

Ref: I-AgUrb_SUNC-R-LO.1 Ferrocarril Puerto _PL 2018/06 (ES198) (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2018/06 (ES198)
Solicitante: Servicio Jurídico de Ejecución del Planeamiento
Situación: SUNC-R-LO.1 Ferrocarril del Puerto (PGOU-2011)
Ref. Catastral: 2337802UF7623N0001OO, 2436101UF7623N0001TO y otras
Junta Mpal. Distrito: nº 7 Carretera de Cádiz
Asunto: Informe de valoración de propuestas técnicas. Avance del PRI SUNC-R-LO.1

1. ANTECEDENTES

- I. Conforme al art. 178.5 del RGLISTA, los licitadores han presentado el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística detallada (PRI) y una propuesta de ordenación que desarrolle la propuesta de ordenación general en grado suficiente para definir un Avance del Proyecto de Urbanización.
- II. Restablece el art. 77 de la LISTA que el documento de Avance del instrumento de ordenación detallada debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.
- III. En el presente informe, que forma parte de la fase de selección de la alternativa técnica, se hace una valoración siguiendo las especificaciones recogidas en el "PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR para la concesión de la gestión indirecta de la actividad de ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto" del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga".
- IV. Los criterios de valoración quedaron determinados en el **Capítulo Séptimo** del PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR, y son los siguientes:

2.1 EN LA FASE DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Se establecen los siguientes criterios de valoración no automáticos, por precisar de juicio previo de valor, y su respectiva ponderación para la valoración de los documentos que constituyen la Alternativa Técnica:

I. CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PRI (Máximo 50 puntos).

Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos de calidad de la documentación técnica y mejor propuesta en cuanto a:

1. La composición volumétrica y tratamiento de la singularidad de las edificaciones conforme a lo dispuesto en el **ANEXO I**.
Puntuación: **de 0- 20,00 puntos**
2. La ordenación de conjunto y su integración en la ciudad conforme a lo dispuesto en el artículo 79.3 del RGLISTA.
Puntuación: **de 0- 12,00 puntos**
3. La organización, definición y calidad de los espacios públicos proyectados conforme a lo dispuesto en el art. 80 del RGLISTA.
Puntuación: **de 0- 12,00 puntos**
4. La reubicación y/o integración de las dotaciones públicas y privadas existentes.
Puntuación: **de 0- 6,00 puntos**

III. CRITERIOS COMUNES (Máximo 20 puntos).

1. Se valorará la solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto dentro del ámbito hasta su soterramiento, que analice, resuelva su tratamiento provisional y valore la

1/19

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo.

Puntuación: de 0-10 puntos

2. *Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad de la propuesta conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2,4 del RGLISTA.*

Puntuación: de 0-10 puntos

La puntuación mínima que deberá superar en su conjunto la Alternativa Técnica para poder ser objeto de licitación para la formulación de las Proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen, será de 50 puntos sobre los 100 posibles. En caso de empate, primará la que mayor puntuación haya obtenido en el apartado relativo a la propuesta de ordenación urbanística detallada.

V. Los criterios de valoración detallados

CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PRI (Máximo 50 puntos)

1. De lo concerniente a la composición volumétrica y tratamiento de la singularidad de las edificaciones

(Del ANEXO I. Contenido del Avance del PRI).

El Anexo 1 del Pliego, para el apartado de composición volumétrica y tratamiento de la singularidad de las edificaciones, contiene los siguientes aspectos específicos a valorar:

- Análisis de los usos actuales del suelo y edificaciones, con descripción de los edificios y construcciones existentes, equipamientos y organismos que lo gestionan, estudiando en su caso las posibilidades o probabilidades de traslado y criterios para la relocalización de las actividades existentes, por razones de oportunidad.*
- Contemplar distintas alternativas de reubicación de las viviendas de VPO y de la Institución Benéfica "Sagrado Corazón de Jesús".*
- Justificación y análisis pormenorizado y descriptivo de la situación actual y de la futura tomando como referencia la integración del sector en la estructura general de la ciudad. Se analizará las continuidades del viario rodado, flujos peatonales y la articulación espacial, y de los usos internos con los previstos en su entorno.*
- En la justificación de la ordenación, los siguientes artículos del reglamento general de la LISTA:*
 - Art.76.1: Justificación básica de las estrategias para el mantenimiento de la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente en este ámbito de suelo urbano.*
 - Art.77.1.a: Justificación básica de las condiciones de implantación de los usos previstos en este ámbito de suelo urbano.*
 - Art.77.3: Justificación básica de las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones en este suelo urbano.*
- Justificación de las determinaciones previstas en el Plan General vigente, y con carácter particular de los objetivos, criterios y directrices vinculantes propuesto en la ficha de desarrollo del PGOU, con descripción particular de:*
 - Justificación de la ordenación urbanística detallada de las parcelas sobre y bajo rasante*
 - Justificación de los objetivos de "integración urbana del ámbito", y en particular a la inducción de sinergias que el PGOU proclama en el apartado 3.6 de la memoria propositiva como nueva centralidad en la estructura urbana.*
 - Justificación de los objetivos de "integración urbana del ámbito", y en particular a la inducción de sinergias que el PGOU proclama en el apartado 3.6 de la memoria propositiva como nueva centralidad en la estructura urbana.*
 - En relación a la Institución Benéfica "Sagrado Corazón de Jesús" incluirá justificación específica de las condiciones de traslado, y las medidas a contemplar en el desarrollo de la ejecución de la urbanización para que su traslado se realice sin el cierre temporal de la instalación. También se justificará que no se merma ni la superficie de parcela ni la edificabilidad existente contemplando, en su caso, la ampliación necesaria para el cumplimiento de la normativa actualmente vigente en función de su uso. La parcela, si es de titularidad privada, se deberá calificar como equipamiento privado asignando el uso pormenorizado que le corresponda.*
 - De contemplarse una edificación singular deberá justificarse su emplazamiento, concepción tipológica, criterios de compatibilidad con la ordenación e impacto con las edificaciones ya existentes y su idoneidad para conformar una nueva fachada litoral, estructura urbana resultante y en relación al futuro auditorio de Málaga.*

2/19

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	2/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En cuanto a la propuesta de ubicación de la vivienda protegida, justificar la descripción de la edificabilidad cumpliendo el techo mínimo del 30% de la edificabilidad residencial, los aparcamientos bajo rasante y el uso comercial en planta baja (si procede), todo ello contemplando la compatibilidad de su ejecución con respecto al trazado actual y del futuro del proyecto de soterramiento del ferrocarril.
- Justificación de la dotación de aparcamientos bajo rasante (tanto públicos como privados).
- Imágenes e infografías que permitan una recreación con vistas aéreas que describan las bondades de la nueva ordenación y de su integración con el resto de la ciudad y proyectos futuros.

2. De lo concerniente al ordenación de conjunto y su integración en la ciudad
(Art. 79.3 del RGLISTA)

De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

En definitiva, fomentar la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, completando la trama existente

3. De lo concerniente a la organización, definición y calidad de los espacios públicos proyectados
(art. 80 del RGLISTA).

