circunstancia que deberá ser subsanada.
3. Se requirió la aportación de un Estudio de Movilidad actualizado. Dicho documento ha sido incorporado al expediente y remitido al Área de Movilidad para su valoración, dentro de su ámbito competencial.
4. Respecto de las consideraciones efectuadas en el informe precedente sobre la fundamentación jurídico-urbanística de la propuesta y dotación de aparcamiento público, debe señalarse que la documentación presentada ha eliminado o atenuado parcialmente algunas de las afirmaciones que fueron objeto de observación.

Se mantienen diversas referencias a la modulación y adaptación de la reserva de aparcamiento exigible con apoyo en las conclusiones del Estudio de Movilidad, la experiencia en otros ámbitos similares o la existencia de alternativas de transporte público.

Siguen incorporándose ciertas consideraciones que, en este caso, no pueden constituir fundamento jurídico suficiente para excepcionar las determinaciones del vigente PGOU, tales como la futura innovación del planeamiento, aún sin aprobación definitiva, la naturaleza de los usuarios del equipamiento o la comparación con otros usos urbanísticos.

En cualquier caso, una vez que la propuesta parte expresamente del cumplimiento del estándar previsto en el artículo 6.7.4 del PGOU —cuantificando la reserva exigible en 120 plazas y proponiendo una solución para su materialización mediante la utilización temporal de las pistas deportivas en situaciones excepcionales—, dichas consideraciones no tendrían incidencia en la valoración urbanística de la propuesta.

2/4

5. Se requirió completar la documentación relativa a la ampliación de calle La Crónica, mejorándose los planos de ordenación del espacio público y secciones tipo representativas.

En el plano 13 se incluyen las secciones tipo requeridas, definiéndose de forma más completa la configuración del viario proyectado a efectos de poder valorar la relación de proporciones entre la nueva edificación, las construcciones colindantes y el espacio público resultante. Asimismo, se incorpora una sección longitudinal de la parcela (4-4'), aunque el plano de planta no representa expresamente la línea de corte correspondiente. Esta omisión carece de trascendencia, al no dificultar la comprensión de la documentación gráfica ni la valoración de la propuesta.

Por su parte, el plano 15 incorpora una franja libre de paso de 3,50 m en calle La Crónica, destinada a garantizar el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento, dando así respuesta a lo requerido.

No obstante, esta dimensión no debería limitarse a dicho plano, sino reflejarse de forma coherente al menos en el plano 16 y en el resto de la documentación gráfica relativa a la ordenación del viario, a fin de asegurar la uniformidad, coherencia y correcta interpretación de la propuesta.

6. Se requirió incorporar una definición gráfica precisa y acotada de la ordenación de la parcela, mediante dos planos diferenciados que representasen la situación ordinaria de funcionamiento y la correspondiente a los eventos extraordinarios.

La documentación presentada da cumplimiento a este requerimiento. Se incorporan los planos correspondientes a ambos escenarios, representándose la disposición de las pistas deportivas, los accesos, la distribución de las plazas de aparcamiento y los recorridos de circulación interior. Asimismo, se acotan las vías de circulación de vehículos, cuyos anchos se ajustan a los mínimos establecidos en el artículo 12.2.45 de la Normativa del PGOU.

Código Seguro De Verificación	qCi0W0AKK/mMD6Rb4doiWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/08/2026 10:48:22
	María Amparo García Cruz	Firmado	31/07/2026 15:08:56
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qCi0W0AKK%2FmMD6Rb4doiWQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Si bien las dimensiones de las plazas de aparcamiento no se reflejan mediante cotas, su comprobación sobre la documentación gráfica editable permite verificar que cumplen las dimensiones reglamentarias y que resulta viable la implantación de la dotación de aparcamiento prevista.

No obstante, se recomienda completar la documentación gráfica representando y diferenciando expresamente los itinerarios peatonales interiores, de forma que pueda comprobarse con mayor claridad la compatibilidad entre los recorridos peatonales y rodados, así como el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de la ordenación propuesta.

