

Ref: I-ED Avenida Gregorio Diego, 44_PL 2026-19 (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de planificación y ordenación
Expediente: PL 2026/19 ED Avenida *Gregorio Diego*, 44
Situación: Avenida *Gregorio Diego*, 44 (Manzana M-3 del PPO *Finca Almudena* (PA-LO.9 (83))
Solicitante: FUNDACION BANCARIA UNICAJA
Representante: Joaquín Osuna Rodríguez
Ref. Catastral: 0514101UF7601S0001YZ
Junta de Distrito N°: 7. Carretera de Cádiz
Asunto: Informe técnico para aprobación inicial

1. ANTECEDENTES

- Con fecha 19/03/2026 el interesado aporta Estudio de Detalle (en adelante ED) para su tramitación, y adjunta, en archivo independiente, Estudio de movilidad redactado por *Sanvi Consulting Mobility*, y posteriormente, el 17/04/2026 se aporta documentación gráfica en formato editable.
- Estudiada la documentación, el 20/04/2026 se requiere solicitud de informe del Área de Movilidad y del Servicio de Patrimonio municipal de este Ayuntamiento.
- El 29/04/2026 se emite informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este departamento que encuentra deficiencias y concluye que debe mejorarse la documentación presentada.
- El 13/05/2026 se emite informe del Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías que concluye que resulta procedente la regularización de los suelos de titularidad municipal que hay en el ámbito de actuación, para su adaptación a la realidad existente, una vez se haya producido la aprobación definitiva del ED.
- El 22/05/2026 se emite informe del Área de Movilidad fechado el 22/05/2026 en el que se justifica funcionalmente la innecesariedad de proyectar un aparcamiento exclusivo para el pabellón deportivo y que es necesario, en fases posteriores, con la actuación mucho más detallada y previo a las definiciones técnicas en el Proyecto Constructivo, realizar el análisis de tráfico que configure una serie de ideas expresadas en el informe.
- Con fecha 29/06/2026, el interesado presenta un nuevo documento de ED, que sustituye íntegramente al anteriormente aportado. Sobre dicha documentación se emiten los correspondientes informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística (14/07/2026) y del Servicio de Urbanización e Infraestructuras (15/07/2026), en los que se ponen de manifiesto diversas deficiencias de carácter técnico, requiriéndose su subsanación con carácter previo a la continuación de la tramitación del expediente.
- Con fecha 29/07/2026, el interesado presenta un nuevo documento de ED que sustituye íntegramente al anteriormente aportado. Sobre dicha documentación se emite un informe por el Servicio de Servicio de Urbanización e Infraestructuras (3/08/2026) en el que, analizada la documentación, se propone que dicho informe sea remitido a este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística; también consta informe emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía (04/08/2026). 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, tal y como indicó el informe del Servicio de Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 31/07/2026.

1/6

2. INFORME

2.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

El documento presentado con fecha 29/07/2026 incluye los siguientes archivos: **Memoria** del ED (64 pág.); **Planos** del ED (19). **Resumen Ejecutivo** (13 pág.); **Anexo** de Estudio de tráfico y Movilidad (323 pág.).

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	p6af/fQYrDKQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/08/2026 14:52:01
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2026 14:49:00
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p6af%2FfQYrDKQZDsSrsxCbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Al respecto de la documentación, y de requerimientos incluidos en anteriores informes de este Servicio, se realizan la siguiente valoración:

- En relación a que el Resumen Ejecutivo debía aportarse en archivo independiente e incluir la documentación mínima según el Artículo 85 de RGLISTA, se considera subsanado.
- En relación a la necesidad de incluir una valoración económica justificada de la ejecución de las obras de urbanización en calle *La Crónica*, se incorpora una Memoria Económica en la que se valora el coste de las obras de urbanización en 374.000,00 €, y se aportan determinaciones graficas descriptiva de la actuación, quedando subsanada esta cuestión.
- En cuanto a la justificación del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas, la nueva documentación incorpora una memoria justificativa que asegura que ningún elemento del edificio sobrepasa la altura máxima permitida según plano de Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas, quedando subsanada esta cuestión
- Se ha aportado documentación gráfica en formato vectorial (dwg o similar) que ha podido valorarse favorablemente por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento, quedando subsanada esta cuestión.
- Se han eliminado los planos 17 a 22 que contenían información innecesaria, quedando subsanada esta cuestión.
- Como se ha puesto de manifiesto en informes anteriores, la documentación deberá reorganizarse y estructurarse, **previo a su aprobación definitiva**, conforme a las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía, aprobadas por Orden d 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 esta Gerencia Municipal publicada el 8 de abril de 2026.