En relación a los Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, fomentando los desplazamientos peatonales, procurando la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático. Se procurará el mantenimiento del suelo natural, y la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

3/19

4. De lo concerniente a la integración de las dotaciones publicas

Justificación de las determinaciones previstas en el Plan General vigente, y con carácter particular:

- Posibilidades o probabilidades de traslado y criterios para la relocalización de las actividades existentes, por razones de oportunidad.
- Estrategias para el mantenimiento de la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente en este ámbito de suelo urbano.
- Justificación de que se cumplen los objetivos de reubicación de las viviendas y equipamientos existentes que puedan verse afectados por la nueva ordenación.
- En relación a la Institución Benéfica "Sagrado Corazón de Jesús", condiciones de traslado, y justificación de la superficie de parcela, edificabilidad y, en su caso, ampliación necesaria para el cumplimiento de la normativa actualmente vigente en función de su uso. La parcela, si es de titularidad privada, se deberá calificar como equipamiento privado asignando el uso pormenorizado que le corresponda.

CRITERIOS COMUNES (Máximo 20 puntos).

1. De lo concerniente a la integración del Ferrocarril

Análisis del tratamiento provisional y valoración de la solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo.

2. De lo concerniente al cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad
(art. 79.2,4 del RGLISTA)

Apartado 2. Referido a la Implantación de un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional.

Apartado 4. Referido a la consecución de la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero.

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. INFORME DE VALORACIÓN PROPUESTA TECNICA DEL AVANCE DEL PRI

PROPUESTA ESTUDIO SEGUI.

AVANCE DEL SUNC-R-LO.1 "FERROCARRIL DEL PUERTO"

VALORACION TOTAL PROPUESTA ESTUDIO SEGUI **37,00 puntos**



I. CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PRI (Máximo 50 puntos).

1. La composición volumétrica y tratamiento de la singularidad de las edificaciones

(Criterio de valoración según lo dispuesto en el ANEXO I del pliego)

Puntuación: de 0- 20,00 puntos

valoración: **10,00 puntos**

- 1.1 La ubicación estratégica del edificio singular hotelero-terciario en el frente litoral contribuye a reforzar la centralidad del ámbito y dotar de representatividad a la nueva fachada de este frente litoral y su relación con los nuevos usos ciudadanos incluidos en el sistema general portuario que incluye la nueva marina deportiva de San Andrés, el Auditorio y un equipamiento cultural, cuestión que se valora positivamente.
- 1.2 Sin embargo, la altura propuesta para el complejo hotelero (PB+26 plantas) se considera algo desproporcionada en relación con las condiciones de altura del entorno inmediato y el horizonte edificatorio previsto en el planeamiento vigente. Esta cota edificatoria no responde de forma equilibrada ni al perfil urbano del borde litoral ni al sistema de hitos previstos para este sector, generando un impacto visual y volumétrico excesivo sobre el paisaje urbano y sobre los equipamientos estratégicos proyectados (auditorio, marina deportiva, etc.).
- 1.3 La concepción volumétrica del conjunto hotelero, que además incorpora un incremento significativo de edificabilidad respecto a lo previsto en la ficha del PGOU-2011 (aproximadamente 12.427 m²t), se aleja de una interpretación cualificada y contextualizada del lugar. Su implantación como pieza exenta, de gran escala y sin una transición formal ni dimensional con el tejido urbano circundante, rompiendo de forma abrupta y excesiva la continuidad del frente litoral, dificultando gravemente la conformación de una fachada marítima equilibrada y coherente en todo su frente, tal como propugna el planeamiento general que se acompaña de otras operaciones urbanas que compensen o equilibren su impacto. El incremento de volumen agudiza la desproporción volumétrica y compromete la legibilidad paisajística del conjunto del sector. En definitiva, en ausencia de una estrategia de recomposición urbana en todo el frente que reequilibre masas, alturas y usos, el edificio se percibe como un elemento dominante, aislado y ajeno a la lógica de integración litoral que el PGOU establece para este sector.
- 1.4 Se valora positivamente la propuesta tipológica de las viviendas protegidas, si bien se advierte que su modo de emplazamiento en la trama genera una asimetría entre las fachadas norte y sur, resultando una fachada claramente más favorable que la opuesta, comprometiendo la equidad en soleamiento, vistas (una al espacio verde y otra a las pistas deportivas) y confort urbano.

4/19

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	4/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 1.5 Se valora negativamente la decisión de mantener en su ubicación actual la dotación existente en la fachada marítima EQ.5, ya que resulta contraria al objetivo estratégico de conformar una nueva fachada urbana activa y representativa hacia el litoral. Esta permanencia limita la capacidad del ámbito para generar una solución formal y funcional coherente con el frente marítimo, impidiendo una respuesta urbana cualificada en relación con equipamientos emblemáticos previstos como el futuro Auditorio de la Música.
- 1.6 No se desarrolla una solución tipológica ni urbanística clara para la integración del equipamiento asistencial (Cotolengo), cuya ubicación y tratamiento volumétrico resultan indefinidos y poco integrados funcionalmente en la propuesta.



2. La ordenación de conjunto y su integración en la ciudad

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 79.3 del RGLISTA)

Puntuación: de 0- 12,00 puntos

valoración: **5,00 puntos**

5/19

- 2.1 En relación con la propuesta viaria, la supresión del viario interno perpendicular al eje litoral - concebido en el PGOU como elemento estructurante del ámbito- compromete de forma notable la funcionalidad urbana del sector. Esta eliminación debilita su integración con la red viaria general de la ciudad y genera una pérdida significativa de capacidad de articulación interna, al dificultar la distribución del tráfico, la accesibilidad y la conexión efectiva entre los distintos usos del ámbito. El esquema viario previsto en el planeamiento general no solo responde a una lógica de conectividad funcional, sino que actúa como soporte organizador del tejido urbano, contribuyendo a la legibilidad, continuidad y jerarquización del espacio público. Si bien puede ser razonable reconsiderar parcialmente su trazado o secciones en favor de una mayor cualificación ambiental del espacio central, ello debería hacerse sin perder su carácter estructurante y su papel integrador en el conjunto del sistema urbano. La propuesta, al eliminarlo sin una alternativa funcional equivalente, compromete la capacidad del ámbito para constituirse en una nueva centralidad urbana completa y bien conectada.
- 2.2 Se valora positivamente la voluntad de naturalización progresiva del ámbito y su conectividad ecológica y conexiones propuestas con el Parque Huelin o el cauce del Guadalmedina, si bien se detecta una falta de definición en la documentación de las estrategias técnicas concretas que lo permitan.
- 2.3 La integración de un uso hotelero de alta gama con carácter de "hotel destino", en sinergia con el Auditorio y la Marina deportiva, se considera acertada desde el punto de vista de la actividad urbana y la generación de centralidad.
- 2.4 La dotación de vivienda protegida, que da respuesta a la reubicación de las actuales infraviviendas existentes (en coherencia con los criterios establecidos en la ficha del PGOU), es un aspecto positivo, aunque no constituye un hecho diferencial con el resto de propuesta presentada. Su

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	5/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ubicación se considera que genera un conflicto con el nuevo equipamiento deportivo (EQ.3) y la posibilidad de mantener la pista deportiva municipal.

- 2.5 Aunque se contempla una acertada continuidad de itinerarios peatonales desde el Parque Huelin a través de calles como Donoso Cortés y Agustín Montes Fuentes, se plantea la eliminación de aparcamientos existentes sin ofrecer soluciones reales o alternativas de dotación pública de aparcamientos.

