

MODIFICACIÓN  
PUNTUAL DE  
ELEMENTOS DEL PGOU  
DE MÁLAGA

AVANCE  
RESUMEN EJECUTIVO

ÁMBITO SUNC-R-LO.6  
“CAMINO DE LOS GUINDOS”

—  
PROMOTOR

Hispamal Velázquez S.L.  
Hispanbanchel S.L.

—  
ARQUITECTOS

Carlos Domingo Corpas  
Emilio Domingo Rivas  
ER Domingo Corpas Arquitectura

Enero 2026

# ÍNDICE

o. INTRODUCCIÓN .....	3
o.1. INICIATIVA Y AGENTES INTERVINIENTES .....	3
o.2. OBJETIVO DEL DOCUMENTO .....	3
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	4
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.....	4
1.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS .....	6
2. INFORMACIÓN .....	7
2.1. SITUACIÓN Y CONTEXTO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	7
2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO .....	7
2.3. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO .....	8
2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD E INTERESADOS .....	10
2.5. DIAGNÓSTICO Y PROBLEMÁTICA DETECTADA.....	11
3. ORDENACIÓN .....	13
3.1. PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DE ATU, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO DEL ÁMBITO .....	13
3.2. ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR.....	14
3.2.1. ALTERNATIVA ESCOGIDA.....	14
3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA .....	18
3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS .....	19
3.6. ATU DE REFORMA INTERIOR - FICHA PROPUESTA.....	21

## **o. INTRODUCCIÓN**

### **o.1. INICIATIVA Y AGENTES INTERVINIENTES**

La propuesta del presente Avance de solicitud de innovación mediante Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Málaga se formula como una tramitación a instancia privada conforme permite el artículo 80 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en relación con el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### **PROMOTOR:**

La presente Modificación Puntual de Elementos del PGOU se redacta por encargo de las mercantiles:

HISPAMAL VELÁZQUEZ S.L., con CIF B-75576215 y domicilio social en C/ Velázquez, 10, 6º derecha, 28001 Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M-840972.

HISPABANCHEL S.L., con CIF B-22791206 y domicilio social en C/ Velázquez, 10, 6º derecha, 28001 Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M-862041.

#### **EQUIPO REDACTOR:**

El autor del presente trabajo es la sociedad limitada profesional DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA SLP, con CIF nº B92144427 y domicilio social en C/ San Nicolás nº13-bajo, 29016 de Málaga representada por D. Carlos Domingo Corpas, Arquitecto colegiado nº 613 por el COA Málaga, y por D. Emilio Domingo Rivas, Arquitecto colegiado nº 2128 por el COA Málaga.

### **o.2. OBJETIVO DEL DOCUMENTO**

El presente documento tiene como objetivo la elaboración de una Modificación Puntual de Elementos del PGOU del ámbito de suelo urbano SUNC-R-LO.6 "Camino de los Guindos", del PGOU de Málaga de 2011 que permita dotar al mismo de una viabilidad técnica y económica de la que carece, mediante la redelimitación de su superficie, el establecimiento de una ordenación detallada del ámbito coherente con criterios y directrices del PGOU y el respeto a la situación y derechos de los particulares propietarios de los elementos edificados de uso de aparcamientos que da servicio a un edificio residencial colindante.

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

#### JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD Y OPORTUNIDAD:

La zona de Málaga donde se ubica el ámbito se encuentra en proceso de transformación y regeneración urbana, donde polígonos industriales de los años 60-70, construidos en su época a las afueras de la ciudad, se han visto rodeados de edificaciones residenciales en la actualidad.

La necesidad de esta modificación responde a una combinación de circunstancias urbanísticas como son la previsión en el PGOU de reestructuración urbana de la manzana (Manzana mixta residencial-industrial) unida a la inviabilidad de la gestión y ejecución del ámbito bajo sus actuales determinaciones, posiblemente debidas a una falta de conocimiento al momento de su redacción de la situación edificada bajo rasante de una parte del ámbito actualmente delimitado; funcionales en cuanto a una incompatibilidad de los usos actuales bajo rasante y los previstos como espacio público sobre rasante en el planeamiento; y de interés general, por la necesidad de sustitución de los actuales usos pseudoindustriales existente por los usos previstos en el planeamiento así como del aporte prioritario de permeabilidad peatonal y espacios libres y esparcimiento en el interior de la manzana, lo que posibilita la ordenación propuesta al concebir un gran espacio libre público interior que comunica los diferentes espacios y conforma variados espacios de estancia conforme a lo recogido en el Título VIII del PGOU: "*Ordenar los interiores de manzana como espacios libres públicos, con arbolado y equipamiento complementario. En el caso de la manzana ocupada por las instalaciones de Porcelanosa se busca una permeabilidad perimetral que permita, por su superficie conformar una plaza interior*".

