

Ref: I-ED Parcela Ampliación FYCMA_ai_PL 2026-33 (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2026/33 Estudio de Detalle
Interesado: De oficio
Situación: Palacio de Ferias y Congresos, Av. de José Ortega y Gasset, 201, Cruz de Humilladero
Ref. Catastral: 9533703UF6693S0002QA
Junta M. Distrito: 6. *Cruz de Humilladero*
Asunto: Informe técnico previo a la Aprobación Inicial

ANTECEDENTES

Con fecha 24/06/2026 se emite providencia del Sr Gerente de Urbanismo instando al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que inicie los trabajos de elaboración del Estudio de Detalle (en adelante ED) necesario para la ampliación del Palacio de Ferias y Congresos de Málaga, de conformidad con las determinaciones establecidas en el Plan Especial PE-T.2 "Parque Ferial". Con fecha junio de 2026 se termina la redacción de dicho ED, siendo su análisis y valoración el objeto de este informe para proponer su aprobación inicial.

INFORME

1.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

El contenido y estructura de la documentación redactada de oficio por este Departamento se realiza de conformidad a la exigida según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA) y a la instrucción 2026/01 de esta Gerencia, determinada en el ANEXO VII-A. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE (TIPO I) (artículo 71.1 LISTA y artículo 94 RGLISTA). Cumple asimismo con los principios de integridad documental, adecuación al instrumento correspondiente, proporcionalidad en el contenido y nivel de detalle, claridad expositiva y sistemática, corrección formal y gráfica y cumplimiento de la estructura establecida en la normativa vigente. En relación a la justificación de determinados aspectos técnicos se realizan las siguientes consideraciones:

1/7

- No es necesaria justificación de una Memoria económica al tratarse de una ordenación de volúmenes que resulta de la necesidad específica del planeamiento sobre un suelo dotacional, cuyo proyecto está amparado en el interés público y contratado por este Ayuntamiento.
- Incluye plano P.2.12. Zonificación Acústica del PGOU 2011, exigible de conformidad con el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Incluye justificación del cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- No se considera exigible la justificación del Decreto de Accesibilidad 293/2009 por tratarse de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de parcelas y no incluir ordenación de los espacios públicos. En todo caso, en la obtención de licencia de obras se garantizará esta cuestión, incluyendo, e su caso, los espacios perimetrales a urbanizar que el proyecto de edificación contenga.

1.2. OBJETO.

El presente ED tiene por objeto completar la ordenación urbanística necesaria para posibilitar la ampliación del Palacio de Ferias y Congresos de Málaga, conforme dando cumplimiento a la obligación normativa contenida en el Plan Especial PE-T.2 "Parque Ferial". La actuación se desarrolla sobre la parcela denominada E/Ap, destinada inicialmente a los aparcamientos que dan servicio al Palacio de Ferias y

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	NSQ8h7IhfFgJdmNM0/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/07/2026 15:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/07/2026 14:54:02
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NSQ8h7IhfFgJdmNM0%2FYd%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



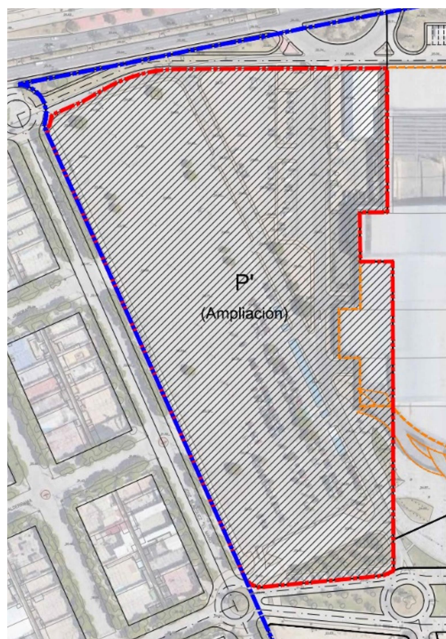
Congresos, aunque el propio Plan Especial prevé la posibilidad de destinarla, de forma alternativa a la futura ampliación del conjunto edificatorio, y en tal caso prevé la necesidad de tramitar previamente un ED.

Atendiendo al objeto, alcance y naturaleza del presente ED, no se considera necesario:

- Recabar informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento, al limitarse la propuesta a la ordenación de volúmenes y alineaciones edificatorias, sin modificar la urbanización existente, la red viaria, las alineaciones a vial ni las rasantes establecidas por el planeamiento vigente.
- Recabar informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, por cuanto la cartografía base incorporada al documento se considera suficiente para definir las alineaciones y el ámbito de ordenación propios del ED, sin perjuicio de las comprobaciones técnicas que pudieran resultar necesarias en fases posteriores de desarrollo o ejecución de la actuación.