En conclusión, en lo referente al fomento de la revitalización urbana y la diversidad funcional mediante actuaciones de regeneración y renovación, la propuesta plantea una intervención transformadora que incorpora nuevas edificaciones y espacios públicos, completando y cualificando la trama urbana preexistente. Se valoran positivamente los esfuerzos por materializar el objetivo del planeamiento de “hacer ciudad” en un enclave estratégico como el del Bulto, mediante una ordenación que apuesta por la centralidad urbana, la mezcla de usos y la activación del frente litoral, mejorando la conexión con el Parque Huelin y el litoral, así como la continuidad y permeabilidad peatonal del tejido urbano, mediante una redefinición del sistema de espacios libres. No obstante, la estrategia de regeneración resulta limitada en cuanto a la reconfiguración del sistema dotacional, manteniendo edificaciones preexistentes sin una integración formal o funcional efectiva, lo que reduce el alcance de la intervención y condiciona su capacidad para consolidar una nueva centralidad urbana plenamente estructurada y donde el peso de la permanencia de dotaciones existentes en la fachada marítima dificultan la generación de una nueva imagen urbana cualificada frente al mar.

3. La organización, definición y calidad de los espacios públicos proyectados

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en el art. 80 del RGLISTA)

Puntuación: de 0- 12,00 puntos

valoración: **8,00 puntos**

- 3.1 La propuesta destaca por su decidida apuesta en torno a un eje cívico central verde que se conecta el Parque Huelin y la segunda línea de edificación con el mar, acompañado por plazas y espacios estanciales. Esta organización apuesta por la conectividad peatonal cumpliendo positivamente lo establecido en el art. 80.1.a) y b). Se confía en esta solución para organizar la ordenación general y ofrecer una respuesta urbana coherente ante la permanencia provisional del trazado ferroviario en superficie, facilitando su posterior transformación sin comprometer la continuidad de este espacio libre verde. Sin embargo, esta apuesta por la verde estructurante, en parte positiva, se considera una debilidad máxime cuando los viarios perimetrales han perdido parte de su capacidad estructurante como consecuencia del proyecto de re-naturalización de la Zona de Huelin actualmente en ejecución. La falta de un mínimo viario interior jerarquizado compromete la accesibilidad, la legibilidad urbana y la funcionalidad global de este ámbito sin un viario interno que articule y conecte los distintos subámbitos del sector con el resto de la ciudad.
- 3.2 Sin embargo se reconocen como aciertos las conexiones interiores peatonales y la generación de un espacio verde continuo que persigue mitigar el efecto isla de calor y favorecer el confort urbano, aunque el documento no define en detalle las soluciones técnicas que lo permitan, como si han concretado el resto de propuestas técnicas.
- 3.3 Asimismo, se plantea la integración de corredores verdes y se incorporan referencias a criterios de calidad ambiental y accesibilidad universal. No obstante, dichos planteamientos no alcanzan el mismo grado de desarrollo técnico ni de definición que en otras propuestas, si bien se aprecian alineados con lo dispuesto en los artículos 80.1.c) y 80.2.a) y b) del RGLISTA. La ausencia de una mayor concreción limita su capacidad para constituirse en una estrategia operativa plenamente evaluable.

6/19

4. La reubicación y/o integración de las dotaciones públicas y privadas existentes.

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en la ficha del PGOU)

Puntuación: de 0- 6,00 puntos

valoración: **2,00 punto**

- 4.1 El mantenimiento generalizado de las dotaciones existentes, si bien puede responder a una lógica de eficiencia económica y sostenibilidad edificatoria, supone una oportunidad perdida para

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



reconfigurar el sistema dotacional del ámbito conforme a las necesidades urbanas actuales y futuras. No se observa una estrategia clara que promueva la integración morfológica, programática ni funcional de estas dotaciones dentro del nuevo modelo de ordenación que se propone para el sector.

- 4.2 Se valora negativamente la ubicación propuesta para el equipamiento asistencial del Cotelengo, al situarse adyacente tanto a un centro educativo EQ.4 (CEIP Luis de Góngora) y el nuevo equipamiento deportivo EQ.3, no se considera acertada pues compromete la viabilidad de mantener la pista deportiva municipal existente, equipamiento de barrio a mantener. Su parcela y ubicación, no solo limita las posibilidades de adaptación del edificio a los requerimientos normativos actuales, sino que además lo priva de espacios exteriores cualificados, esenciales para el adecuado desarrollo de su actividad asistencial.
- 4.3 Aunque se comprende la conservación generalizada del sistema dotacional existente, evitando la supresión de edificaciones actuales, sin embargo, en este enfoque radica una de las principales debilidades de la propuesta al no afrontar una estrategia de transformación cualificada del sistema de equipamientos del ámbito. La permanencia automática de todas las dotaciones preexistentes (especialmente las situadas en las parcelas EQ.5, EQ.6 y EQ.7) limita significativamente la capacidad del planeamiento para repensar el papel estructurante de los equipamientos en la nueva centralidad urbana que propugna el PGOU, y evidencia una falta de ambición en la reformulación del sistema dotacional y su integración en la nueva ordenación. Esta ausencia de visión estratégica condiciona la posibilidad de articular un tejido urbano coherente, resiliente y adaptado a las necesidades actuales y futuras de la población que resida en esta zona y sus alrededores. .

III. CRITERIOS COMUNES (Máximo 20 puntos).

1. Solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto

Puntuación: De 0- 10 puntos

valoración: 7,00 puntos

7/19

- 1.1 Se valora positivamente la delimitación de una franja verde entre el trazado ferroviario actual y el previsto en soterramiento, que actúa como espacio de transición, mejorando la permeabilidad urbana y reduciendo el impacto visual y acústico de la infraestructura.
- 1.2 No se concreta la secuencia de fases de urbanización coherentes con la previsión de soterramiento, facilitando la adaptación del ámbito a distintas condiciones temporales de la infraestructura.
- 1.3 Se aprecia cierta falta de desarrollo en las soluciones técnicas de conexión transversal y en la representación gráfica detallada del tratamiento del entorno ferroviario, especialmente en las fases intermedias hasta el soterramiento definitivo, cuestiones que otras propuestas han desarrollado con solvencia.

2. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad

(Conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2,4 del RGLISTA.

Puntuación: De 0- 10 puntos

valoración: 5,00 puntos

- 2.1 Implantación de un modelo de ciudad compacta y de diversidad funcional: La propuesta introduce piezas edificatorias de escala media y alta que estructuran el borde ferroviario y la fachada litoral, definiendo un tejido jerarquizado, pero con volumetrías muy descompensadas. Desde el punto de vista funcional, se reconoce una diversidad razonable de usos: residencial libre y protegido, equipamientos públicos, espacio público y una pieza hotelera de alta gama que incorpora usos terciarios complementarios. Esta última se sitúa como hito urbano, contribuyendo a reforzar la pretendida centralidad y las sinergias con los futuros proyectos metropolitanos previstos en el entorno (Auditorio, Marina deportiva, etc.). En este sentido, la propuesta se alinea adecuadamente con los objetivos de modelo de ciudad compacta y multifuncional definidos por el PGOU.
- 2.2 Eficiencia energética, sostenibilidad y reducción de emisiones: Aunque se mencionan estas medidas su desarrollo técnico es poco preciso y genérico, sin llegar al nivel de definición de otras propuestas.