La oportunidad de esta modificación resulta coherente con el momento y contexto urbano actual por las siguientes razones:

- Supone un aprovechamiento racional del suelo urbano, adaptándose a los principios de sostenibilidad, compactación y eficiencia en el uso del suelo, en línea con los objetivos de la LISTA.
- La revisión parcial del PGOU mediante esta modificación facilita una mejor adecuación a las necesidades reales del municipio en ese ámbito, tanto en cuanto a espacios libres, como a equipamientos y parcelas con destino a viviendas de protección.
- La modificación mantiene la coherencia con la ordenación vigente, sin alterar la estructura general, funcionalidad ni equilibrio territorial del conjunto urbano.
- La propuesta contribuye a mejorar la gestión del suelo y la adecuación del planeamiento a las nuevas realidades sociales, económicas y territoriales, atendiendo al interés general y al principio de desarrollo urbano sostenible.
- Facilita la gestión urbanística y la ejecución de espacios libres y equipamientos, bajo una ejecución más viable y coordinada con las actuaciones de desarrollo urbano
- que afectan en distinta medida a cada uno de ellos, quedando debidamente reflejados estos aspectos de forma particular en cada caso.

#### JUSTIFICACIÓN DE COHERENCIA DEL MODELO PROPUESTO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANO DEL PGOU Y LOS PRINCIPIOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE:

Esta modificación es coherente con el modelo territorial y urbano del PGOU puesto que no se modifican los criterios y objetivos que establece la ficha:

- Es coherente con el proceso de transformación y regeneración urbana.
- Hay una reestructuración urbana de la manzana ocupada por usos pseudoindustriales.

- Se sustituye la actividad industrial por uso de viviendas, terciario, comercio y dotaciones, que conviven mejor con los usos existentes de las manzanas contiguas.
- Se adopta una ordenación con permeabilidad peatonal y protagonismo de los espacios libres y de esparcimiento en el interior de la manzana.
- 

#### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, TERRITORIAL Y AMBIENTAL:

Esta modificación se ajusta a los criterios y determinaciones establecidos por la LISTA y el RGLISTA al mantener la estructura general del modelo urbano definido por el PGOU y el equilibrio dotacional del municipio.

Es compatible con los instrumentos de ordenación territorial de ámbito regional y subregional vigentes en Andalucía, conforme a lo establecido en el Título II de la LISTA, no alterando las directrices de ordenación territorial relativas al objetivo de modelo de ciudad compacta, ordenada, funcional y sostenible, así como tampoco - por su alcance y características - se altera la jerarquía ni la articulación del territorio.

La modificación ha sido formulada teniendo en cuenta los principios de prevención, integración ambiental y desarrollo sostenible establecidos en la normativa sectorial ambiental aplicable, y en particular en la LEA y GICA se ha determinado el procedimiento ambiental correspondiente (evaluación ambiental estratégica simplificada), que será incorporado al expediente con las determinaciones y documentación exigida y por el limitado alcance de la modificación, no se afecta ninguna zona o área sometidas a figuras de protección ambiental, ni a zonas catalogadas como vulnerables según los planes hidrológicos o de gestión del riesgo de inundación; no existen tampoco espacios afectados con valores naturales, patrimoniales o paisajísticos que pudieran requerir de criterios de integración ambiental y preservación del entorno, conforme a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

#### JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN:

La presente Modificación Puntual de Elementos del PGOU se fundamenta y justifica en el interés público inherente a la optimización, racionalización y depuración del planeamiento urbanístico vigente, suponiendo una mejora global en esa zona de la ciudad de los espacios libres y equipamientos que directamente mejora de la calidad de vida de los ciudadanos e inciden en una gestión más eficiente de los recursos públicos.

El interés público de esta modificación se manifiesta a través de los siguientes aspectos clave:

**Mejora de la Eficiencia en la Gestión y en el Suelo:** La persistencia de clasificaciones de suelos erróneas en el planeamiento genera ineficiencias o imposibilidades en la gestión urbanística y en el desarrollo urbano previsto en el PGOU y suponen una limitación artificial sobre el patrimonio privado y una imposibilidad de obtención de espacios públicos por parte del Ayuntamiento, permitiendo la modificación puntual una gestión racional y eficaz del ámbito.

**Seguridad Jurídica y Claridad del Planeamiento:** La existencia de errores o desactualizaciones en el planeamiento genera inseguridad jurídica, pudiendo dar lugar a interpretaciones ambiguas, dilaciones en los procedimientos de gestión y conflictos entre propietarios. Al subsanar estas circunstancias, la modificación dota al planeamiento de una mayor claridad, precisión y seguridad jurídica, lo cual es un pilar fundamental del interés público en la planificación urbanística. Los ciudadanos y operadores tendrán un marco normativo más fiable y transparente.

En conclusión, esta Modificación Puntual supone una intervención destinada a reforzar la utilidad pública del planeamiento, optimizando sus determinaciones, garantizando su coherencia con la realidad y la legislación vigente, y permitiendo una planificación más eficiente y sensible a las necesidades de la población.