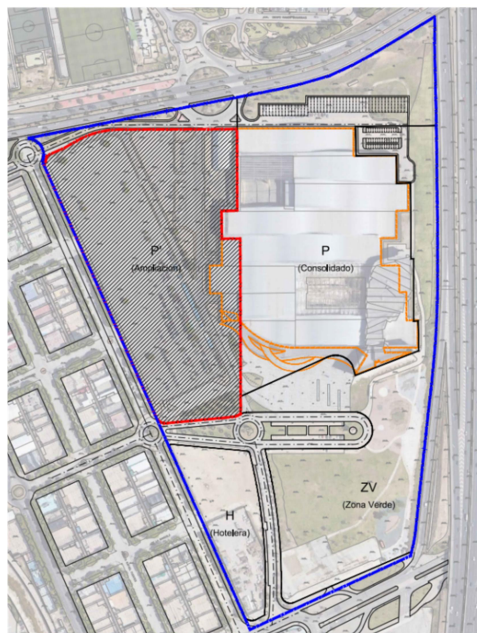
1.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El ámbito del ED recogido en el mandato del Plan Especial y sobre el que se establecen las **determinaciones vinculantes** referidas a la ordenación de volúmenes, alineaciones, rasantes e implantación edificatoria necesarias para la ampliación del Palacio de Feria es la parcela que se ha denominado **ámbito P^a "Ampliación"**, que contiene una extensión superficial de 49.188,55 m², la cual se grafía expresamente en los planos de información y ordenación del presente documento. Este ámbito incluye parte de la superficie de la parcela P sobre la que se implantó el edificio del Palacio de Ferias y Congresos, **con el fin de resolver la continuidad física, funcional, espacial y arquitectónica entre el edificio existente y la nueva ampliación.**



- Edificación Palacio Existente
- Límite Ámbito Estudio de Detalle (Vinculante)
- Límite Ámbito de Ordenación del Conjunto (No Vinculante)

Imagen 1: Ámbito del Estudio de Detalle
(Vinculante)



- Edificación Palacio Existente
- Límite Ámbito Estudio de Detalle (Vinculante)
- Límite Ámbito de Ordenación del Conjunto (No Vinculante)

Imagen 2: Ámbito de ordenación de conjunto
(No vinculante).

El ED incorpora un ámbito complementario de "ordenación de conjunto" (imagen 2), de carácter **orientativo y no vinculante**, que comprende el entorno funcional del Palacio de Ferias y Congresos que se remite al

Código Seguro De Verificación	NSQ8h7IhffgJdmNM0/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/07/2026 15:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/07/2026 14:54:02
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NSQ8h7IhffgJdmNM0%2FYd%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ámbito de Plan Especial PE-T.2 “Parque Ferial”. Este ámbito de referencia permite analizar la relación de la ampliación con el conjunto del recinto ferial y con los espacios exteriores, viarios, accesos rodados y peatonales, zonas verdes y áreas de estancia ordenados por el propio Plan Especial.

1.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

1.4.1. Marco Legislativo.

Normativa urbanística general:

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Modificación Puntual de Elementos de la Zona “A” del Plan Especial del sector de actuación PE-T.2 “Parque Ferial” (SG-T.19) del PGOU de Málaga.
- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU-2011) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

1.5. AFECCIONES SECTORIALES

El ámbito del ED está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, circunstancia que condiciona la altura máxima admisible de la edificación (35 m.). Por ello, la ordenación volumétrica se ajusta estrictamente a las cotas máximas derivadas de dichas servidumbres. Aprobado inicialmente el ED debe solicitarse el informe sectorial correspondiente a la Dirección General de Aviación Civil.

3/7

1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DEL ED

El ED tiene por objeto completar la ordenación urbanística del Plan Especial incluyendo las alineaciones sobre y bajo rasante, y altura máxima de la edificación de la parcela P', necesaria para posibilitar la ampliación del Palacio de Ferias y Congresos de Málaga. El ED se tramita en desarrollo de la previsión contenida en la Modificación Puntual de Elementos de la Zona “A” del Plan Especial PE-T.2 “Parque Ferial”.