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	7/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA EURO ANDALUCÍA EVENTOS S.A.. AVANCE DEL SUNC-R-LO.1 "FERROCARRIL DEL PUERTO"

VALORACION TOTAL PROPUESTA EURO ANDALUCÍA EVENTOS S.A..... 57,00 puntos



I. CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PRI (Máximo 50 puntos).

1. La composición volumétrica y tratamiento de la singularidad de las edificaciones

(Criterio de valoración según lo dispuesto en el ANEXO I del pliego)

Puntuación: de 0- 20,00 puntos

valoración: **19,00 puntos**

- 1.1 Se valora muy positivamente la implantación volumétrica del edificio de singular altura (PB+22), que no solo actúa como remate del borde litoral, sino que se integra estratégicamente en el sistema general de espacios libres, configurando una pieza icónica dentro del frente marítimo. Su posición y definición volumétrica refuerza la relación visual y funcional con los proyectos estratégicos colindantes, como la nueva marina deportiva y el Auditorio de la Música. 8/19
- 1.2 La edificación icónica se organiza en disposición en peine con orientación sur, incorporando escalonamientos progresivos que optimizan el soleamiento, favorecen la ventilación cruzada y garantizan amplias visuales tanto hacia el mar como hacia el interior del ámbito. Esta configuración volumétrica permite, además, que los edificios situados en segunda línea mantengan las vistas al mar, minimizando el apantallamiento y mejorando la calidad ambiental y perceptiva del conjunto edificado.



- 1.3 Las edificaciones destinadas a vivienda protegida se integran de forma adecuada con las preexistencias del entorno, proponiendo una ubicación alineada con los bloques lineales existentes y proponen una nueva fachada a la propuesta de la avenida del Ferrocarril. Esta disposición no solo completa espacialmente los frentes edificados existentes, ocultando sus medianerías, sino que

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



además permite que las nuevas edificaciones se sitúen en relación directa con dos amplias zonas libres de uso público, favoreciendo tanto la calidad urbana su accesibilidad al viario y al espacio público.

- 1.4 Se incorpora un estudio solar detallado, que justifica la morfología edificatoria escalonada y la adecuación volumétrica para favorecer el confort climático, lo que denota un elevado nivel técnico y de sensibilidad urbana.
- 1.5 La solución del Cotoengo, integrada en una pieza de transición tipológica, combina criterios sociales y urbanos, mejorando la convivencia funcional con otras dotaciones sin generar conflicto con la edificabilidad ni los espacios libres.



9/19

2. La ordenación de conjunto y su integración en la ciudad

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 79.3 del RGLISTA)

Puntuación: de 0- 12,00 puntos

valoración: **11,00 puntos**

- 2.1 La propuesta alcanza una alta calidad urbana en la organización de los usos y la escala edificatoria, estableciendo un tejido continuo y urbano que refuerza la centralidad estratégica del ámbito. La propuesta favorece la integración de usos compatibles con el residencial proponiendo usos comerciales, uso cultural en la planta baja, usos de equipamientos públicos y zona libres públicas a las que se destinan más del 60 % de la superficie total del ámbito. Solo la asignación mayoritaria de uso residencial libre al nuevo edificio en altura, merma la puntuación en este apartado, cuestión que aunque amparada en la posibilidad de modificación del planeamiento general por el PRL según criterios LISTA, no es la opción que mejor contribuye a reforzar la centralidad urbana del ámbito, en comparación con otras alternativas funcionales de mayor dinamismo social y económico. Esta apuesta residencial, sin embargo, se ve compensada con la implantación de un "plinto" comercial y la posibilidad de establecer un uso hotelero compatible, que sería la opción más ventajosa para reforzar la centralidad urbana esta zona.
- 2.2 Se valora positivamente la integración de una estructura viaria interna, planteada en el PGOU utilizándola como organizador espacial de usos y edificaciones, contribuyendo a la permeabilidad viaria y la accesibilidad del conjunto y de su conexión con el resto de la ciudad en su permeabilidad al mar. Ello, único al análisis de los planteamientos previstos en el PGOU, situación actual del ámbito y las necesidades y oportunidades, y el establecimiento de nuevas estrategias de ordenación en "un lugar relevante de nueva centralidad en la estructura urbana de Málaga y como fachada y

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	9/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



frente de la nueva entrada del puerto”, conforman una estructura urbana equilibrada y transformadora de su entorno. Las conexión viaria propuesta en el PGOU, prolongando ejes viarios, y peatonales, tejen relaciones directas con la plataforma portuaria de San Andrés, el Parque Huelin y el futuro Auditorio. Esta prolongación de la calle Ferrocarril del Puerto hacia la plataforma portuaria de San Andrés, aunque se valora positivamente en términos conceptuales, podría valorarse con una disminución de la sección y su adecuación a las fases propuesta para integración del ferrocarril.

- 2.3 Se valora positivamente la consideración de establecer una manzana completa de equipamiento comunitario.
- 2.4 Aunque se introduzca un viario de conexión rodada, se incorporan de forma explícita criterios de conectividad ecológica mediante corredores verdes transversales y longitudinales que enlazan con el sistema general de espacios libres del entorno, lo que refuerza la sostenibilidad ambiental del proyecto. La resolución de los espacios intersticiales y transiciones entre diferentes usos se aborda con solvencia, evitando conflictos funcionales y mejorando la integración con la trama urbana consolidada.
- 2.5 Se valora muy positivamente la previsión de un aparcamiento subterráneo bajo la dotación deportiva, como medida eficaz para generar nueva dotación de estacionamiento y compensar la eliminación de plazas en superficie actualmente existentes. Esta solución permite mantener el equilibrio funcional del ámbito, optimizando el uso del subsuelo sin comprometer la calidad del espacio libre en superficie.
- 2.6 En conclusión, en el fomento de la revitalización urbana y diversidad funcional mediante actuaciones de mejora, regeneración y renovación, a diferencia del resto de propuestas, se introduce la reorganización de los equipamientos y dotaciones existentes, reconociendo una intención clara de activar la renovación del ámbito, tanto en términos funcionales como formales, conformando una “supermanzana dotacional”, que cualifica el espacio urbano central. Frente al resto de propuestas más conservadoras en este aspecto, se valora el esfuerzo por repensar la estructura urbana desde una lógica integradora y regeneradora de los equipamientos, incorporando tanto elementos existentes como nuevas piezas urbanas que permiten recomponer el tejido urbano, sin menospreciar la mejora de la conectividad y habitabilidad del espacio público.

10/19

3. La organización, definición y calidad de los espacios públicos proyectados

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en el art. 80 del RGLISTA)

Puntuación: de 0- 12,00 puntos

valoración: **7,00 puntos**

- 3.1 La propuesta destaca por una adecuada estructuración jerárquica del espacio público en torno a un eje cívico central (calle urbana) que conecta el Parque Huelin con el mar, acompañado por plazas y espacios estanciales. Esta organización favorece la conectividad peatonal y la integración con la red urbana, cumpliendo positivamente lo establecido en el art. 80.1.a) y b).
- 3.2 Además, se introducen criterios de sostenibilidad en el diseño del espacio público, como la utilización de pavimentos drenantes, la previsión de cubiertas verdes en edificaciones dotacionales y un estudio paisajístico específico (Anexo II), en línea con los apartados 80.1.c), 80.1.d) y 80.2.d).
- 3.3 Se identifican estrategias de drenaje sostenible (SUDS) y el uso de especies vegetales adaptadas, si bien la densidad vegetal y el tratamiento del arbolado no se cuantifican expresamente conforme al estándar del artículo 82.6.c).
- 3.4 Se valora positivamente la eliminación de las calles Donoso Cortés y López Pinto como viarios de tráfico rodado, lo que permite la conformación de una gran supermanzana dotacional, delimitada por el Paseo Marítimo al sur y la calle Fernán Núñez al norte. Esta operación se acompaña de la incorporación de un pasillo verde transversal que garantiza la accesibilidad y la permeabilidad peatonal del ámbito, mejorando la conectividad interior y su integración funcional con el entorno urbano.
- 3.5 La propuesta demuestra una atención rigurosa a la estructuración jerárquica y funcional de los espacios públicos, asegurando su integración efectiva con la red viaria, la edificación proyectada y el sistema de dotaciones. Esta organización refuerza la legibilidad urbana del conjunto y optimiza su funcionalidad tanto en el propio ámbito, como en su integración con la malla urbana colindante.

