

ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 10 de marzo de 2026 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO Nº 14.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SUNC-O-LO.9 “MÁLAGA WAGEN”, SITO EN AVENIDA DE LA LUZ, CALLE ALCALDE JOSÉ Mª CORONA Y AVENIDA DE VELÁZQUEZ (EXPEDIENTE Nº PL 8/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que con fecha 23 de febrero de 2026 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

“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

1/16

Está constituido por un sector clasificado como suelo urbano no consolidado, ordenado por el PGOU-2011 e identificado en la Ficha correspondiente como SUNC-O-LO.9 “Málaga Wagen”; cuenta con una superficie total de 9.485,00 m², correspondiendo 3.989,00 m² a la superficie con aprovechamiento y 5.496,00 m² de al suelo público asociado.

Objeto

Con fecha 13 de junio de 2006 se suscribió convenio urbanístico relativo al SUNC-O-LO.9 “Málaga Wagen” entre el Ayuntamiento de Málaga y las mercantiles Volkswagen-Audi España, S.A. y Málaga Wagen, S.A que compromete a la totalidad de los propietarios, derechos edificables y demás derechos correspondientes a las superficies de parcelas incluidas en el actual SUNC-O-LO.9 “Málaga Wagen” del vigente PGOU. Dicho convenio fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 26/06/2006 (publicado en el BOP de 8/08/2006).

El presente Estudio de Detalle (ED) tiene como objeto establecer la ordenación pormenorizada para el ámbito SUNC-O-LO.9 “Málaga Wagen”, ubicado entre la Avenida de la Luz, la Avenida de Velázquez y la C/ Alcalde José María Corona en Málaga, a fin de desarrollar el Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-LO.9 Málaga Wagen previsto en el PGOU 2011 vigente, ajustando las condiciones volumétricas y de implantación, y definiendo el tratamiento del espacio público contiguo y un volumen edificatorio capaz de garantizar la posibilidad de materializar la edificabilidad prevista, al haberse constatado que la configuración descrita en la ficha urbanística resultaba insuficiente para ello.

Los objetivos, criterios y directrices vinculantes del PGOU 2011 para esta parcela, según la Ficha correspondiente, son los siguientes:

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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



"Reestructuración de la manzana ocupada por los talleres y concesionarios de automóviles, cuyos usos y ocupación de suelo se consideran inadecuados en el entramado urbano residencial. La intervención plantea la mejora de la accesibilidad y relación entre el Barrio de La Luz y Avenida de Velázquez, ampliando el viario rodado y peatonal y dotando de usos terciarios en el zócalo de la edificación residencial, recomponiendo morfológicamente el lugar y reforzando el valor urbano de una pieza que sirve de entrada a la barriada de la Luz, cercano a una futura estación-apeadero del metro. Se cumplirán las condiciones del convenio urbanístico.

1.- El estudio de Detalle determinará la distribución de usos y volumetría con los siguientes criterios; La edificación se concentrará junto a la Avda. de Velázquez con una altura máxima de PB+15 y 15 x 15m. de ocupación en planta baja junto a la Avda. de Velázquez y el resto un zócalo común de terciario y comercial de PB+4. Se ampliará peatonalmente la Avenida de la Luz desde Avda. Velázquez hasta la rotonda, como bulevar de acceso a la barriada desde el eje de la antigua Carretera de Cádiz.

2.- Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a la parcela, con un mínimo de 0,5 m. entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m. de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público."

Igualmente se recoge en la Ficha, como cargas especiales, que se contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. Asimismo, las previstas en el Convenio Urbanístico.

2/16

Antecedentes de hecho

*1º.- Con fecha **24 de marzo de 2025** se presenta en Sede Electrónica de Registro de Entrada documento técnico de Estudio de Detalle de referencia fechado en marzo de 2025, que contiene Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo, presentado por la mercantil Espacio Malagaluz S.L.*

*2º.- Con fecha **24 de abril y 5 de mayo de 2025** se solicitan sendos informes por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía y al Servicio de Urbanización e Infraestructuras del mismo Departamento para que indiquen si documentación técnica aportada por el promotor del expediente es suficiente para realizar los informes preceptivos.*

*3º.- Con fecha **6 de mayo de 2025** se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, requiriendo al promotor del expediente que subsane ciertos extremos de la documentación aportada.*

*4º.- Con fecha **10 de junio de 2025** se presenta nueva documentación técnica a fin de subsanar lo recogido en el informe de fecha 6 de mayo de 2025.*

*5º.- Con fecha **09 de julio de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, requiriendo al promotor del expediente que subsane ciertos extremos contenidos en el informe.*

*6º.- Con fecha **14 de julio de 2025** se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía.*

 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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones	Página 2/16		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7º.- Con fecha **29 de julio de 2025** se emite informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística solicitando al promotor del expediente que aporte nueva documentación técnica que solvante las observaciones recogidas en el informe.