El ED presenta una clara justificación de interés público, al responder a la necesidad de ampliar un equipamiento municipal existente que es estratégico para la ciudad, cuya actividad ha adquirido una relevancia creciente en el ámbito congresual, ferial, empresarial y turístico. La ampliación del FYCMA permite reforzar la capacidad funcional del recinto, mejorar su competitividad y adaptar sus instalaciones a las actuales demandas del sector MICE, con incidencia directa sobre la actividad económica, la captación de eventos y la proyección metropolitana de Málaga. Su necesidad responde a una previsión expresa del planeamiento vigente, que admite que la parcela inicialmente destinada a aparcamiento (parcela denominada E/Ap) tuviera el uso alternativo para posibilitar la futura ampliación del conjunto edificatorio. Por ello resulta de todo procedente siendo su cometido específico concretar las condiciones de implantación de la nueva edificación, ordenación de volúmenes, alineaciones, rasantes, accesos y conexiones funcionales con el edificio existente, cuestión que se cumple adecuadamente.

Ámbito

La delimitación del **ámbito de determinaciones vinculantes del ED (P')** se considera necesario para resolver la continuidad física, funcional, espacial y arquitectónica entre ambas piezas, garantizando una solución edificatoria coherente.

Código Seguro De Verificación	NSQ8h7IhffgJdmNM0/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/07/2026 15:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/07/2026 14:54:02
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NSQ8h7IhffgJdmNM0%2FYd%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Alineaciones, alturas y rasantes

El ED se limita a concretar la implantación volumétrica del nuevo edificio estableciendo las alineaciones máximas sobre y bajo rasante (imagen 3), y las alturas de edificación máxima permitida por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (que condicionan la altura máxima de edificación de la parcela en la que se implanta la ampliación (35 m.).

Las alineaciones exteriores de la edificación se determinan en relación con la traza de los viales que rodean la parcela y con el lindero Este, donde se prevé el adosamiento de la nueva edificación al edificio principal del Palacio de Ferias, con objeto de materializar su ampliación. De acuerdo con lo anterior, se establecen alineaciones obligatorias y alineaciones máximas, diferenciadas según las plantas y los volúmenes edificatorios.

Las determinaciones básicas del ED se resume en los siguientes parámetros:

- Superficie: 49.188,55 m²s
- Techo edificable máximo: 60.000 m²t
- Índice de edificabilidad: 1,22 m²t/m²s
- Ocupación máxima: 90 %
- Altura máxima de la edificación: 35,00 m

La justificación detallada de la superficie edificable propuesta, incluyendo el análisis del programa funcional y de los espacios principales y complementarios necesarios para el funcionamiento de la ampliación, se desarrolla en el Anejo 04 del ED.