## 1.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

La presente Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Málaga tiene como objetivo:

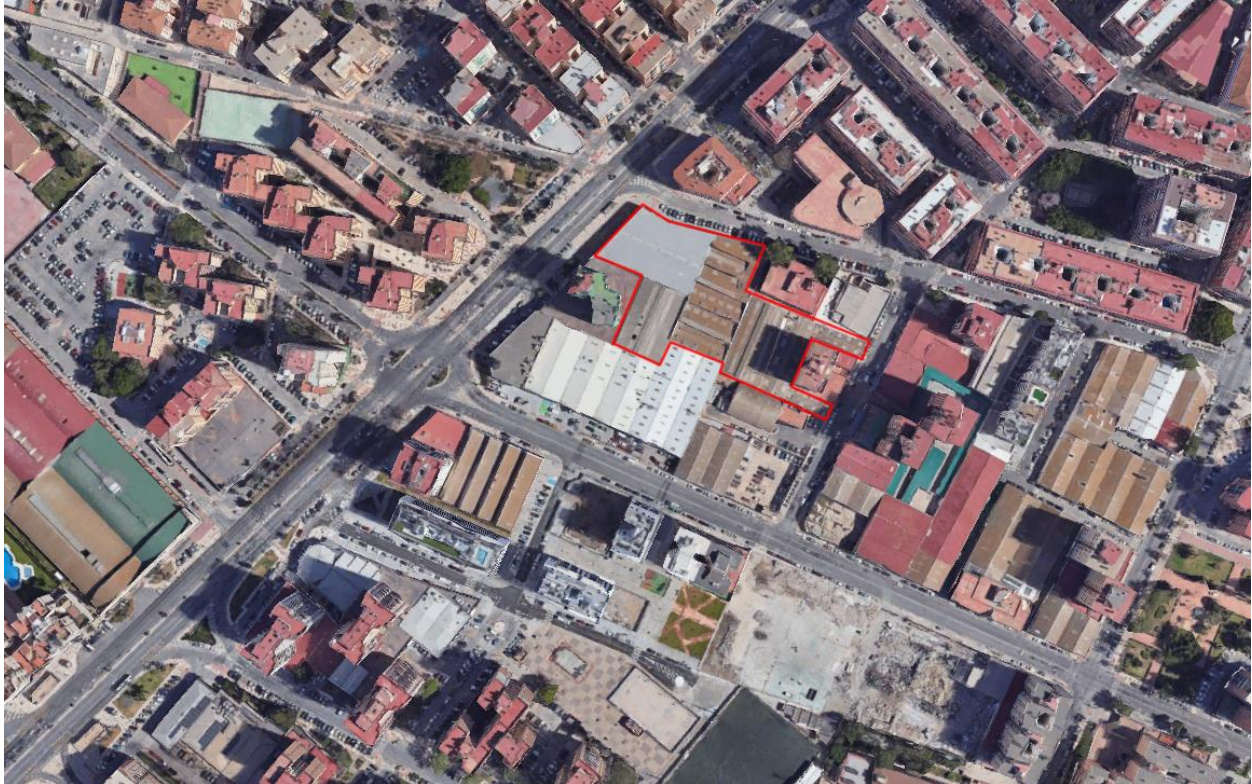
- **Desarrollar ATU de Reforma Interior:** redelimitar la superficie del ámbito de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior SUNC-R-LO.6 "Camino de los Guindos" reduciendo su superficie respecto al PGOU, establecer la ordenación detallada y programar la actuación de transformación urbanística.
- **Clasificar y calificar suelo urbano:** dotar de clasificación urbanística de Suelo Urbano Consolidado, es decir, no sometido a ninguna Actuación de Transformación Urbanística, al suelo resultante entre la nueva delimitación de ATU y la vigente en el PGOU. Asimismo, se dotará también de calificación y ordenanza particular.

## 2. INFORMACIÓN

### 2.1. SITUACIÓN Y CONTEXTO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito SUNC-R-LO.6 se localiza en el litoral oeste del núcleo urbano de Málaga, en la zona de Los Guindos.

El ámbito se encuentra junto a la Carretera de Cádiz contando con fachada en el nº77-75 de Avenida de Velázquez, una de las principales arterias de Málaga, caracterizada por su alta densidad residencial y actividad comercial.



### 2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El presente documento tiene por objeto desarrollar la Modificación Puntual de Elementos del ámbito de suelo urbano SUNC-R-LO.6 "Camino de los Guindos" del PGOU de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de fecha 21 de enero de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.