8º.- Con fecha **7 de agosto de 2025** se da traslado al promotor del expediente de los informes técnicos anteriormente mencionados, a fin de que cumplimente los requerimientos en ellos contenidos, solicitando igualmente se aporten certificaciones registrales de las parcelas objeto del presente expediente.

9º.- Con fecha **7 de noviembre de 2025** se presenta por el promotor del expediente nueva documentación técnica a fin de cumplimentar los requerimientos realizados.

10º.- Con fecha **19 de diciembre de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que nuevamente, se solicita al promotor que subsane la documentación técnica presentada, del que se da traslado al promotor en fecha 19 de diciembre de 2025, reiterando la petición de presentación de certificaciones registrales.

11º.- Con fecha **8 de enero de 2026** se presenta nueva documentación técnica por parte del promotor del expediente.

12º.- Con fecha **27 de enero de 2026** se emite informe por parte de del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, dando por cumplimentado los requerimientos realizados, e instando la continuación del expediente.

13º.- Con fechas **22 de enero y 2 de febrero de 2026** se presenta nueva documentación técnica por parte del promotor del expediente.

14º.- Con fecha **11 de febrero de 2026** se emite informe favorable para aprobación inicial por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.

15º.- Con fecha **12 de febrero de 2026**, se incorporan al expediente certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas 0423101UF7602S0001ZG y 0423102UF7602S0001UG, obtenidas de oficio por esta Administración.

16º.- Con fecha **13 de febrero de 2026** se presentan por el promotor del expediente certificaciones registrales de la misma fecha, expedidas por el Registro de la Propiedad nº 1, de las fincas de titularidad privada incluidas en el Estudio de Detalle, constando como titular de las mismas Volkswagen- Audi España S.A.

17º.- Con fecha **17 de febrero de 2026** se presenta por la promotora del expediente escritura de compraventa de las parcelas objeto del Estudio de Detalle.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º- En relación a la 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 23 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

3/16

 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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.”

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y de sus instrumentos de desarrollo. De esta forma, la parcela del ámbito que nos ocupa se encuentra clasificada como suelo urbano no consolidado y su ordenación definida en la Ficha del SUNC-O.LO.9 “Málaga Wagen” tal y como ya se ha apuntado.

2º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que dé cumplimiento a la Ordenanza establecida en el PGOU.

La Disposición Transitoria segunda del RG establece una regla con relación a las actuaciones previstas en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de las LISTA, de esta forma dice:

“Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

...”

Según esta norma, el ámbito que nos ocupa tendrá el régimen de una actuación de transformación urbanística de reforma interior, pero habida cuenta de que el PGOU estableció una ordenación pormenorizada y la posibilidad de distribución de los usos y la volumetría mediante Estudio de Detalle, este es el instrumento idóneo; no en vano, 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.

Por otra parte, los cambios que se proponen introducir con relación a las previsiones

4/16

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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de la Ficha son susceptibles de ser asumidos por este instrumento complementario de la ordenación, de acuerdo con lo expuesto en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de febrero de 20296, que los considera oportunos y conformes con la legalidad urbanística.

Por lo tanto, el objeto del Estudio de Detalle se ajusta al definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento, en el que se indica que:

“Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. (...).”