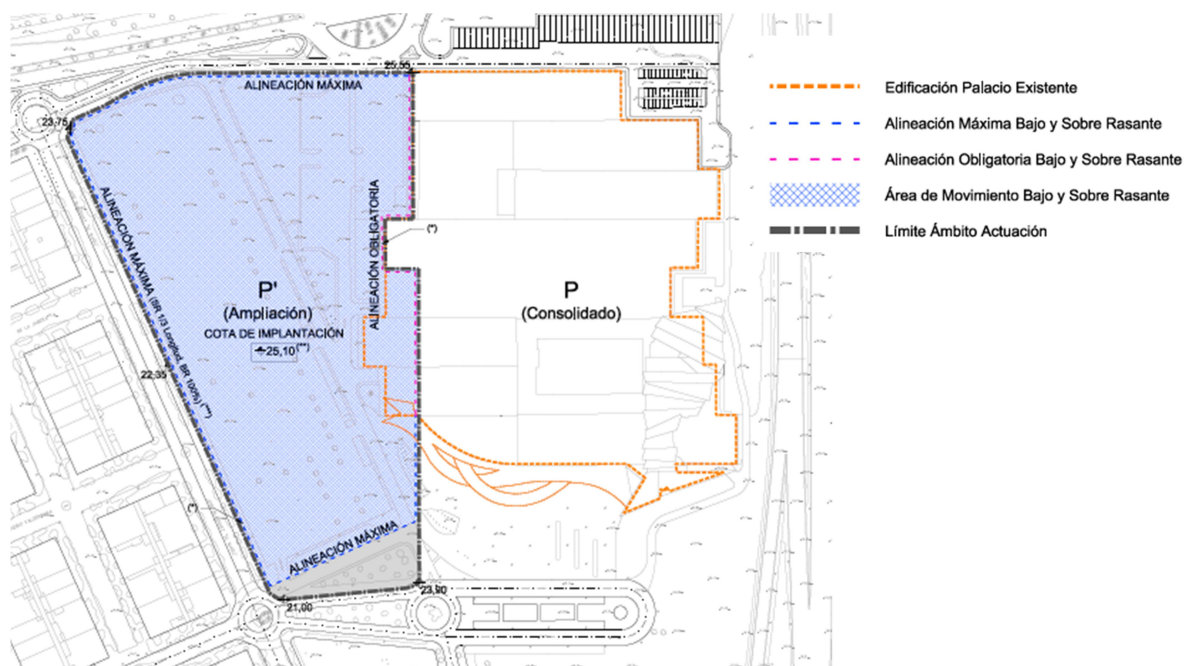


Imagen 3 Alineaciones máximas y ordenación de volúmenes según ED

Código Seguro De Verificación	NSQ8h7IhffgJdmNM0/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/07/2026 15:24:44
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/07/2026 14:54:02
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NSQ8h7IhffgJdmNM0%2FYd%2Bg%3D%3D	Página	4/7
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Uso, destino y edificabilidad

La propuesta mantiene la condición dotacional del ámbito y no altera la estructura general del planeamiento vigente, ni modifica los usos globales, sistemas generales, viario estructurante o régimen de titularidad pública del suelo. La actuación se limita a ordenar la implantación de la ampliación edificatoria y a prever el restablecimiento de las plazas de aparcamiento afectadas, cuestión expresamente exigida por el Plan Especial.

	PLAN ESPECIAL APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela	E/Ap	P'
Uso	Aparcamiento / Ampliación	Ampliación y aparcamientos (B/R)
Superficie (m ² s)	37.323,16	49.188,55
T. Edificable (m ² t)	no determinado	60.000,00

La edificabilidad máxima de 60.000 m²t prevista por el ED responde a las necesidades funcionales derivadas de la ampliación del Palacio de Ferias y Congresos de Málaga y constituye la materialización del techo edificable necesario para albergar el programa de usos previsto en el anteproyecto actualmente en redacción. La memoria pone de manifiesto que la ampliación pretende dar respuesta al notable incremento de la actividad del FYCMA, consolidando su posición como equipamiento estratégico para la ciudad y permitiendo atender la creciente demanda de espacios destinados a congresos, ferias y grandes eventos, cuya capacidad ha quedado limitada por las dimensiones del edificio existente.

Desde el punto de vista urbanístico, la edificabilidad propuesta cumple con lo previsto en el **art 12.14.2 del PGOU** y no supone un incremento del aprovechamiento urbanístico de un ámbito lucrativo, sino que responde al interés de Ampliación de un equipamiento público municipal, manteniéndose inalterado el carácter dotacional de los terrenos y sin producir modificación alguna de la estructura general del Plan Especial ni de la clasificación, calificación o titularidad pública del suelo. En suelo urbano, por razones de interés público, el ED está legitimado para establecer la edificabilidad que justificadamente se demande, según lo previsto en el art. 12.14.2.2 del PGOU

5/7

Aparcamientos y accesos de vehículos

En relación con los aparcamientos, el documento justifica la sustitución de las 1.126 plazas existentes actualmente en la parcela, así como la dotación adicional derivada de la nueva superficie edificable prevista. Esta cuestión constituye uno de los aspectos principales de control del ED, por venir expresamente impuesta por la ordenación vigente.

Resumen plazas aparcamiento	superficie	plazas
Superficie de techo máximo previsto (*)	54.126 m ²	
Plazas sobre rasante necesarias para nueva edificación		659 plazas
Plazas existentes a reemplazar (en la parcela de ampliación)		1.126 plazas
Total plazas necesarias bajo rasante (ampliación en sótano)		1.785 plazas
Total previsto en este Estudio de Detalle		2.000 plazas

(*) superficie de carácter indicativo que aparece en cuadro de la memoria (pendiente de concreción en el proyecto de edificación) que se referencia para el cálculo de las 659 plazas

En el ED se justifica (plano A.2.2 y A.4.2, determinaciones no vinculantes) que el acceso al aparcamiento bajo rasante por la rotonda de Avenida Ortega y Gasset, será para el patio de carga y descarga, previéndose únicamente salida de vehículos privados en ocasiones de emergencia, cuando las entradas y salidas por C. José Blázquez el Maño no fuesen posibles.