Respecto de las modificaciones requeridas sobre las **determinaciones del ED**, se realiza la siguiente valoración:

- Se ha acotado los planos de planta y sección donde se define el área de movimiento de la edificación, quedando subsanada esta cuestión.
- Se han acotado las plazas de aparcamiento *Kíss&GO*, las 20 plazas permanentes y 96 plazas provisionales de aparcamientos y dibujarse los elementos fijos que existen en el área de aparcamiento provisional (canastas, mobiliario deportivo), de manera que pudiera comprobarse la viabilidad de las plazas, quedando subsanada esta cuestión.
- No se incluye información adicional sobre la ordenación orientativa "no vinculante" del interior del edificio, incluyendo salidas/entradas, para comprobar la vialidad de la propuesta, cuestión que deberá ser aportada antes de la aprobación definitiva del ED.
- El plano nº 14 de propuesta volumétrica y secciones, se representa con la presencia del edificio en su contexto urbano (alturas de edificación, arbolado paralelo a la calle de acceso, etc...), quedando subsanada esta cuestión.
- El plano nº 15 define convenientemente los accesos exteriores previsibles a las edificaciones y a los aparcamientos, quedando subsanada esta cuestión.
- En relación a la definición y mejora del espacio público (ampliación y reurbanización de la calle La Crónica) se requería seguir el criterio de definición (en memoria y documentación gráfica) descrito en el expediente PL2023/15, y para ello deberá definirse al menos tres secciones (según las diferentes situaciones de contorno) y las consideraciones de vegetación, jardineras, pavimento, arbolado de sombra, iluminación, según corresponda en cada sección adecuada a una planta definida con mayor detalle y acotada.

La nueva documentación ha sido muy mejorada en este aspecto, y se ha completado incluyendo secciones, arbolado, geometría de pavimentación, secciones constructivas, etc.... Sin embargo, como pones de manifiesto el informe del Servicio de Infraestructuras y Urbanización (referida en el apartado 2.2.2 de este informe) dichas determinaciones "*deberán 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*".

2/6

Código Seguro De Verificación	p6af/fQYrDKQZDsSrxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/08/2026 14:52:01
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2026 14:49:00
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p6af%2FfQYrDKQZDsSrxCbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Debido a la importancia que tiene este pasaje peatonal en el entramado urbano y la capacidad redentora del mismo en la accesibilidad a determinados equipamientos públicos y privados a los que da acceso, y teniendo en cuenta lo previsto en el art. 80 del RGLISTA, se realizan las siguientes recomendaciones a tener en cuenta para integrarlas en el ED antes de su aprobación definitiva:

1. Dar importancia a la iluminación
2. Prever pavimentos permeables y "jardineras en corredor", que den importancia a la vegetación para no solo dar sombra continua, sino también confortabilidad y paisaje urbano.
3. Incluir mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) que permitan una cierta funcionalidad no exclusivamente de paso sino también estancial en determinados puntos del recorrido.

A continuación se aporta un boceto e imagen de referencia.