5/16

3º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

*Este extremo ha si analizado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **11 de febrero de 2026** que, a su vez, tiene en cuenta lo indicado por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento en sus informes de 9 de julio de 2025 y 27 de enero de 2026. De esta forma queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración que se transcribe a continuación:*

“(…)

2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Este ED desarrolla estas directrices vinculantes de la ficha, y al respecto se informa:

1. El volumen edificatorio se ajusta al esquema propuesto formado por una torre principal de PB+15 alturas máxima a la avenida de Velázquez y un zócalo de uso terciario de PB+4 alturas. Excepcionalmente se incorpora una planta técnica que cumple el artículo 12.2.52. Referido al Cómputo de Edificabilidad y Ocupación del PGOU vigente, porque no computa para edificabilidad y su altura libre viene determinada por las necesidades de la instalación y altura convenida. La altura libre de esta planta no podrá superar los 2,10 m. Esta planta técnica presenta una altura libre superior a 2,10 m porque el interesado se acoge a lo especificado en el citado artículo 12.2.52: Justificadamente, en función de las necesidades de la instalación, se permitirán

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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



alturas libres superiores que sean necesarias para albergar dichas instalaciones.

2. El ED propone un área de movimiento para la edificación de superficie mayor a la prevista en la ficha y se justifica para dar cabida y poder materializar todo el techo máximo edificable previsto, consecuente con el objeto de este ED.

3. La ficha del sector contempla la ampliación peatonal de la Avenida de la Luz desde Avda. Velázquez hasta la rotonda, y el ED lo desarrolla y detalla convenientemente.

4. La ficha del sector determina que "se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a la parcela, con un mínimo de 0,5 m entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público". Siguiendo estas directrices, el ED ha ocupado este espacio bajo rasante cumpliendo estas condiciones exigibles, con las siguientes excepciones:

a. En lugar de 0,5 m entre forjado y rasante se ha previsto 1,3 m, cumpliendo con las previsiones del artículo 6.8.3 del PGOU 2011 vigente. El informe del servicio de urbanización de este departamento considera esta separación adecuada, salvo que la presencia de servicios urbanos de desvío inviable o la necesidad de implantar árboles de gran porte haga necesario disponer el forjado a mayor profundidad.

b. Se ha propuesto solo dos plantas bajo rasante en lugar de las 3 plantas previstas en la ficha, lo que se considera oportuno al justificarse dicha cuestión en base a lo establecido en el artículo 6.7.4.2 del PGOU vigente, en el que se marca como objetivo [...] no superar las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento.

c. Se aporta ordenación interior del sótano de aparcamientos para demostrar la viabilidad de la propuesta y que con dos plantas de sótano es suficiente y que un tercer sótano encarecería innecesariamente la actuación.

5. Se comprueba que el área de movimiento de la edificación definida por el ED sobre rasante tiene superficie suficiente para permitir la libertad compositiva del proyecto constructivo, debido a que el techo edificable que define es algo superior al techo edificable máximo permitido.

6. Se integra las rampas de aparcamiento en el interior de la huella del edificio, materializando el acceso a través de vados de vehículos en la acera, para reducir la ocupación del espacio público peatonal. Y respecto documentaciones anteriores se desplaza la fachada Norte para posibilitar la integración de las rampas de acceso a garaje dentro de la huella edificable, considerándose oportuno este desplazamiento para general una anchura mayor en la sección de la calle

7. A consecuencia del ajuste de incluir las rampas dentro de la huella edificable, cuestión requerida en informes anteriores, el área de movimiento definido para la ocupación de la edificación aumenta de 1.654 m²s hasta 1.909 m²s y la superficie destinada a Áreas Libres en el Complejo Inmobiliario disminuye de 1.601 m²s hasta 1.129 m²s. Lo anterior es admisible porque la superficie total destinada a Áreas Libres es superior a la establecida en la ficha del sector y porque

6/16

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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones	Página 6/16		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



al aumentar el área de movimiento de edificación se dota de mayor libertad compositiva para el inmueble sin aumentar el techo edificable.

El siguiente cuadro es comparativo entre las determinaciones detalladas en la estipulación Tercera del convenio suscrito, en la ficha del sector SUNC-O-LO.9 por el PGOU 2011 vigente, y el ED aportado:

	Convenio suscrito Ficha SUNC-O-LO.9 (PGOU 2011 vigente)	ED
<i>Clasificación de Suelo</i>	<i>Suelo Urbano No Consolidado</i>	<i>Suelo Urbano No Consolidado</i>
<i>Superficie del AR</i>	<i>9.485 m²s</i>	<i>9.485 m²s</i>
<i>Suelo Residencial</i>	<i>1.300 m²s</i>	<i>1.909 m²s</i>
<i>Espacios libres</i>	<i>1.625 m²s</i>	<i>1.129 + 255 + 789 + 164 = 2.337 m²s</i>
<i>Vario</i>	<i>6.560 m²s</i>	<i>4.972 + 267 = 5.239 m²s</i>
<i>Edificabilidad global</i>	<i>1,30 m²t/m²s</i>	<i>1,30 m²t/m²s</i>
<i>Aprovechamiento Medio</i>	<i>2,5483 uu.aa./m²s</i>	<i>2,5483 uu.aa./m²s</i>
<i>Techo máximo edificable</i>	<i>12.330,50 m²t</i>	<i>12.330,50 m²t</i>
<i>Planeamiento de desarrollo</i>	<i>Estudio de Detalle</i>	<i>Estudio de Detalle</i>
<i>Sistema de actuación</i>	<i>Compensación</i>	<i>Compensación</i>
<i>Iniciativa de planeamiento</i>	<i>Privada</i>	<i>Privada</i>
<i>Gestión urbanística</i>	<i>Única unidad de Ejecución</i>	<i>Única unidad de Ejecución</i>
<i>Densidad máxima</i>	<i>100 viviendas/Ha.</i>	<i>100 viviendas/Ha.</i>
<i>Uso global</i>	<i>Residencial</i>	<i>Residencial</i>
<i>Terciario</i>	<i>21,09 % de la edificabilidad total</i>	<i>21,09 % de la edificabilidad total</i>
<i>Uso Residencial VPO</i>	<i>30% de edificabilidad residencial</i>	<i>30% de edificabilidad residencial</i>
<i>Nº total máximo de viviendas</i>	<i>94 (95 en ficha PGOU)</i>	<i>95 (67+28)</i>
<i>Nº mínimo de viviendas protegidas</i>	<i>28</i>	<i>28</i>
<i>Otras condiciones:</i>	<i>Espacio entre fachada y acerado en Avenida de la Luz puede ser aparcamiento bajo rasante privado y uso público sobre rasante sin limitación de paso.</i>	<i>Espacio entre fachada y acerado en Avenida de la Luz es aparcamiento bajo rasante privado y uso público sobre rasante sin limitación de paso.</i>

7/16

El siguiente cuadro es comparativo entre las ordenanzas de edificación detalladas en la ficha del sector denominado SUNC-O-LO.9 por el PGOU 2011 vigente, y el ED aportado:

	Ficha del PGOU 2011 (OA-2)	Estudio de Detalle (OA-2)
<i>Parcela mínima</i>	<i>No se define</i>	<i>1.654 m²s</i>
<i>Techo máximo edificable</i>	<i>VP: 2.919,15 m²t VL: 6.811,35 m²t Terciario: 2.600 m²t</i>	<i>VP: 2.919,15 m²t VL: 6.811,35 m²t Terciario: 2.600 m²t</i>
<i>Ocupación máxima de parcela</i>	<i>15x15 m de ocupación en planta junto a la avenida de Velázquez y el resto un zócalo común de terciario y</i>	<i>Según plano II.02</i>

Código Seguro De Verificación	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	comercial	
Altura reguladora máxima	No se define	Según plano II.04
Nº máximo de plantas	PB+15 (Zócalo comercial de PB+4)	PB+15 PB+10 PB+4 (Zócalo comercial)
Altura libre de plantas	No se define	Según PGOU 2011
Separación a lindero público	Área de movimiento de edificación	Área de movimiento de edificación
Separación a lindero privado	Área de movimiento de edificación	Área de movimiento de edificación
Vuelo máximo cuerpos salientes	No se define	2,5 m (3,5 m en el frente sur)
Condiciones de uso	- Residencial libre - Residencial protegido - Servicios terciarios/empresariales	- Residencial libre - Residencial protegido - Servicios terciarios/empresariales
Plazas de aparcamiento	No se define	175 (Art. 6.7.4 PGOU 2011)

2.7. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS.

El informe emitido el 19/12/2025 por este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento, cita:

Este Servicio comparte dicho criterio (los del informe emitido el 16/12/2025 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento), y considera necesario que, en el marco del ED, se incorporen medidas específicas de sostenibilidad ambiental incluyendo arbolado viario de toda la calle en la nueva acera proyectada y mejorar la conexión peatonal entre la plaza de Avicena y la nueva acera de 5 m de anchura, facilitando así los recorridos peatonales en relación a las zonas urbanas colindantes.