Código Seguro De Verificación	NSQ8h7IhffgJdmNM0/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/07/2026 15:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/07/2026 14:54:02
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NSQ8h7IhffgJdmNM0%2FYd%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Criterios no vinculantes

Desde el punto de vista de la integración urbana, la ampliación debe entenderse como una oportunidad para mejorar la relación del edificio existente con su entorno inmediato, especialmente en lo relativo a accesos, recorridos peatonales, funcionalidad del espacio exterior, conexión con los aparcamientos bajo rasante y tratamiento de los bordes urbanos del recinto. La incorporación de criterios no vinculantes de ordenación de conjunto resulta adecuada siempre que se mantenga su carácter orientativo y se remita su ejecución a los proyectos o actuaciones municipales que procedan.

En cuanto a la definición de un **ámbito de ordenación de conjunto de carácter orientativo y no vinculante**. Esta distinción permite contextualizar la ampliación dentro del conjunto del Parque Ferial, sin atribuir efectos normativos a determinaciones que exceden del alcance propio de este instrumento ((apartado 10 del punto 1.3.3 de la memoria de ordenación) ..

(...) se considera conveniente que, durante el desarrollo del proyecto de ampliación, se incorporen, en la medida en que resulten técnica y económicamente viables, actuaciones complementarias dirigidas a la mejora del entorno inmediato de la intervención. Entre ellas, cabría contemplar la reurbanización y cualificación de los espacios exteriores, el refuerzo de la accesibilidad universal y de los itinerarios peatonales y ciclistas, la mejora de la conectividad con el resto del recinto ferial y los sistemas de transporte público, el incremento de la infraestructura verde y del arbolado de sombra, la utilización de soluciones basadas en la naturaleza para favorecer la permeabilidad del suelo y la gestión sostenible de las aguas pluviales, así como la incorporación de medidas de adaptación y mitigación frente al cambio climático, contribuyendo con ello a mejorar la calidad ambiental, paisajística y funcional del conjunto del Parque Ferial. Estas actuaciones, aun excediendo del contenido propio del ED y careciendo de carácter vinculante, constituirían una oportunidad para reforzar la integración urbana de la ampliación y consolidar el Palacio de Ferias y Congresos como un equipamiento público de referencia, coherente con los objetivos de sostenibilidad, resiliencia y calidad urbana promovidos por la LISTA y por el PGOU-2011 de Málaga.

2. CONCLUSIONES

6/7

- 1ª. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena el volumen edificatorio resultante de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del Plan Especial PE-T.2 "Parque Ferial", y las exigencias y necesidades funcionales de los residentes.
- 2ª. El ED de redacta con la adecuación formal de la documentación exigida en la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia Municipal de Urbanismo y a las Normas Directoras de documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía.
- 3ª. Las condiciones de implantación, volumen y funcionalidad previstas en el ED son coherentes con las previsiones del planeamiento (Plan Especial PE-T.2 "Parque Ferial") y del uso dotacional previsto, que prevé expresamente la posibilidad de destinar la parcela E/Ap a la ampliación del Palacio de Ferias y Congresos, remitiendo la definición de su ordenación volumétrica a la tramitación de un ED, coherente con la calificación dotacional del suelo, su titularidad pública y el resto de las determinaciones estructurantes del Plan Especial y del PGOU-2011.
- 4ª. En cuanto a la intensidad edificatoria, 60.000 m²t, el ED justifica su cuantía para atender el programa funcional de este equipamiento público estratégico y en todo caso, y cumple con lo previsto en el art 12.14.2 del PGOU.

En consecuencia, desde el punto de vista de las competencias propias del ED, la propuesta se considera urbanísticamente viable y adecuada para su tramitación, al desarrollar una previsión expresa del Plan Especial PE-T.2 "Parque Ferial", concretar la implantación volumétrica de la ampliación del Palacio de Ferias y Congresos y mantener inalteradas las determinaciones estructurales del planeamiento vigente.

3. PROPUESTA

Se somete a consideración **la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la Ampliación del Palacio de Ferias y Congresos de Málaga** en base a la documentación redactada de oficio, de fecha Junio 2026.

Código Seguro De Verificación	NSQ8h7IhffgJdmNM0/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/07/2026 15:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/07/2026 14:54:02
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NSQ8h7IhffgJdmNM0%2FYd%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Para la obtención de licencia para su construcción, deberá garantizarse:

- La correcta justificación de la reposición y ampliación de la dotación de aparcamientos,
- La compatibilidad de la ordenación con las servidumbres aeronáuticas.
- La justificación de la Accesibilidad universal según Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

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**

7/7

Código Seguro De Verificación	NSQ8h7IhffgJdmNM0/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/07/2026 15:24:44
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/07/2026 14:54:02
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NSQ8h7IhffgJdmNM0%2FYd%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