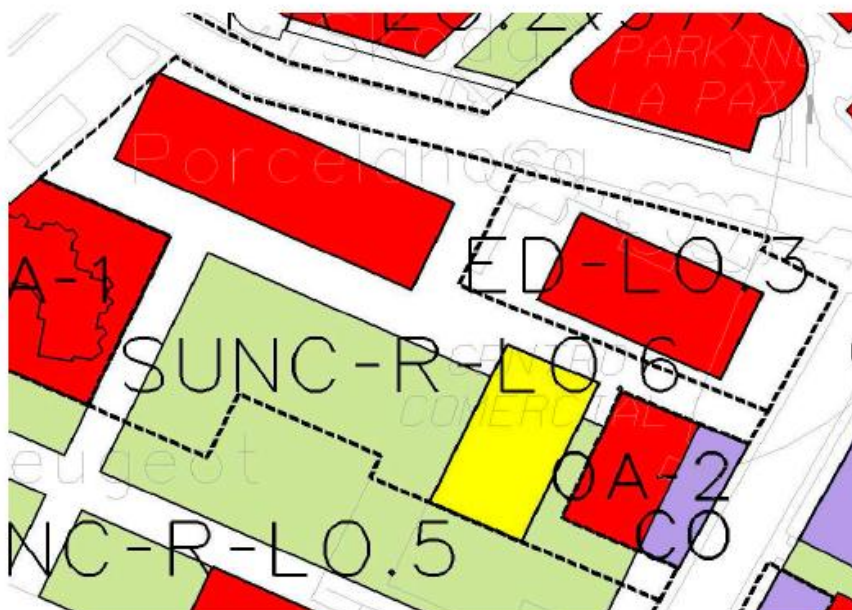
Según la ficha del sector, cuenta con una superficie de 6.730 m<sup>2</sup> de suelo.

	Superficie según ficha (m <sup>2</sup> )	Superficie según topográfico (m <sup>2</sup> )	Diferencia (m <sup>2</sup> )
Superficie del ámbito	6.730,00 m <sup>2</sup>	6.749,82 m <sup>2</sup>	19,82 m <sup>2</sup>

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



### 2.3. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO

El ámbito de actuación se trata de unas naves construidas en los años 60 que se han visto rodeadas de edificaciones residenciales construidas posteriormente, sobre los años 70 y 80.

La tipología residencial existente responde a las características de los ensanches de la época, edificaciones en altura de una gran densidad con bajos y basamentos comerciales, generalmente con ordenanza OA (ordenación abierta).

La altura varía de B+6 a B+15. En cuanto a la manzana que nos ocupa, está formada por dos edificaciones residenciales de B+10, una parcela con estudio de detalle aprobado para B+5 (ED-LO.3) y un sector aún pendiente de planeamiento SUNC-R-LO.5 que aún no tiene definidas las alturas de sus edificaciones.



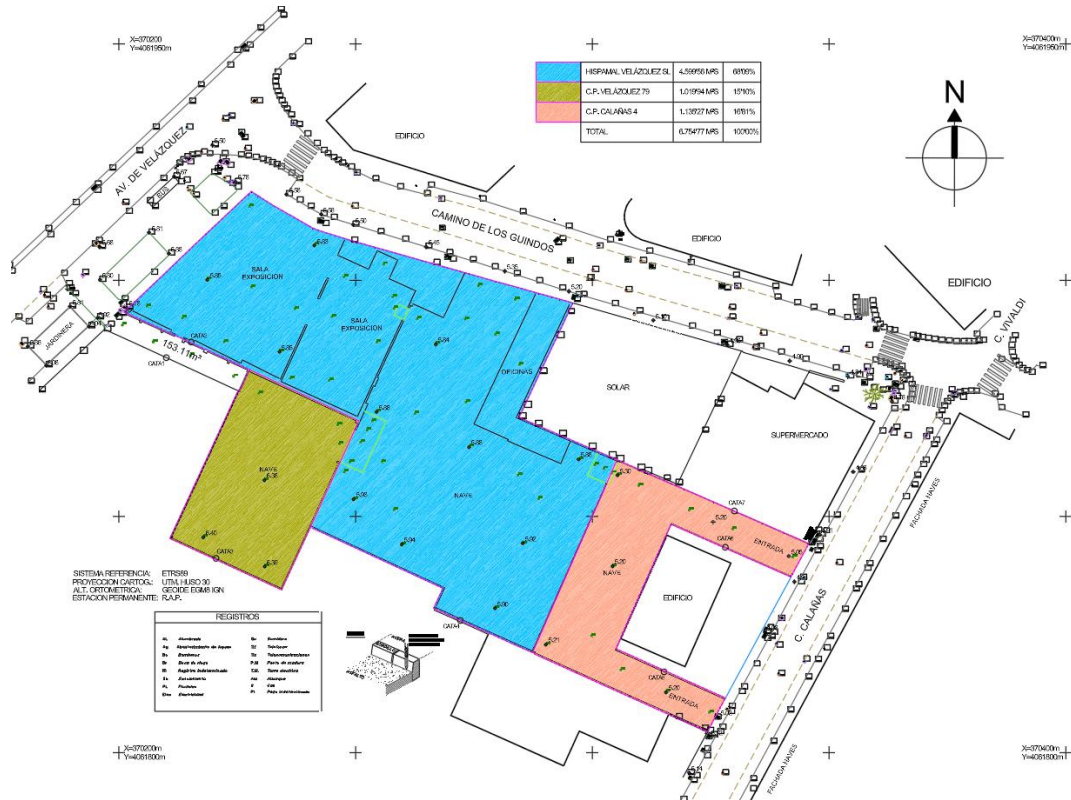
En el entorno se observa una escasez de zonas verdes locales, en gran parte debido al desarrollo urbano de los años 70 y 80. Durante ese período, muchas edificaciones en altura fueron construidas sin sótanos destinados a aparcamientos. Como resultado, se optó por habilitar plazas de estacionamiento en superficie, ocupando amplias áreas que, de haberse planificado de otro modo, podrían haberse destinado a espacios verdes.