A tal efecto, antes de la aprobación definitiva del ED, deberá definirse dicha conexión mediante la implantación de uno o dos pasos peatonales, la reordenación o supresión parcial de plazas de aparcamiento (en particular las existentes en batería) y la adopción de soluciones que garanticen la continuidad visual, la seguridad vial del peatón y la continuidad del arbolado entre ambos espacios. En la calle Alcalde José M^a Corona se deberá prever arbolado viario y alcorque continuo al menos de 1,5 m dejando el resto de paso peatonal seguro.

Estas mejoras de accesibilidad y sostenibilidad ambiental, que se requieren para cumplir con los criterios de sostenibilidad (art. 79 y 80 del RGLISTA), deberán describirse también en la memoria del ED y completarse mediante definición gráfica acotada que pueda ser tenida en cuenta en la ejecución de la futura urbanización del ámbito.

El informe emitido el 16/12/2025 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento realiza una serie de requerimientos respecto la documentación presentada, por lo que el interesado aporta nueva documentación fechada el 08/01/2026. Respecto esta documentación, el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento emite informe con fecha 27/01/2026, tal que:

- Se ha incluido en el Plano II.05 NUEVA URBANIZACIÓN, a modo de nota (2), lo siguiente: "Las actuaciones de urbanización o reurbanización deberán extenderse, en la medida en que sea necesario, más allá de los límites estrictos del sector, con el fin de garantizar su correcta funcionalidad y seguridad...", por lo que se ha dado cumplimiento al requerimiento realizado.
- Se ha adaptado la ordenación a los requerimientos realizados, de manera que el itinerario peatonal en la calle Alcalde José M^a Corona dispone de un ancho global de 5m. Será el Proyecto de Urbanización el que defina los materiales y tratamiento unitario que se dará a los distintos

8/16

 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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



espacios que conforman dicho itinerario.

- Se determina que la nueva documentación del ED subsana los requerimientos del anterior informe en lo referente a la dotación de aparcamientos por usos en el aparcamiento subterráneo, si bien durante la tramitación del expediente se aportará la representación gráfica de la entrada previstas a los aparcamientos subterráneos en Planta Baja.
- Se determina que la nueva documentación del ED da cumplimiento a los requerimientos necesarios para la aprobación inicial del Estudio de Detalle, en materia de Infraestructuras Urbanas Básicas.
- Se entiende durante la tramitación del ED pueden ajustarse las cifras ahora establecidas tanto en la Memoria de Información como en el Estudio Económico. En este mismo sentido, se han de actualizar las contribuciones realizadas en cumplimiento del Convenio firmado así como la justificación del cumplimiento de los compromisos adquiridos en mismo.

Respecto lo solicitado en estos informes se comprueba:

1. Se ha adoptado 5,00 m de anchura para el acerado en C/ Alcalde José M^a Corona, desplazando todo el conjunto edificatorio hacia el Suroeste perpendicularmente a esta vía, y las bandas longitudinales para tránsito peatonal tienen un ancho superior a 2,00 m libre de obstáculos, en consonancia con lo solicitado en informe previo.
2. No se ha desplazado al Suroeste la isleta de la intersección de Avda. de La Luz con la Avda. Velázquez, circunstancia que deberá estimarse en el proyecto de obras ordinarias de urbanización que desarrolle el ámbito.
3. No se ha mejorado la conexión peatonal entre la plaza de Avicena y la nueva acera de 5 m de anchura, circunstancia que deberá estimarse en el proyecto de obras ordinarias de urbanización que desarrolle el ámbito.
4. En la calle Alcalde José M^a Corona no se ha previsto arbolado de alineación viaria y alcorque continuo al menos de 1,5 m, dejando el resto de paso peatonal seguro, cuestión que debe reflejarse en el documento que obtenga aprobación definitiva.

9/16

2. CONCLUSIONES

1. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena los volúmenes edificatorios resultantes de forma coherente y racional, conforme a las previsiones de la ficha del PGOU-2011.
2. No se ha desplazado al Suroeste la isleta de la intersección de Avda. de La Luz con la Avda. Velázquez según solicitó el Servicio de Urbanización e Infraestructuras (16/12/2025), cuestión que debe reflejarse en el documento que obtenga aprobación definitiva.
3. Las mejoras de conexión peatonal entre este ámbito y la plaza Avicena y el arbolado de alineación viaria y alcorque continuo en calle Alcalde José M^a Corona detalladas en los puntos 3 y 4 del Apartado 2.7 de este informe, deberán estar recogidas en el documento que se apruebe definitivamente.
4. El arbolado de alineación viaria y alcorque continuo al menos de 1,5 m, dejando el resto de paso peatonal seguro, para la calle Alcalde José M^a Corona, es un aspecto que debe reflejarse en el documento que obtenga aprobación definitiva.

