

Ref: LEO_Arroyo Pllones_Avance_PL 17-2025

Expediente: PL 2025/17 Estudio de Ordenación «Arroyo Pllones»
Interesado: Componentes Textiles Industriales S.L.
Situación: Avda. Juan Sebastian Elcano 65
Referencia catastral: 7352106UF7675S, 7452120UF7675S0001UW y otras
Junta Mpal. Distrito nº: 2. Málaga Este
Asunto: Aprobación Avance de Estudio de Ordenación

1. ANTECEDENTES

Sobre este ámbito se han tramitado, hasta la fecha, diferentes iniciativas, sin que ninguna de ellas haya llegado a término.

A petición de la propiedad del edificio "Bobby Logan" se emitió informe con fecha 19/12/2024 en relación a la información urbanística (en adelante IU), expediente PL 2024/1026, donde se reconsideraban, a la luz de la LISTA y su Reglamento, las condiciones de desarrollo del ámbito del SUNC-O-LE.2. Atendiendo a la situación de bloqueo, se marcaba el camino para un posible desarrollo.

Siguiendo, en principio, las pautas de dicho informe, se presentó por dicha propiedad un Avance de Estudio de Ordenación sobre el ámbito, con fecha 11/04/25.

Sobre esa primera propuesta se emitió informe por este Servicio, con fecha 07/08/2025, en el que se marcaban las directrices que debería seguir el Estudio de Ordenación,

Se recibe, con fecha 22/09/2025, una segunda versión de Avance, que se pasa a informar.

2. INFORME

2.1 CONDICIONES DE PARTIDA. INFORME IU (PL 2024/1026)

Tras analizar las causas que han dificultado el desarrollo del ámbito, el informe reconsidera las obligaciones establecidas en la ficha, los usos asignados y la vinculación de parcelas muy diferentes en un mismo marco de derechos y deberes. En otras palabras, se plantea una innovación desde cero.

En cuanto al contenido, se establece que la obligación de mantener el edificio no tiene sentido en la situación actual, y que con ella decae la de reservar un espacio para uso público dentro de este. Se establece como objetivo la desvinculación de las dos partes diferenciadas del ámbito, y queda abierta a propuestas la cuestión de los usos y tipologías.

En cuanto a la forma legal que ha de tomar esta innovación, se propone *formular una propuesta de innovación entendida como una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU), definida y regulada ahora en los artículos 24º, 27º y 69º de la LISTA.*

También en cuanto al procedimiento debe tenerse en cuenta la instrucción 2025/01, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, sobre delimitación de Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) en el Suelo Urbano del vigente PGOU de Málaga, así como la instrucción 1/2024, de 14 de mayo de 2024, sobre la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, de la DGOTUAU de la Junta de Andalucía.

La nueva *propuesta deberá establecer la ordenación detallada del conjunto de parcelas vinculadas a la delimitación actual del SUNC, de modo que, aprobada la innovación del PGOU mediante la ATU-MU, puedan solicitarse y obtenerse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento.*

2.2 OBJETO DEL EXPEDIENTE

Se pretende la innovación del PGOU vigente en el ámbito del SUNC-O-LE.2, modificando sus condiciones a la luz del informe IU 1026/2024, emitido al respecto por este Departamento. Para ello se formula un Estudio de Ordenación que, siguiendo las indicaciones de este servicio en el informe de fecha 07/08/2025, propone alternativas a los usos previstos y ordena los volúmenes según pautas de continuidad con el entorno, una vez establecido el no mantenimiento del edificio Bobby Logan.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	j6P/j0ZaNyeZ+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/11/2025 14:40:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2025 13:17:07
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	21/11/2025 13:10:37
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j6P%2Fj0ZaNyeZ%2Bkqq4gLJtw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

El documento presentado aporta los contenidos establecidos en el art. 101 del Reglamento General de la LISTA (en adelante RG LISTA), describiendo y justificando el objeto, ámbito de actuación, afecciones, criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas
Se aporta en un anexo memoria justificativa de la innecesariedad de evaluación ambiental.
Se incluye también, en otro anexo, estudio hidrológico sobre el Arroyo de los Pilonos.

2.4 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL



Ámbito del SUNC-O-LE.2 sobre el parcelario catastral

2/6

2.5 MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO

Legislación autonómica. La Disposición transitoria tercera del Reglamento General de la LISTA establece, en su punto 3, que: “En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.”

Como ya se trató detenidamente en el informe IU 2024/1026, la figura adecuada en este caso para modificar las determinaciones del PGOU sobre el ámbito es el Estudio de Ordenación, y no una innovación del PGOU.

En efecto, se trata de una actuación que tiene por objeto aumentar el número de viviendas y no requiere de nueva urbanización, por lo que encaja plenamente en la definición de Actuación de Mejora Urbana del art. 27 de la LISTA.