Las zonas verdes más cercanas son de reciente construcción. La mayoría de ellas vienen de sectores de pasado industrial que han sido reconvertidos a residencial. Esta transformación urbana es similar a la del caso que nos ocupa, donde se busca recuperar espacios previamente destinados a usos productivos para integrarlos en un entorno más habitable y equilibrado.

## 2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD E INTERESADOS

La actual delimitación del SUNC-R-LO.6 "Camino de los Guindos" se corresponde con una superficie totalmente edificada constituida por varias naves industriales continuas en planta baja que forman un único espacio continuo, en la que hasta recientes fechas se encontraban las instalaciones de exposición, venta al público y almacenes de Porcelanosa, correspondiendo la titularidad de todas las naves industriales anteriormente reseñadas a los promotores de esta iniciativa, las mercantiles Hispamal Velázquez S.L. e Hispabanchel S.L.

En el Plano 06 de este Avance, se delimitan las tres parcelas por medio de las cuales se identifican las distintas situaciones de propiedad que se corresponden a cada una de ellas, procediendo seguidamente a explicar cada una de estas situaciones y sus peculiaridades.



### Propietarios:

A partir del levantamiento topográfico del ámbito, se ha identificado las superficies reales, tanto del propio SUNC-R-LO.6 "Camino de los Guindos", como de las distintas propiedades que la componen y cuya estructura de propiedad es la siguiente:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD							
REFERENCIA	SUBREFERENCIA	FINCA REGISTRAL	TITULAR REGISTRAL	SUP. AFECTADA (m²)	REF. CATASTRAL	PORCENTUAL DE PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN
FINCA 1	SUB-FINCA 1-A	Desconocidas	Propietarios plazas aparcamiento / desconocidos	1.024,41	Varias	15,17684916%	Planta sótano plazas de aparcamiento
		Desconocidas	Comunidad propietarios Edificio Av/ Velázquez 79		Varias		Planta sótano accesos
	SUB-FINCA 1-B	1479/A y 5532	Hispabanchel S.L.		0320112UF7602S0002KH 0320112UF7602S0126HF		Nave industrial
FINCA 2	-	6126	Hispamal Velázquez S.L.	4.597,92	0320101UF7602S0001FG	68,11914984%	Nave industrial
FINCA 3	-	24621	Comunidad propietarios C/ Calañas 4	1.127,49	0320105UF7602S0001RG	16,70400100%	Nave industrial
<b>TOTALES</b>				<b>6.749,82</b>		<b>100,00000000%</b>	

A efectos meramente indicativos, se delimita sobre una copia del plano de la planta sótano del proyecto de obra de Avenida Velázquez, 79 -Edificio Avenida-, la parte de dicha planta que aproximadamente está incluida en la delimitación del SUNC-R-LO.6 "Camino de los Guindos", que como puede observarse afecta tanto a plazas de aparcamiento como a zonas de circulación interior del propio garaje (plano 07).

A continuación, se adjunta un recorte de dicho plano en el que se puede ver el montaje del plano de propiedades con el plano de planta sótano del edificio de Avenida de Velázquez 79:



## 2.5. DIAGNÓSTICO Y PROBLEMÁTICA DETECTADA

Este análisis permite detectar de una parte los objetivos que el PGOU establece para el ámbito y las disfunciones que la actual delimitación y ordenación del mismo causan sobre dichos objetivos, que básicamente se clasifican según sigue:

- El ámbito objeto está ocupado por unas naves en medio de la ciudad consolidada. Se trata de un espacio no acorde con el entorno residencial en el que se encuentra. La coexistencia de dos tejidos tan diferentes rompe la continuidad urbana y dificulta la integración social y territorial, propiciando una fragmentación urbana.
- La manzana en la que se ubica el ámbito presenta una escasa permeabilidad urbana, debido a su gran tamaño y a la ocupación total del suelo por naves industriales.
- Existe una incompatibilidad funcional entre las actividades que se desarrollan en las naves y el uso residencial.
- Falta de zonas verdes y predominio de pavimentos duros que reduce la calidad ambiental y contribuye a la isla de calor urbana.
- Tráfico pesado con presencia de camiones y carga y descarga que aumenta el riesgo de accidentes. Favoreciendo además la parada de vehículos en doble fila y la invasión del carril contrario.
- Existe un aparcamiento privado bajo rasante dentro del ámbito que se corresponde con una gran parte del aparcamiento subterráneo de vehículos para vecinos del edificio residencial de Avenida Velázquez, 79, edificación de aparcamientos privados que se entiende que no debería de mantenerse dentro del desarrollo de la ATU, pues su demolición conllevaría un escenario de alarma social e inviabilidad de la actuación por diversas razones que pasamos a reseñar:
  - i. Los graves perjuicios que causaría entre los vecinos de dicho edificio la privación de esas plazas de aparcamiento privado en una zona con graves dificultad de disponibilidad de plazas públicas.
  - ii. La incidencia en la privación de más plazas de aparcamiento en el parking