Código Seguro De Verificación	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones	Página 9/16		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. Con fecha 06/02/2026 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe respecto la documentación presentada el 02/02/2026 que considera la base topográfica empleada adecuada para la redacción del ED, que la delimitación de las parcelas se ajusta a la realidad física existente y que la superficie grafiada en los planos coincide con la de los cuadros de superficies aportados con leves diferencias que no exceden de 1,04 m²s respecto el total del ámbito, lo que resulta admisible.

3. PROPUESTA

Someter a consideración la **Aprobación Inicial** del ED según documentación técnica presentada con fecha 02/02/2026.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

En el documento que se eleve a aprobación definitiva deberán quedar recogidas:

1. Las directrices de urbanización, la provisión de arbolado, criterios de conexión e itinerarios peatonales indicados en este informe, y que se proponen para orientar el proyecto de obras ordinarios de urbanización que desarrolle el ámbito, incluyendo el desplazamiento al Suroeste de la isleta de la intersección de Avda. de La Luz con la Avda. Velázquez.
2. El ajuste de las cifras establecidas tanto en la Memoria de Información como en el Estudio Económico, en los términos descritos en el informe emitido el 16/12/2025 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento."

4º.- Obligaciones de la propiedad:

10/16

Para determinar cuáles son las obligaciones del propietario del suelo en el expediente que estamos analizando, debemos de concretar ante qué tipo de actuación urbanística nos encontramos y, como ya hemos dicho, el planificador general ha previsto en este ámbito de suelo urbano, una actuación de transformación urbanística de reforma interior según la definición contenida en el artículo 29 de la LISTA.

Con independencia del cumplimiento de los deberes generales que se les exigen a todos los propietarios del suelo en el artículo 17 de la LISTA y, en particular, a los propietarios del suelo urbano en el artículo 18 del mismo texto legal, el artículo 30 concreta cuáles son los deberes de las actuaciones de reforma interior:

"Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) *Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.*

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se

 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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo."

11/16

En este punto debemos recordar que, conforme al artículo 189 del RG, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, según los conceptos indicados en el citado artículo, de entre los que se encuentran, los derivados del coste de las obras de urbanización y cualesquiera otros asumidos en convenio urbanístico.

De esta forma, la obligación asumida en el Convenio suscrito en su día con relación al pago de la cantidad de 2.650.000€, fue cumplida conforme a lo pactado; pero con independencia del cumplimiento de esta obligación y tal y como prevé la Ficha, este sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4), en la forma e importe que se determine. Habida cuenta de que este instrumento aún no tiene aprobación definitiva, debemos estar a la carga máxima establecida por la ficha del Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas", según la cual, "los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados SUNC tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito".

5º.- Sistema de Actuación:

La ejecución de las previsiones de ordenación se llevarán a cabo a través del sistema de actuación por compensación, siendo la unidad de ejecución, según la Ficha, la UE.SUNC-O-LO.9 y el área de reparto AR.UE.SUNC-O-LO.9. El Proyecto de Reparcelación deberá describir el Complejo Inmobiliario que se propone constituir tal y como permite el artículo 26.5 del TRLSRU,

 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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



habida cuenta de la convivencia en el plano vertical de propiedades privadas y públicas.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación

En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta 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. En esta línea, el artículo 112 del Reglamento General, al que remite el 81 de la LISTA señala que los Estudios de Detalle podrán iniciarse a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

La iniciativa para la ordenación de la presente actuación de transformación urbanística mediante el Estudio de Detalle que nos ocupa ha partido de la mercantil Espacio Malagaluz S.L, r/p D. José Carrión Martínez que, según la copia de Escritura Pública de Compraventa otorgada el 9 de diciembre de 2025 ante el notario D. Rafael Cantos Molina al número 2.695 de su protocolo, resulta ser la nueva propietaria de las fincas de titularidad privada existentes en el ámbito, por transferencia del anterior propietario Volkswagen Group España Distribución, S.A.U., quedando acreditado en el expediente los requisitos exigidos por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativos a la capacidad de obrar, legitimación y representación para instar el procedimiento.