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Todo ello redunda en beneficiar el soporte estructurante del nuevo tejido y refuerza el carácter del ámbito como futura centralidad urbana.

3.6 *La propuesta demuestra una adecuada atención a la estructuración jerárquica de los espacios libres, su funcionalidad y su integración con la edificación y el viario.*

4. La reubicación y/o integración de las dotaciones públicas y privadas existentes.

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en la ficha del PGOU)

Puntuación: de 0- 6,00 puntos

valoración: 6,00 puntos

- 4.1 Se valora positivamente la descripción detallada de los usos actuales de suelo, de la estructura actual de la propiedad existentes y certificaciones registrales correspondientes
- 4.2 Se considera muy acertada la consideración de una gran manzana dotacional, de equipamientos y de zonas libres públicas en relación a la ordenación global del ámbito.
- 4.3 Se valora muy positivamente la propuesta de reubicación de la Residencia Sagrado Corazón de Jesús (Cotolengo) en una posición equidistante a los principales ejes del ámbito, en una parcela con acceso directo desde viario principal pero próxima también al tejido residencial, favoreciendo su integración tipológica y social. Dicha actuación parece garantizada con el acuerdo con la institución, que se especifica en el anexo, y que permite garantizar el traslado a un nuevo edificio, sin interrupción del servicio asistencial y manteniendo y mejorando la capacidad actual de asistencia con arreglo a la normativa aplicable a nuevas edificaciones.
- 4.4 El equipamiento educativo existente se potencia mediante la reserva de espacios adyacentes que permiten reconsideraciones futuras, incluyendo zonas deportivas a su alrededor, lo que se valora positivamente.
- 4.5 Se incorpora un nuevo equipamiento cultural en el eje central del ámbito, que se alinea con los objetivos de centralidad y mixticidad funcional del sector, funcionando como pieza intermedia entre usos residenciales y terciarios.
- 4.6 Las dotaciones existentes más relevantes se integran en la propuesta como parte del sistema urbano, sin obstaculizar nuevas implantaciones ni comprometer la configuración del espacio público.
- 4.7 Se valora positivamente la propuesta de ampliación y renovación del campo de fútbol municipal existente, como uso existente y dotacional del barrio.

11/19

III. CRITERIOS COMUNES *(Máximo 20 puntos).*

1. Solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto

Puntuación: De 0- 10 puntos

valoración: 6,00 puntos

- 1.1 La propuesta representa con claridad la coexistencia entre la infraestructura ferroviaria actual en superficie y el nuevo desarrollo urbano, incorporando fases temporales de urbanización y previsiones para la restitución del espacio una vez ejecutado el soterramiento. Esta lectura gradual del proceso se considera positiva y denota una voluntad de adaptación funcional progresiva del ámbito.
- 1.2 Se valora la integración del trazado ferroviario mediante franjas de amortiguación vegetal, pasos peatonales ajardinados y estructuras reversibles, lo cual permite una convivencia transitoria aceptable y facilita su posterior transformación, si bien la definición formal del espacio generado es más efectiva en la propuesta definitiva que en sus fases provisionales. Sin embargo, frente a las otras propuestas que aprovechan con mayor claridad el trazado ferroviario para conformar un verdadero corredor verde continuo -conectado con el Parque Huelin y el sistema de espacios libres del litoral-, esta propuesta presenta una menor ambición paisajística y funcional en las fases intermedias, desaprovechando parcialmente el potencial de esa franja como infraestructura verde estructurante.
- 1.3 Asimismo, se advierten debilidades concretas en la fase 1 del desarrollo, particularmente en el diseño del viario y el tratamiento del bulvar del ferrocarril, que incluye un ramal sin salida cuya

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



funcionalidad es limitada. La duplicación innecesaria de trazado podría haberse evitado incorporando mayor superficie de espacio libre o zonas verdes temporales, lo que hubiera mejorado la calidad ambiental y la flexibilidad de esta primera fase, sin afectar parcelas dotacionales, como sí ocurre en otras propuestas que resuelven mejor la compatibilidad entre fases provisionales y la ordenación definitiva.

2. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad

(Conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2.4 del RGLISTA.

Puntuación: De 0- 10 puntos

valoración: **8,00 puntos**

- 2.1 Implantación de un modelo de ciudad compacta y de diversidad funcional: La propuesta plantea una ordenación que apuesta claramente por una estructura urbana compacta y densa, con una configuración edificatoria jerarquizada y una volumetría que refuerza los ejes estructurales del ámbito. Se introduce un edificio singular en altura y concepción volumétrica, como hito urbano en el frente litoral, bien articulado con el sistema de espacios públicos y equipamientos de ciudad propuestos en su entorno portuario, lo que enfatiza su capacidad simbólica para reforzar la centralidad urbana del sector. Asimismo, se propone una distribución equilibrada de usos, combinando residencial libre y protegido, usos terciarios y equipamientos públicos, lo que proporciona una alta diversidad funcional, bien alineada con el modelo de ciudad mixta promovido por el PGOU de Málaga. La trama edificatoria incorpora escalas variadas que permiten una transición formal adecuada con el entorno y una imagen urbana cohesionada, consolidando el carácter estratégico del ámbito como nueva pieza urbana.
- 2.2 Eficiencia energética, sostenibilidad y reducción de emisiones: La propuesta incorpora estrategias de sostenibilidad alineadas con lo dispuesto en los artículos 80.1 y 80.2 del RGLISTA. Se definen una modesta pero lógica estrategia de implantación del verde, pavimentos permeables, sistemas de drenaje sostenible (SUDS), soluciones para mitigar el efecto isla de calor y criterios de accesibilidad universal, posibilidad de implementar cubiertas verdes en edificios dotacionales y sistemas pasivos de confort térmico, y todo ello se desarrolla con un nivel de definición técnica adecuado y coherente con los objetivos del planeamiento.