- subterráneo de las propiamente afectadas por la delimitación del ámbito por la necesaria reestructuración de la vialidad interior de dicho aparcamiento.
- iii. La inviabilidad técnica y económica de su mantenimiento compatibilizándolo con la utilización sobre el vuelo del suelo que ocupa dicho aparcamiento de una zona de espacios libres, al requerir esta actuación de soluciones de refuerzo estructural de elevado coste y dificultosa, por no decir imposible, ejecución, además de que se comprometería la correcta impermeabilización del aparcamiento y del futuro mantenimiento del espacio libre.
  - iv. La necesidad registral que conllevaría de crear un complejo inmobiliario urbanístico que segregase suelo y subsuelo sobre dicha zona con una compleja regulación de deberes/derechos entre las partes que generaría tensiones con la gestión con el marco legal de un espacio libre de cesión.

### CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

El diagnóstico realizado evidencia que el ámbito en su conjunto constituye una zona de oportunidad para un desarrollo residencial o de usos alternativos al mismo reduciendo la ocupación del suelo mediante edificación en altura permitiendo la implantación de grandes espacios públicos, mejorando la permeabilidad de la manzana y la necesidad de esta modificación puntual de elementos del PGOU para poder obtener el fin perseguido por el planeamiento, para lo que es precisa una redelimitación del ámbito y una reclasificación del suelo excluido del mismo, que permita una viabilidad técnica y económica de la gestión del ámbito de la que carece con su actual delimitación y que evite una situación que causaría perjuicios y alarma social entre los vecinos de la Comunidad de Propietarios colindante. La modificación busca, por tanto, subsanar deficiencias detectadas, y garantizar la ejecución del planeamiento en coherencia con los objetivos del mismo y los principios de un desarrollo urbano sostenible.

### 3. ORDENACIÓN

#### 3.1. PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DE ATU, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO DEL ÁMBITO

La presente Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Málaga tiene por objeto delimitar dos ámbitos en suelo urbano. El primero, suelo urbano bajo ningún régimen de ATU, y el segundo, redelimitar el suelo urbano en régimen de actuación de transformación urbanística de reforma interior SUNC-R-LO.6 estableciendo en este documento la ordenación detallada y las condiciones de la ATU.

PGOU			MOD. PUNTUAL PGOU			
CLASIFICACIÓN	RÉGIMEN A.T.U.	ÁREA DE REPARTO	CLASIFICACIÓN	RÉGIMEN A.T.U.	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE
URBANO (LISTA) URBANO NO CONSOLIDADO (PGOU)	A.T.U. REFORMA INTERIOR	AR.UE. SUNC-R-LO.6	URBANO	-	-	1.024,41 m <sup>2</sup>
	SUNC-R-LO.6 CAMINO DE LOS GUINDOS			A.T.U. REFORMA INTERIOR ORDENADA SUNC-R-LO.6 CAMINO DE LOS GUINDOS	ATU-RI-O-LO.6 CAMINO DE LOS GUINDOS	5.725,41 m <sup>2</sup>

--	--

## 3.2. ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR

### 3.2.1. ALTERNATIVA ESCOGIDA

La Alternativa 2 se plantea como objetivo principal la transformación y regeneración del entorno industrial a residencial, mejorando la viabilidad técnica, económica y de gestión del PGOU mediante una redelimitación de la ATU, y mejorando la calidad ambiental y social de la Alternativa 1. La clasificación y régimen del suelo propuesto es el siguiente:

- **Suelo urbano bajo ninguna ATU** en la zona de la nave de la parcela de Avenida Velázquez 79, que cuenta con un sótano bajo rasante. Se propone mantener la edificación existente. Se mantiene el uso terciario y se invita a abrir huecos en su fachada a los espacios libres públicos interiores de la manzana que eviten una indeseable imagen de fachada ciega desde los espacios públicos. De esta manera se pretende crear un nuevo foco de actividad a la vez que se mantiene la identidad pasada de la zona.
- **Redelimitación de la ATU de reforma interior** del PGOU dejando fuera de la misma la parcela ocupada por el sótano bajo rasante y reduciendo porcentualmente el aprovechamiento objetivo del ámbito. Dicha edificación que queda fuera, sobre rasante se crea una ordenanza particular que acoge la edificación existente con la edificabilidad actual. El objetivo de la misma es implantar locales comerciales que se abran a la plaza central, siendo coherente de esa manera con la definición y uso como local comercial que se establecía en la licencia del edificio.

Al igual que la ordenación indicativa del PGOU y de la Alternativa 1, se propone la implantación del volumen edificatorio en 2 parcelas (E1 y E2) aunque modificando su superficie y parámetros urbanísticos, implantando la superficie edificable en **altura para liberar el suelo para zonas verdes**.