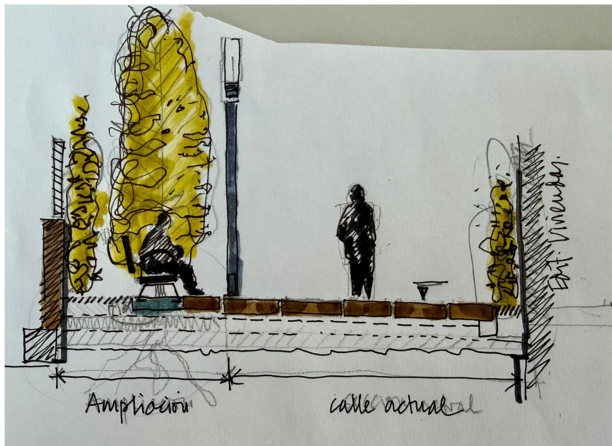


Imagen 1. Sugerencias para la adecuación del espacio público en calle La Crónica

3/6

2.2. VALORACION DE LA NUEVA DOCUMENTACION POR OTROS INFORMES DE ESTE DEPARTAMENTO.

2.2.1 Informe de la Sección de Información Geográfica

El informe de valoración de la documentación gráfica emitido el 04/08/2026 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento considera que las principales determinaciones graficas son correctas recomendando que durante la tramitación del expediente, se atiendan las indicaciones de cara a su aprobación definitiva, corrigiendo las cuestiones menores de carácter gráfico, que se ponen de manifiesto detalladamente en el propio informe.

2.2.2 Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

El informe emitido el 3/08/2026 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras, cuyo objeto es verificar la subsanación de las observaciones formuladas en su informe precedente, concluye que la nueva documentación del ED supone una mejora sustancial respecto de la documentación anteriormente presentada, tanto por la calidad de su contenido como por la definición y justificación de la propuesta de ordenación, dando respuesta, con carácter general, a las observaciones formuladas en el informe emitido por ese Servicio el 15/07/2026.

No obstante, subsisten determinados aspectos puntuales que deberán completarse o ajustarse conforme a las consideraciones recogidas en dicho informe, siendo éstos los siguientes:

- Ajustar el contenido de la documentación gráfica a las directrices de la instrucción 2026/01 de esta gerencia, cuestión que también se pone de manifiesto en el presente informe.
- Incluir la anchura definida en el plano 15 para la franja libre de paso de 3,50 m en calle La Crónica también en el plano 16.
- Se recomienda completar la documentación gráfica representando y diferenciando expresamente los itinerarios peatonales interiores, de forma que pueda comprobarse con mayor claridad la

Código Seguro De Verificación	p6af/fQYrDKQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/08/2026 14:52:01
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2026 14:49:00
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p6af%2FfQYrDKQZDsSrsxCbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



compatibilidad entre los recorridos peatonales y rodados, así como el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de la ordenación propuesta.

- El ED 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.
- Respecto a la urbanización de la Calle La crónica, 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.

2.3 RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED

Teniendo en cuenta que este informe es el que servirá para realizar la propuesta de aprobación inicial, se resume a continuación las determinaciones sustanciales de este ED.

- La **parcela** se encuentra incluida en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior RT-LO.6 "Almudena", aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 1985 e incorporado al PGOU de Málaga 2011 como Planeamiento Aprobado PA-LO.9 (83). Dicho instrumento de planeamiento asigna a la parcela la calificación de Equipamiento Deportivo.
- De acuerdo con el **levantamiento topográfico** aportado, coincidente sustancialmente con la cartografía catastral y la planimetría del planeamiento vigente, la parcela cuenta con una superficie de 10.128 m² de suelo. La superficie construida existente asciende a 3.875,76 m², distribuida en 2.901,28 m² en planta baja, 667,49 m² en planta primera del pabellón existente y 306,99 m² correspondientes a edificaciones auxiliares.



Imagen 2. Ámbito del ED y alineaciones de la parcela (PGOU-ED)

4/6

- El Estudio de Detalle tiene por **objeto** adecuar las alineaciones previstas por el planeamiento a la realidad física y topográfica de la parcela, mejorar la configuración y funcionalidad de los espacios públicos colindantes y posibilitar la implantación de un **nuevo pabellón cubierto**, destinado a responder a las actuales necesidades deportivas y a la celebración de competiciones y eventos de mayor capacidad, complementando funcionalmente al Palacio de Deportes José María Martín Cárpena.
- La propuesta **corrige la discordancia** existente entre las alineaciones teóricas del planeamiento y la urbanización realmente ejecutada, obteniendo una ordenación más coherente del viario y de los espacios peatonales. En este sentido, se prevé la ampliación de la calle La Crónica hasta una anchura aproximada de 7,50 metros, frente a los 4,30 metros actuales, mejorando las condiciones de

Código Seguro De Verificación	p6af/fQYrDKQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/08/2026 14:52:01
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2026 14:49:00
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p6af%2FfQYrDKQZDsSrsxCbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



accesibilidad, permeabilidad peatonal y conexión entre los equipamientos públicos y los usos comerciales existentes.