12/19

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA YU SUSTAINABLE COMMUNITIES S.L. AVANCE DEL SUNC-R-LO.1 "FERROCARRIL DEL PUERTO"

VALORACION TOTAL PROPUESTA YU SUSTAINABLE COMMUNITIES S.L..... 37,00 puntos



I. CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PRI (Máximo 50 puntos).

1. La composición volumétrica y tratamiento de la singularidad de las edificaciones

(Criterio de valoración según lo dispuesto en el ANEXO I del pliego)

Puntuación: de 0- 20,00 puntos

valoración: **7,00 puntos**

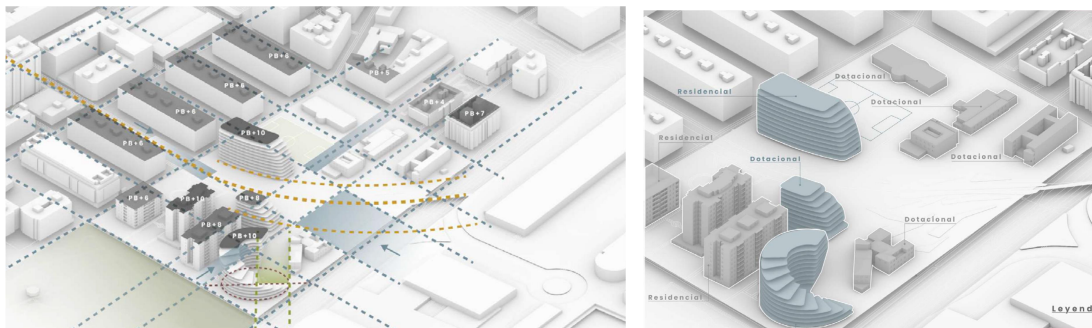
- 1.1 A diferencia de las otras alternativas de ordenación propuestas, que apuestan por configuraciones icónicas en el frente litoral, la de YU SUSTAINABLE COMMUNITIES opta por una volumetría homogénea en las nuevas propuestas edificatorias, con alturas similares a las de su entorno (PB+ 10 y PB+8) y por el mantenimiento de las edificaciones dotacionales existentes.
- 1.2 Por otro lado, la excesiva compactación del suelo mediante una elevada ocupación y escasa graduación de volúmenes impide la generación de espacios intersticiales cualificados, y reduce la permeabilidad visual y física hacia el mar. Esta intensidad edificatoria, no compensada por soluciones formales innovadoras, compromete la calidad espacial de la ordenación, no respondiendo adecuadamente a los objetivos de excelencia edificatoria ni a la oportunidad de formalizar una nueva fachada urbana más o menos representativa.
- 1.3 Se aprecia también una dependencia excesiva del reciclaje de edificaciones existentes, lo que si bien puede responder a criterios de sostenibilidad y contención de costes, limita en este caso la capacidad de transformación real del ámbito. La ausencia de operaciones de sustitución o reubicación de piezas obsoletas impide alcanzar una morfología urbana moderna, flexible y coherente con las necesidades actuales.
- 1.4 En particular, la propuesta no resuelve de forma adecuada el encaje de elementos clave como el equipamiento asistencial del Coto de Lengo, que permanece en su ubicación, como una pieza aislada, sin integración formal ni funcional con el resto de la ordenación. Esta ausencia de resolución limita la legibilidad urbana y la coherencia del conjunto.
- 1.5 Asimismo, se detecta una escasa innovación tipológica, tanto en los edificios residenciales como en las piezas dotacionales. No se proponen nuevas soluciones arquitectónicas que respondan al contexto litoral, a la orientación o a las condiciones bioclimáticas del entorno, desaprovechando el potencial del suelo urbano en un enclave estratégico como este.
- 1.6 Se valora positivamente la disposición de terrazas abiertas y continuas en las edificaciones residenciales, aunque esta tipología se aplica de forma reiterativa sin responder con suficiencia a los condicionantes específicos del entorno, lo que reduce su valor compositivo.
- 1.7 En definitiva, la propuesta ofrece una composición edificatoria desordenada, carente de elementos de excelencia formal y urbana, donde la buena intención de integrar lo existente, redundando en la

13/19

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



falta de singularidad, innovación y resolución de los criterios de desarrollo establecidos en el Anexo I del pliego.



2. La ordenación de conjunto y su integración en la ciudad

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 79.3 del RGLISTA)

Puntuación: de 0- 12,00 puntos

valoración: **6,00 puntos**

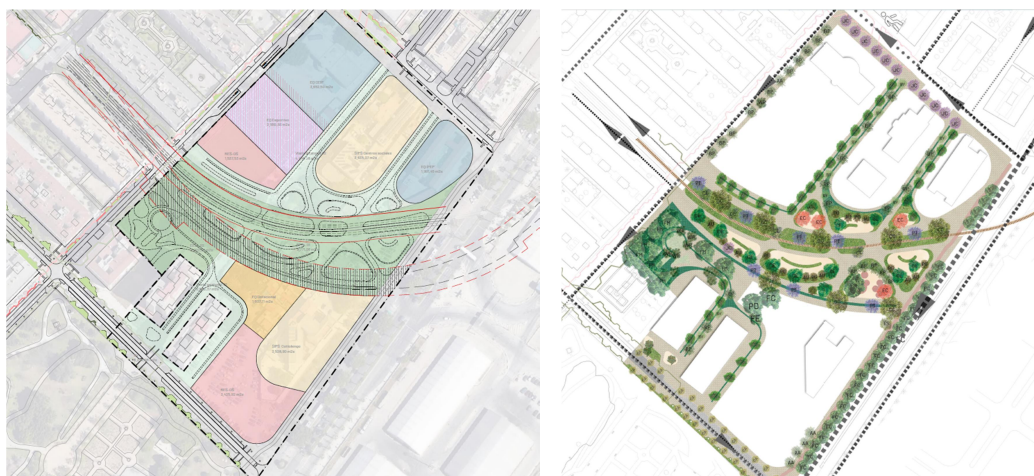
- 2.1 Se valora positivamente la coherencia general de la ordenación apoyada en una red de espacios libres y recorridos peatonales que conecta adecuadamente con los tejidos urbanos consolidados y con los futuros equipamientos estratégicos (Auditorio, Marina deportiva), favoreciendo la integración del ámbito desde la escala peatonal. No obstante, esta estructura presenta carencias en cuanto a la organización interna y su articulación jerárquica con el resto de la ciudad, lo que resta claridad y coherencia a la organización urbana del conjunto, concentrando toda la edificación en el punto en que se demanda cierta transparencia visual y accesibilidad con el espacio verde del parque Huelin.
- 2.2 Desde el punto de vista funcional, se confía la centralidad urbana de este ámbito el mantenimiento de las dotaciones, la incorporación del uso residencial, la inclusión de plantas bajas comerciales en todos los edificios de uso residencial proyectados y el espacio verde interior. Esta estrategia, en parte positiva por lo ambiental y sostenible al mantener las edificaciones existentes, no contribuye per sé a reforzar la centralidad urbana y va en detrimento de la complejidad espacial urbana.
- 2.3 Se valora positivamente la previsión de un aparcamiento subterráneo bajo la pista polideportiva, como medida eficaz para generar nueva dotación de estacionamiento y compensar la eliminación de plazas en superficie actualmente existentes. Esta solución permite mantener el equilibrio funcional del ámbito, optimizando el uso del subsuelo sin comprometer la calidad del espacio libre en superficie.
- 2.4 En relación con el frente portuario, se plantea una fachada edificada continua y funcional, pero sin la expresividad ni el carácter cualificante que cabría esperar en un ámbito destinado a convertirse en centralidad urbana emergente.
- 2.5 Al igual que la propuesta del Estudio Seguí, no existe una red viaria interna siguiendo las directrices del PGOU-2011, lo que bajo nuestro punto de vista supone una merma para la integración funcional y estructural del ámbito con el resto de la ciudad. Aunque esta simplificación viaria puede entenderse parcialmente justificada, se demanda de un mínimo viario que articule conexiones transversales al mar y conecte los distintos subámbitos del sector con el resto de la ciudad, máxime cuando los viarios perimetrales han perdido parte de su capacidad estructurante como consecuencia del proyecto de re-naturalización de la Zona de Huelin actualmente en ejecución. La falta de capacidad de un viario interior compromete la accesibilidad, la legibilidad urbana y la funcionalidad global de este ámbito.
- 2.6 Se valora positivamente la inclusión de un equipamiento dotacional residencial avalado por la fundación Unicaja, aunque dicha propuesta sería viable con cualquier suelo dotacional (SIPS-9 calificado en el interior del ámbito).