7. Los planos 18 y 19 tienen un contenido que reproduce sustancialmente la ordenación ya representada en los planos 10 y 11, si bien sobre ortofotografía en lugar de cartografía base. Aunque dichos planos carecen de acotación, esta circunstancia no dificulta la comprensión de la propuesta, al encontrarse correctamente definida y dimensionada en los planos 10 y 11, que constituyen la documentación de referencia. En consecuencia, la representación sobre ortofotografía cumple una finalidad meramente complementaria.
8. Se requirió definir el régimen de ejecución de las obras derivadas de la actuación, incorporando una valoración económica de las mismas, precisando las obligaciones asumidas por el promotor y estableciendo que todas las intervenciones sobre el espacio público quedasen integradas en un único Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

La documentación presentada da respuesta parcial a este requerimiento. Se incorpora una Memoria Económica en la que se valora el coste de las obras de urbanización en 374.000,00 €, así como un apartado específico relativo a las obligaciones, deberes y cargas asumidas por el promotor, en el que éste se compromete a asumir íntegramente la financiación, redacción de proyectos, obtención de autorizaciones y ejecución de las obras necesarias para la ampliación y reurbanización de calle La Crónica, incluyendo la coordinación con las distintas compañías suministradoras para la adaptación o reposición de las infraestructuras de servicios urbanos afectadas.

Atendiendo a la entidad y alcance de las obras previstas sobre el dominio público municipal, éstas no podrán desarrollarse mediante una Separata de Urbanización vinculada a la licencia de obras de edificación. Por ello, deberá completarse la regulación del régimen de ejecución, precisando expresamente el procedimiento aplicable al conjunto de las intervenciones que afecten al dominio público municipal, más allá de la estricta urbanización de la superficie objeto de cesión. En particular, el Estudio de Detalle deberá establecer que todas las actuaciones sobre el espacio público se integrarán en un único Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, a fin de concretar el contenido documental exigible, el procedimiento administrativo de aprobación, el régimen de garantías y el alcance de la supervisión técnica municipal.

3/4

9. Se requirió que el Estudio de Detalle estableciera las determinaciones urbanísticas necesarias para garantizar la correcta implantación de la propuesta, de conformidad con los criterios de ordenación del espacio público previstos en el artículo 80 del Reglamento de la LISTA, en aquellos aspectos que resultaran de aplicación. Dichas determinaciones debían recogerse tanto en la Memoria como en la documentación gráfica, constituyendo el marco vinculante para el posterior Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

En el Estudio de Detalle se da cumplimiento parcial a este requerimiento. La documentación gráfica incorpora gran parte de los criterios de ordenación del espacio público que fueron solicitados, definiendo la configuración del viario, sus secciones tipo y elementos de urbanización. No obstante, la Memoria no incorpora un apartado específico en el que se recojan, con carácter expreso y vinculante, las determinaciones urbanísticas que deberán regir el posterior desarrollo de las obras de urbanización.

En consecuencia, deberá completarse la Memoria mediante un apartado específico que establezca los criterios de ordenación del espacio público que resulten de aplicación, de manera que constituyan determinaciones urbanísticas vinculantes para la redacción del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

Código Seguro De Verificación	qCi0W0AKK/mMD6Rb4doiWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/08/2026 10:48:22
	María Amparo García Cruz	Firmado	31/07/2026 15:08:56
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qCi0W0AKK%2FmMD6Rb4doiWQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONCLUSIÓN

Examinada la documentación presentada, puede concluirse que el Estudio de Detalle incorpora una mejora muy sustancial tanto en su contenido documental como en la definición y justificación de la propuesta de ordenación, dando respuesta, en términos generales, a gran parte de las observaciones formuladas en el informe de este Servicio de fecha 15 de julio de 2026.

No obstante, permanecen algunos aspectos puntuales que deberán ser completados o ajustados en los términos señalados en el presente informe, sin perjuicio de las consideraciones que, en el ámbito de sus respectivas competencias, puedan formular la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía y el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.

PROPUESTA

Dar traslado del presente informe al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Ingeniera municipal.
Fdo.: M^a Amparo García Cruz

El Jefe de Departamento
Fdo.: Alberto Ruíz Carmena

4/4

Código Seguro De Verificación	qCi0W0AKK/mMD6Rb4doiWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/08/2026 10:48:22
	María Amparo García Cruz	Firmado	31/07/2026 15:08:56
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qCi0W0AKK%2FmMD6Rb4doiWQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