12/16

2º.- En relación al procedimiento de tramitación

El art. 112 del Reglamento General -a los que se remiten los arts. 86 y 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 a los propietarios 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:

- Finca Catastral nº 0423102UF7602S0001UG: propietaria Volkswagen Group España Distribución, S.A.
- Finca Catastral nº 0423101UF7602S0001ZG: propietaria el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
- Finca registral 1673/B: propietaria Volkswagen- Audi España S.A.
- Finca registral 1675/B: propietaria Volkswagen- Audi España S.A.
- Finca registral 1677/B: propietaria Volkswagen- Audi España S.A.

Según la Escritura Pública de Compraventa otorgada el 9 de diciembre de 2025, existe un derecho de arrendamiento a favor de la mercantil Wagen Group Retail España S.A.U., por lo que dicha mercantil también deberá ser llamada al trámite de información pública.

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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por otro lado y habida cuenta del suelo público asociado que existen en el ámbito del Estudio de Detalle, se deberá recabar informe del Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

3º.- En relación al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberá recabarse:

- Informe 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.

- Informe preceptivo de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en materia de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 apartados 3, 4 y 5 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, informe que deberá ser evacuado en el plazo de tres meses, entendiéndose este favorable si no se emite en dicho plazo.

4º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:

En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **11 de febrero de 2026**, que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

5º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

Conforme el 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."

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 del SUNC-O-LO.9 "Málaga Wagen", sito en Avda. de la Luz C/ Alcalde José Mª Corona y Avda. de Velázquez promovido por Espacio Malagaluz S.L, según documentación presentada en fecha 2 de febrero de 2026, que contiene Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo, todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de febrero 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

13/16

 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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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, con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito, así como a los titulares de derechos; todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 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 poder 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.

14/16

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 112.1 b) del Reglamento; requerir:

- Informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en 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 preceptivo de la **Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en materia de vivienda**, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 apartados 3, 4 y 5 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, informe que deberá ser evacuado en el plazo de tres meses, entendiéndose este favorable si no se emite en dicho plazo.

QUINTO.- Requerir así mismo informe a los siguientes servicios municipales:

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, sobre las propiedades municipales existentes en el ámbito del Estudio de Detalle.

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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento, sobre la incidencia que las determinaciones de ordenación previstas en el Estudio de Detalle, puedan tener en el futuro Proyecto de Reparcelación.

SEXTO.- Significar al interesado que el documento técnico que presente para su aprobación definitiva deberá contener:

1. Las directrices de urbanización, la provisión de arbolado, criterios de conexión e itinerarios peatonales indicados en este informe, y que se proponen para orientar el proyecto de obras ordinarios de urbanización que desarrolle el ámbito, incluyendo el desplazamiento al Suroeste de la isleta de la intersección de Avda. de La Luz con la Avda. Velázquez.
2. El ajuste de las cifras establecidas tanto en la Memoria de Información como en el Estudio Económico, en los términos descritos en el informe emitido el 16/12/2025 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento.

SÉPTIMO.- Significar que la **ejecución** de la UE.SUNC-O-LO.19 "Málaga Wagen" se realizará de forma **sistemática** mediante el sistema de **actuación por compensación** y conforme al instrumento de ejecución correspondiente, en los términos previstos en los artículos 210 y ss del Reglamento de la LISTA.

OCTAVO.- Significar así mismo, que el **Proyecto de Urbanización**, que deberá redactarse conforme a lo previsto en el artículo 188 del RG, deberá ajustarse a todas las indicaciones contenidas en los informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 27 de enero de 2026 y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de febrero de 2026; y que **el sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4)**, en la forma e importe que se determine.

15/16

NOVENO.- Significar que 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.

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.

- A Volkswagen –Audi España S.A.

- A Volkswagen Group España Distribución, S.A.

- A Wagen Group Retail España S.A.U

- A la Junta Mpal. Distrito nº 7. Carretera de Cádiz."

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."

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	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 24.4 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Málaga -ROGA-, que el acta de la mencionada sesión no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados.

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

16/16

Código Seguro De Verificación	xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	11/03/2026 11:11:07
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/03/2026 09:21:19
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/03/2026 08:39:33
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xhjpbj12b0ncyLvr6U7ldw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