- La intervención sobre la **calle La Crónica** trasciende la mera ampliación de su sección, configurándola como un eje peatonal cualificado y un espacio de relación urbana. La incorporación de arbolado, vegetación, zonas de estancia y un tratamiento paisajístico integrado permitirá reforzar su papel como acceso principal a los equipamientos deportivos y dotacionales del entorno, favoreciendo la calidad ambiental, la permanencia de los usuarios y la integración del conjunto en la estructura de espacios públicos del barrio.

2.3.2. Parámetros urbanísticos de aplicación.

El Artículo 12.14.2. *Condiciones de ordenación y edificación* de la Zona de Equipamiento del PGOU 2011 vigente, establece que *prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad: Educativo y deportivo: 0,50 m²t/m²s. Resto de usos: 1 m²t/m²s.*

El cuadro comparativo entre la normativa urbanística vigente y las propuestas por el ED son:

Concepto	Normativa Vigente	ED propuesto
Ordenanza	Equipamiento Deportivo	Equipamiento Deportivo
Superficie de Parcela	10.500 m ² s (Manzana M-3 PPO)	9.708,05 m ² s (neta tras cesiones)
Índice edificabilidad máxima	2,43 m ² t/m ² s (*)	1,18 m ² t/m ² s (11.460,57 m ² t total, con edificaciones existentes)
Ocupación máxima	100 % (**)	64 %
Nº plantas / altura máx.	PB+4+ático / 21,80 m (**)	17 m
Alineaciones a público	Alineada a vial	Según área de movimiento de la edificación
Uso	Deportivo	Deportivo
Aparcamiento	No exigible (***)	8 plazas Kiss&GO / 20 pl. permanentes / 96 pl. provisionales

(*) El PPO no asigna techo edificable máximo a la parcela, por lo que se remite la Zona de Equipamiento del PGOU 2011 vigente, que en el Artículo 12.14.2. *Condiciones de ordenación y edificación*,

(**) Según PPO Finca Almudena, las ordenanzas generales de edificación se remiten a las normas MC-3 Manzana Cerrada del PGOU vigente a fecha de aprobación del plan parcial, que es el PGOU 1983.

(***) El PPO Finca Almudena no asigna dotación mínima a la parcela. El informe del Área de Movilidad fechado el 22/05/2026 concluye que se justifica funcionalmente la innecesaridad de proyectar un aparcamiento exclusivo para el pabellón deportivo.