**Se reduce lo máximo posible la ocupación del suelo** proponiendo una altura máxima de B+9+Torreón que se justifica con las edificaciones del entorno y de la propia manzana sin llegar a superarlas. Además, se propone la implantación de un modelo de edificación de usos mixtos (vivienda protegida con SIPS y vivienda libre con servicios terciarios) lo que contribuye a reducir aún más la ocupación del suelo de las edificaciones.

Se crea un **eje verde norte-sur** que une la zona verde existente al norte de Camino de los Guindos y que conectará con el futuro desarrollo del sector SUNC-R-LO.5 al sur.



Gracias a esta estrategia, la superficie edificada representa solo un 32,95% del total del sector, destinándose el 67,05% restante a espacios libres y zonas verdes para el uso y disfrute de la ciudadanía.





Se mejora de la permeabilidad urbana proponiendo una reconfiguración de la parcela de equipamiento que permita la entrada desde C/ Calañas mientras no se desarrolle el sector colindante (SUNC-R-LO.5).



La propuesta también pone especial atención en la calidad del diseño urbano y el tratamiento de las zonas verdes, favoreciendo la conexión e integración con el sector SUNC-R-LO.5, favoreciendo la creación de un **eje verde norte-sur**.



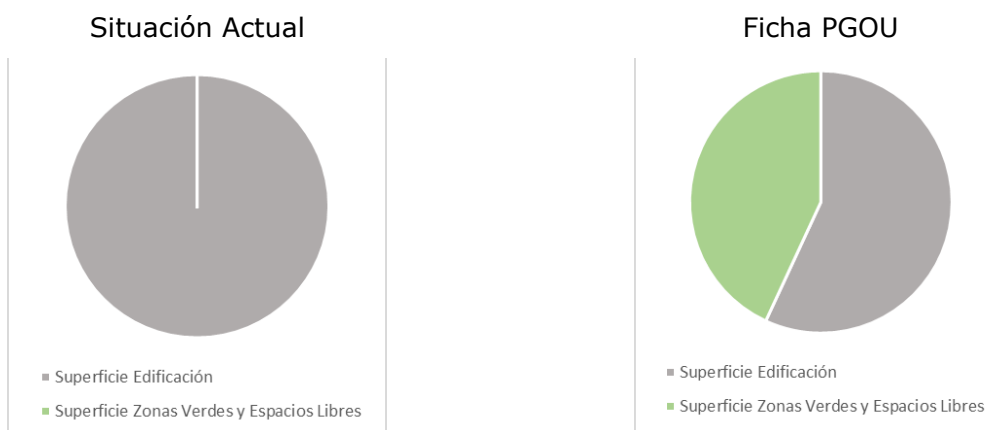
Con objeto de mejorar la viabilidad económica de la actuación, se propone un sótano de aparcamientos bajo la superficie de zonas verdes y espacios libres públicos, evitando la ejecución de una segunda planta de sótano. Este sótano de aparcamiento debe cumplir las condiciones del PGOU y su cubierta tendrá un tratamiento similar a los espacios libres del resto del ámbito.

### 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA

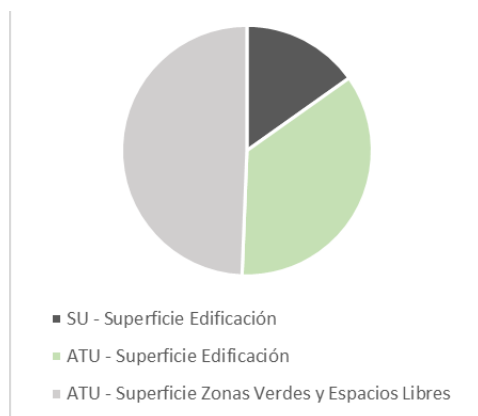
La Alternativa 2 basa su planteamiento en hacer más viable la actuación técnicamente, económicamente y mejorando su futuro mantenimiento, sin desvirtuar los criterios y objetivos perseguidos en el PGOU, además de mejorarla frente a la Alternativa 1. El actor principal de esta propuesta es el ciudadano del barrio y el escenario eje verde norte-sur interior de la manzana.

Frente a la Alternativa 1, que propone un 58,21% de la superficie del ámbito para zonas verdes y espacios libres, la Alternativa 2 aumenta esta superficie hasta el 67,05%. Este incremento se consigue aumentando la altura de las edificaciones hasta B+9+T y un modelo de edificación de usos mixtos (SIPS+VP).

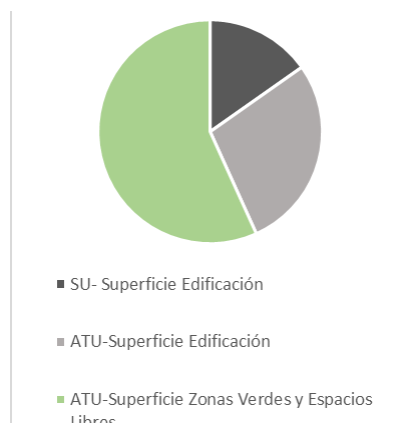
#### ALTERNATIVA 0



#### ALTERNATIVA 1



#### ALTERNATIVA 2



El aumento de las zonas verdes y espacios libres trae consigo unos beneficios para la ciudad, los habitantes y el medioambiente:

- Mejora de la calidad del aire y salud pública aumentando la producción de oxígeno y reduciendo la concentración de CO<sub>2</sub>.
- Regulación térmica disminuyendo el efecto de isla de calor urbana gracias a la evapotranspiración de las plantas.
- Revalorización del entorno urbano y creación de una nueva centralidad.
- Mitigación de los impactos del calentamiento global.
- Fomenta la cohesión social creando espacios de encuentro que refuerzan el sentido de comunidad y pertenencia.