14/19

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.7 En conclusión, en relación a la revitalización y regeneración urbana, la propuesta parte de una lógica basada en la rehabilitación y conservación del parque edificado existente, lo que puede entenderse como un gesto de economía de recursos y aprovechamiento de infraestructuras consolidadas. Sin embargo, este planteamiento no incorpora una estrategia de renovación urbana integral, ya que evita intervenir en profundidad sobre el sistema viario interior o la reconfiguración de los equipamientos existentes, muchos de los cuales se mantienen en su ubicación original sin transformación o redefinición funcional, redundando en una propuesta poco ambiciosa en cuanto a la reconfiguración del tejido urbano y no plantea actuaciones significativas de regeneración ni de reordenación del sistema dotacional. La falta de un discurso urbano estructurado que complete o mejore la trama preexistente limita su potencial para activar procesos de revitalización real en el entorno inmediato.



15/19

3. La organización, definición y calidad de los espacios públicos proyectados

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en el art. 80 del RGLISTA)

Puntuación: de 0- 12,00 puntos

valoración: **8,00 puntos**

- 3.1 Al igual que la alternativa presentada por Seguí, esta propuesta presenta una correcta estructuración del espacio público en torno a un eje cívico central que, aprovechando la incidencia del trazado del ferrocarril, refuerza la conectividad peatonal y responde adecuadamente a los criterios del artículo 80.1.a) y b).
- 3.2 No obstante, se aprecia una excesiva dependencia de este eje como única solución organizativa, sin una red viaria interior que articule los subámbitos ni los conecte eficazmente con el entorno urbano. Esta carencia se agrava al haber perdido los viarios perimetrales parte de su capacidad estructurante debido a la re-naturalización del área de Huelin.
- 3.3 Se valora muy positivamente la inclusión de criterios de sostenibilidad y naturalización del ámbito, con referencias a corredores verdes y conectividad ecológica, así como el esfuerzo por desarrollar estas estrategias con un grado apreciable de definición técnica. En este marco, se concretan también criterios ambientales y de accesibilidad acordes con lo dispuesto en los artículos 80.1.c) y 80.2 del RGLISTA, destacando la continuidad visual y funcional de los espacios libres y la adecuada definición de zonas estanciales arboladas que favorecen el confort urbano y la calidad ambiental del conjunto.
- 3.4 Se valora positivamente la concreción de soluciones de drenaje sostenible (SUDS) y criterios de adaptación climática, aunque sin desarrollo técnico detallado.
- 3.5 Se considera insuficiente la relación de acceso y conexión con el Parque Huelin, al no resolverse de forma clara ni jerarquizada los corredores peatonales paralelos al litoral que permitan una integración efectiva entre este espacio verde consolidado y el proyectado en el nuevo ámbito.

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. La reubicación y/o integración de las dotaciones públicas y privadas existentes.

(Criterio de valoración conforme a lo dispuesto en la ficha del PGOU)

Puntuación: de 0- 6,00 puntos

valoración: **1,00 puntos**

- 4.1 El mantenimiento del equipamiento asistencial Institución Benéfica “Sagrado Corazón de Jesús”, no se contempla en la propuesta de alternativas previstas en el PGOU-2011. Si bien puede considerarse una opción muy meritoria desde la lógica del reciclaje edificatorio, no alcanza una resolución adecuada ni desde el punto de vista volumétrico ni en términos de integración urbana. En la estructura interna del ámbito, su mantenimiento en la ubicación actual supone una interferencia significativa en la posibilidad de estructurar un tejido urbano coherente, quedando configurado como un elemento autónomo que obstaculiza la articulación espacial del conjunto. Su situación actual compromete tanto la integración funcional como la relación visual con los proyectos estratégicos colindantes (nueva marina deportiva y el Auditorio de la Música de Málaga) sin una lectura clara y cualificada de la nueva fachada litoral que el PGOU establece como objetivo estratégico para este ámbito.
- 4.2 Aunque se plantea una integración formal de las dotaciones existentes en el nuevo sistema de espacios libres, el mantenimiento invariable de sus ubicaciones y configuraciones limita significativamente el potencial de mejora de este ámbito, reduciendo la capacidad de la ordenación para alcanzar los objetivos de eficiencia espacial y estructura urbana establecidos en el PGOU, dificultando la articulación de una nueva centralidad coherente y cualificada, tal como preconiza el planeamiento general.
- 4.3 La estrategia adoptada no permite adaptar el sistema de equipamientos a las nuevas exigencias funcionales, normativas y de accesibilidad universal, ni facilita la reconfiguración de espacios exteriores adecuados que respondan a estándares contemporáneos en materia educativa, asistencial o deportiva. En su conjunto, la ausencia de una revisión crítica del sistema de equipamientos preexistente revela una escasa ambición en la propuesta, perdiendo la oportunidad de convertir estos elementos en verdaderos nodos de centralidad urbana y social, capaces de estructurar el territorio y fomentar sinergias entre los distintos usos del ámbito.
- 4.4 Se valora positivamente la previsión de un aparcamiento subterráneo bajo la futura pista polideportiva del colegio, como medida eficaz para generar nueva dotación de estacionamiento y compensar la eliminación de plazas en superficie actualmente existentes.

16/19

III. CRITERIOS COMUNES (Máximo 20 puntos).

1. Solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto

Puntuación: De 0- 10 puntos

valoración: **9,00 puntos**

- 1.1 La propuesta incluye un tratamiento específico del trazado ferroviario en superficie, estableciendo una franja verde lineal que actúa como colchón paisajístico y de transición funcional, lo que mejora la permeabilidad urbana y reduce el impacto de la infraestructura. Facilita el desarrollo integral del ámbito con independencia de las intervenciones que puedan acometerse sobre la infraestructura ferroviaria.
- 1.2 Se plantean soluciones muy acertadas y concretas del carácter provisional para el mantenimiento en superficie del trazado, incluyendo pasos transversales y recuperación progresiva del espacio liberado una vez se produzca el soterramiento, así como la incorporación de fases de ejecución diferenciadas, lo que permite una adaptación gradual del ámbito a las condiciones cambiantes del ferrocarril.
- 1.3 Se incluye representación gráfica detallada del tratamiento del entorno ferroviario y de las soluciones técnicas que acompañarán la convivencia temporal con el trazado activo.

2. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad

(Conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2.4 del RGLISTA.