5/6

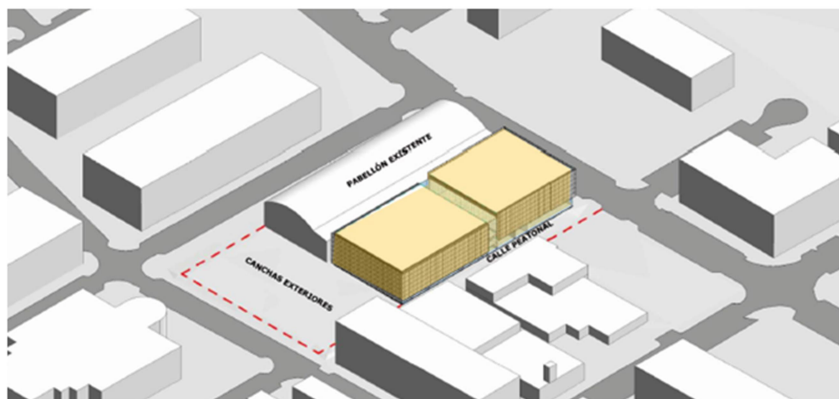


Imagen 3. Definición aparente del nuevo volumen en su contexto urbano

CONCLUSIONES

- La documentación presentada resulta suficiente, completa y adecuada para definir y justificar la ordenación propuesta, ajustándose al objeto y alcance propios del Estudio de Detalle previstos en el artículo 94 del Reglamento General de la LISTA. La propuesta se limita a completar, adaptar y reajustar determinaciones de la ordenación detallada, sin alterar el uso global asignado, la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico ni afectar negativamente a las dotaciones públicas existentes.
- La documentación reúne un contenido suficiente para posibilitar la aprobación inicial del Estudio de Detalle. No obstante, con carácter previo a su aprobación definitiva, deberá adecuarse su estructura

Código Seguro De Verificación	p6af/fQYrDKQZDsSrxCbg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/08/2026 14:52:01	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2026 14:49:00	
Observaciones		Página	5/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p6af%2FfQYrDKQZDsSrxCbg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

documental a las 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, publicada el 8 de abril de 2026.

- 3ª. La propuesta ordena adecuadamente la nueva volumetría edificatoria y delimita el ámbito de reurbanización de los espacios exteriores vinculados a la actuación, incorporando las áreas necesarias para la correcta resolución de los accesos y de la urbanización perimetral. Con ello se configura una actuación unitaria, funcional y coherente con su entorno urbano, que mejora la calidad del espacio público y justifica el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 80 del Reglamento General de la LISTA.
- 4ª. Los parámetros urbanísticos que constituyen el objeto propio del Estudio de Detalle —volumetría, alineaciones y rasantes— se consideran correctamente definidos y suficientemente justificados. Sin perjuicio de ello, antes de la aprobación definitiva deberán incorporarse las mejoras señaladas en el presente informe relativas a la representación cartográfica, la definición gráfica de la distribución interna del pabellón y la caracterización del espacio público proyectado, al tratarse de ajustes de carácter técnico que no alteran las determinaciones sustantivas del instrumento.
- 5ª. El informe emitido por el Área de Movilidad con fecha 22/05/2026 concluye que queda suficientemente justificada, desde el punto de vista funcional, la innecesariedad de prever un aparcamiento exclusivo para el nuevo pabellón deportivo. Asimismo, establece que, en fases posteriores de desarrollo y con ocasión de la redacción del correspondiente Proyecto de Obras, deberá incorporarse un estudio específico de tráfico que analice y concrete las medidas de movilidad indicadas en dicho informe, cuestiones que serán objeto de valoración en el procedimiento de licencia urbanística. Independientemente de lo anterior, en el ED ha quedado definido las plazas de aparcamiento fijas y provisionales que dentro de la parcela y que se ha considerado necesarias para el correcto funcionamiento del pabellón en eventos deportivos relevantes.
- 6ª. El informe del Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías, de fecha 13/05/2026, considera procedente la regularización de los suelos de titularidad municipal incluidos en el ámbito de actuación para adaptarlos a la realidad física existente, una vez aprobado definitivamente el ED. Dicha regularización patrimonial deberá tramitarse con carácter previo o simultáneo a la ejecución de las obras, en coordinación con el correspondiente procedimiento de licencia.

6/6

PROPUESTA

1. A la vista del contenido de este informe, procede proponer la **aprobación inicial del Estudio de Detalle** en la Avenida Gregorio Diego, 44, según la documentación presentada el 29/07/2026, dado que la misma puede ser sometida a información pública pues, los ajustes a realizar antes de la aprobación definitiva, no son sustanciales.
2. Tras la aprobación inicial se solicitará informe al órgano competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas y se reiterará la emisión de informe por parte del Área de Movilidad.
3. Con carácter previo a la aprobación definitiva deberá integrarse en la documentación la mejora de los aspectos indicados en este informe que también recoge los sugeridos en los informes de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía y del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, que en ningún caso afectan o alteran las determinaciones sustantivas del Estudio del Detalle, tal y como se ha dicho.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz
El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	p6af/fQYrDKQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/08/2026 14:52:01
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2026 14:49:00
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p6af%2FfQYrDKQZDsSrsxCbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