Por otro lado, la reconfiguración de las parcelas mejora la permeabilidad hacia los espacios interiores de manzana, ofreciendo una propuesta más accesible y amigable. Se evitan así los fondos de saco. En particular, la parcela E2 se rediseña para permitir dos accesos directos a la zona verde interior, sin depender del desarrollo del sector colindante, lo que resuelve una de las limitaciones presentes en el PGOU.

Finalmente, en lo que respecta a la futura gestión urbanística del ámbito, frente al PGOU, la Alternativa 2 propone una redelimitación de la ATU de Reforma Interior excluyendo la parcela donde se ubica el sótano de aparcamientos de la comunidad de propietarios de Avenida Velázquez 79, manteniendo la edificación existente de Avenida Velázquez, pero adaptándola al entorno residencial.

Podemos concluir que la Alternativa 2 es técnica, económica y ambientalmente más viable que el resto de las alternativas y es la que mejor persigue los objetivos de desarrollo sostenible.

### 3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

La propuesta de la Modificación Puntual de Elementos de la opción elegida (alternativa 2) mejora la viabilidad técnica y económica del desarrollo, respetando y mejorando los criterios y objetivos del PGOU vigente en el ámbito.

Sobre estos parámetros de partida que nos ofrece el vigente PGOU, este documento propone diferentes mejoras en pro de la sostenibilidad y de la creación de ciudad moderna, accesible y abierta al ciudadano, y mejorando y facilitando su mantenimiento futuro. Se delimita, clasifica y dota de régimen urbanístico dos tipos de suelos en el interior del ámbito:

- **Suelo Urbano:** de 1.024,41 m<sup>2</sup> se clasifica como suelo urbano directo, es decir, bajo ninguna ATU. Se mantiene el local existente sobre rasante y aparcamiento bajo rasante que forman parte de la división horizontal de Avenida Velázquez 79, pero adaptando su cubierta y abriendo huecos en su fachada hacia la zona verde interior integrándose de esta forma en el entorno residencial. Queda calificado como terciario, mantiene su edificabilidad y se le dota en esta modificación puntual de elementos de una ordenanza particular.
- **Suelo Urbano en régimen de ATU de reforma interior:** se reduce y redelimita la ATU de reforma interior vigente del PGOU de Málaga (SUNC-R-LO.6), desarrollada, ordenada y programada en el presente documento.

En cuanto a su ordenación, se acorta la parcela y se desplaza hacia Avenida de Velázquez, creando un eje verde norte-sur que conecta el Peque Parque Ravel al norte con el interior de la manzana de la ATU y con el futuro desarrollo del SUNC-R-LO.5. De forma que el ciudadano asume dicho espacio desde el exterior de la manzana y se invita al uso y disfrute de dicho espacio.

Esto hace que el edificio deba crecer en altura para liberar espacio público. La altura propuesta se adapta al entorno proponiéndose edificios de alturas entre PB+8 y PB+10 que, al tiempo de posibilitar la creación de estos espacios libres, proponen unas edificaciones de mayor impacto visual, con un diseño atractivo y diferenciador y que crea lugares de interés para el barrio y para la ciudad.

Por otro lado, se propone que de las dos parcelas edificables una, parcela E1, albergue toda la edificabilidad privativa de promoción libre (residencial y terciario) y dejar la otra parcela, E2, para la construcción de equipamiento y promoción de viviendas protegidas, las cuales se propone que formen parte de la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento de Málaga de forma que quede un único edificio en altura (PB+8) en el que las dos primeras plantas (baja y primera) contengan el equipamiento y el resto de plantas las viviendas protegidas. Esto, además de contribuir a la racionalidad de la propuesta, contribuye a la liberación de espacio sobre rasante para uso público con la

consiguiente mejora urbana local y del entorno.

Por último, en beneficio de la facilidad constructiva, el ahorro de medios y la menor afección bajo rasante en profundidad, sobre todo teniendo en cuenta la cercanía de la estructura subterránea de Metro-Málaga, se permite la ocupación bajo rasante para la ubicación de los aparcamientos de las dos parcelas edificables (E1 y E2) en las zonas peatonales colindantes con dichas parcelas (ver plano de ordenación propuesta).



En Málaga, a 29 de enero de 2025

Firmado:

Emilio Domingo Rivas

Arquitecto nº 2.128 COA Málaga

Firmado:

Carlos Domingo Corpas

Arquitecto nº 613 COA Málaga