Puntuación: De 0- 10 puntos

valoración: **6,00 puntos**

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 2.1 Modelo de ciudad compacta y diversidad funcional: La propuesta plantea una ordenación basada en la concentración edificatoria, apoyándose en gran medida en la conservación y regularización de edificaciones existentes, sin incorporar nuevas piezas estratégicas que actúen como elementos de centralidad o de transición tipológica. Esta estrategia contribuye parcialmente al modelo de ciudad compacta, en la medida en que densifica el ámbito, pero lo hace con un exceso de compactación y escasa cualificación volumétrica, sin establecer una jerarquía clara de espacios urbanos intersticiales entre las edificaciones, ni una transición adecuada con el tejido colindante. En cuanto a la diversidad funcional, se reconocen usos residenciales y dotacionales, pero se echa en falta una propuesta más ambiciosa y estructurada en cuanto a la mixticidad de usos, especialmente en lo que respecta al refuerzo de la actividad económica y terciaria que potencie la centralidad urbana en este enclave estratégico. La ausencia de una pieza singular representativa o de un uso que articule la fachada litoral en relación con el futuro Auditorio y la Marina de San Andrés resta capacidad estructuradora a la propuesta.
- 2.2 Eficiencia energética y sostenibilidad ambiental: La propuesta detalla de forma extensa las medidas orientadas a garantizar la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental, incluyendo reducción de emisiones, incorporación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), pavimentos permeables, especies vegetales adaptadas al medio y estrategias para mitigar el efecto isla de calor, entre otras actuaciones.

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz			Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones				Página	17/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



INFORME COMPARATIVO TÉCNICO – VALORACIÓN DE PROPUESTAS

I. CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PRI (Máximo 50 puntos).

Nº	PROPUESTA	1. Composición Volumétrica (0-20)	2. Ordenación Conjunto (0-12)	3. Espacios Públicos (0-12)	4. Dotaciones (0-6)	TOTAL (0-50)
1	ESTUDIO SEGUI	10,00 pts	5,00 pts	8,00 pts	2,00 pts	25,00 pts
2	EURO ANDALUCIA	19,00 pts	11,00 pts	7,00 pts	6,00 pts	43,00 pts
3	YU SUSTAINABLE	7,00 pts	6,00 pts	8,00 pts	1,00 pts	22,00 pts

III. CRITERIOS COMUNES (Máximo 20 puntos).

Nº	PROPUESTA	1. Ferrocarril (0-10)	2. Sostenibilidad (0-10)	TOTAL (0-20)
1	ESTUDIO SEGUI	7,00 pts	5,00 pts	12,00 pts
2	EURO ANDALUCIA	6,00 pts	8,00 pts	14,00 pts
3	YU SUSTAINABLE	9,00 pts	6,00 pts	15,00 pts

SUMA TOTAL APARTADOS I y III (Máximo 70 puntos).

Nº	PROPUESTA	CRITERIOS AVANCE PRI (0-50)	CRITERIOS COMUNES (0-20)	TOTAL (0-70)
1	ESTUDIO SEGUI	25,00 pts	12,00 pts	37,00 pts
2	EURO ANDALUCIA	43,00 pts	14,00 pts	57,00 pts
3	YU SUSTAINABLE	22,00 pts	15,00 pts	37,00 pts

18/19

CONCLUSIÓN TÉCNICA

Tras el análisis comparado de las tres alternativas presentadas por Estudio Seguí, Euro Andalucía Eventos S.A. y YU Sustainable Communities S.L., y conforme a los criterios técnicos establecidos en el Pliego de Condiciones (Anexo I) y los artículos 79 y 80 del RGLISTA, se extraen las siguientes conclusiones:

- 1ª. La propuesta presentada por Euro Andalucía Eventos S.A. alcanza la puntuación más alta (**57 puntos**), consolidándose como la alternativa más solvente para el desarrollo del sector, al ser la más coherente con los criterios del Plan General y con el Pliego de Condiciones (Anexo 1). Destaca por la calidad arquitectónica de sus soluciones volumétricas, con una edificación icónica, de altura similar a la propuesta en el PGOU, bien integrada en el frente litoral con respecto a los equipamientos ciudadanos futuros ubicados en el puerto de Málaga, así como por una ordenación urbana equilibrada que refuerza la centralidad del ámbito.
- La propuesta demuestra especial sensibilidad en la conformación de una trama que dote de orden al conjunto y al espacio público, capacitando la integración del ámbito con el resto de la ciudad, complementándose con estrategias de accesibilidad y sostenibilidad bien desarrolladas. Asimismo, plantea una solución efectiva para la convivencia con el trazado ferroviario en superficie hasta su soterramiento, con medidas transitorias y una estrategia clara de transformación e integración progresiva de los equipamientos dotacionales y deportivos en línea con las necesidades de regeneración urbana que se demandan en el planeamiento general para la regeneración y renovación de este complejo ámbito urbano.

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 11:47:30
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SINTESIS: Alternativa técnica con alta capacidad estructurante, sostenibilidad definida y lógica urbana sólida. Propuesta más completa y equilibrada. Combina capacidad transformadora, coherencia urbana y calidad técnica, con una estrategia de sostenibilidad avanzada y una sólida respuesta a los objetivos del PGOU.

- 2ª. La propuesta del Estudio Seguí (**37 puntos**) presenta una ordenación con buenas intenciones en cuanto a la creación de centralidad urbana y mixticidad de usos, pero con importantes debilidades en aspectos clave como la resolución formal del edificio icónico y de la integración formal y morfológica de las dotaciones existentes. Si bien se incorporan criterios de sostenibilidad y soluciones de calidad en el tratamiento del espacio público, éstas no alcanzan el nivel de definición técnica ni el desarrollo operativo mostrado por otras propuestas, lo que reduce su capacidad de implementación y su coherencia global.

SINTESIS: Alternativa técnica solvente, con soluciones urbanísticas bien orientadas y una estructuración formal clara apoyada en el verde, pero con una menor ambición en la reordenación y reconfiguración del sistema dotacional existente y propuesto y menos desarrollada técnicamente en términos de sostenibilidad y viabilidad operativa.

- 3ª. La propuesta de YU Sustainable Communities S.L. (**37 puntos**) muestra una ordenación que se apoya excesivamente en la conservación del tejido existente, sin incorporar elementos estructurantes nuevos ni estrategias de transformación significativas. El modelo resultante presenta una elevada compactación y escasa innovación tipológica, sin introducir usos de centralidad ni dotaciones de escala metropolitana. Desde el punto de vista medioambiental y funcional, se apoya en una adecuada red de espacios libres que favorece la conectividad peatonal y la continuidad ecológica. No obstante, adolece de una efectiva ambición formal y urbana, con una composición edificatoria poco innovadora, excesivamente homogénea y una integración de las dotaciones preexistentes que no alcanza el nivel de transformación deseable en un ámbito estratégico como este. Ello, unido a la falta de un viario jerarquizado y una menor cualificación del frente litoral, limitan su valoración final. En consecuencia, se valora como la propuesta menos ambiciosa y limitada en su capacidad regeneradora de la ciudad, que no responde plenamente a los objetivos estratégicos establecidos por el planeamiento general para este ámbito.

19/19

SINTESIS: Propuesta conservadora, limitada en transformación y poco alineada con los objetivos estratégicos del PGOU.

En conjunto, la propuesta de Euro Andalucía Eventos S.A. se configura como la opción más equilibrada, innovadora y viable desde el punto de vista urbanístico, funciona y ambiental, alineándose con los objetivos y expectativas previstas en el PGOU.

PROPUESTA

Dar traslado del presente informe a la Mesa de Contratación, a efectos de continuar con la selección de la alternativa técnica que resulte más idónea considerando los criterios de adjudicación que se definen en el pliego de condiciones para la selección de agente urbanizador.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe del Servicio de Planificación
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

Código Seguro De Verificación	E07D3ZZ+5Fai9P1W/RwwBg==		
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Estado	Firmado
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E07D3ZZ%2B5Fai9P1W%2FRwwBg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