En cuanto al matiz cuantitativo introducido en el art. 47.3 del RG LISTA, el aumento de edificabilidad propuesto está por encima del 10%; además, es claro que, al introducirse el uso residencial donde no lo había, el incremento de población supera ampliamente el listón del 20%.

PGOU vigente.

Sobre el ámbito el PGOU delimitó el SUNC-O-LE.2, “Arroyo Pilonos”. La ficha contiene una ordenación detallada del ámbito y una serie de determinaciones vinculantes. La ordenación prevé, a ambos lados del arroyo, sendas parcelas comerciales. Para su desarrollo se prevé la redacción de un Estudio de Detalle. En cuanto a la gestión, se delimita el Área de Reparto AR.UE.SUNC-LE.2, a desarrollar por compensación. Esta ordenación es la que, de acuerdo con las directrices actuales del Departamento (ver apartado 2.1) se pretende modificar con la figura del Estudio de Ordenación.

Código Seguro De Verificación	j6P/j0ZaNyeZ+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/11/2025 14:40:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2025 13:17:07
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	21/11/2025 13:10:37
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j6P%2Fj0ZaNyeZ%2Bkqq4gLJtw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2.6 AFECCIONES

Se declara en el documento que la única afección es la hidrológica, por la presencia del arroyo, sobre lo que deberá informar la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Sin embargo, las parcelas quedan dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga, actualizadas por el Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por lo que se tendrá que tener en cuenta también esta afección en la tramitación del expediente.

2.7 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

3/6

El Avance propone varias alternativas que se corresponden con las sucesivas aproximaciones al ámbito. Se descarta el mantenimiento de la ordenación vigente, por las razones ya analizadas en informes anteriores. Se descarta igualmente la alternativa previamente presentada, que mantenía el uso comercial y elevaba la edificabilidad de forma no justificada. Queda como alternativa escogida la tercera, que pasamos a analizar, en función de los objetivos marcados en el informe de fecha 07/08/2025, a saber:

- Independencia de actuación para cada lado del arroyo.
- Sustitución del edificio Bobby Logan, con asignación de un uso viable a la parcela.
- Posibilidad de desarrollo inmediato para dicha parcela, y ordenación a medio plazo para el resto del ámbito.
- Recuperación del uso residencial en las parcelas al este del arroyo.
- Recomposición volumétrica.
- Mejora ambiental del borde del arroyo.

Formalmente, el documento distingue entre dos sub-ámbitos: **SU.LE.a** (actual edificio Bobby Logan) y **SU.LE.b** (parcelas al otro lado del Arroyo de los Pilonos). En lo sucesivo nos referiremos a ellos como **zona a** y **zona b**, respectivamente.

Usos

Se propone, para la **zona a**, un uso hotelero. La propuesta, dado que se trataba de encontrar un uso viable para el desarrollo del ámbito, que contribuya a la variedad de actividades en la zona y que permita configurar un volumen interesante en la esquina, se considera una mejora respecto al planteamiento comercial del PGOU.

Para la **zona b**, tal como se requirió en el anterior informe, se recupera el uso residencial predominante en el entorno; se considera la decisión más coherente con el tejido urbano y con las reflexiones que han llevado a reconsiderar la operación propuesta en el PGOU.

Código Seguro De Verificación	j6P/j0ZaNyeZ+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/11/2025 14:40:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2025 13:17:07
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	21/11/2025 13:10:37
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j6P%2Fj0ZaNyeZ%2Bkqq4gLJtw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ordenación



Ordenación propuesta

La pieza propuesta para la **zona a**, en sustitución del actual edificio, se atiene a los retranqueos que marca la ordenanza con los colindantes y el arroyo, manteniendo la alineación a vial (corregida) del edificio existente. La altura propuesta, PB+3+ático, se considera acorde con el entorno inmediato. El volumen resultante se entiende adecuado para recomponer este tramo urbano una vez eliminado el cuerpo expansivo que supone el edificio existente.

En la **zona b** se proponen dos piezas residenciales, determinadas en parte por los retranqueos obligatorios, con altura menor hacia la calle lateral. Se considera que la ordenación recompone de manera adecuada una pieza urbana actualmente mal definida; en cualquier caso, se estará abierto a modificaciones que, respetando la misma línea compositiva, faciliten la gestión dando forma a eventuales acuerdos entre propietarios.

Edificabilidad y aprovechamiento

La propuesta supone un aumento de edificabilidad de 656,22 m² respecto a lo que marcaba la ficha. El incremento de aprovechamiento se establece, sin embargo, en sólo 127'84 m², merced a los coeficientes de aprovechamiento adoptados: el residencial se iguala con el comercial de la ficha (1'00), y el uso hotelero se pondera a la baja, con un coeficiente de 0'68.

En relación a este asunto deberá informar el Servicio de Valoraciones sobre la adecuación de estos coeficientes a los valores de mercado actuales, tanto en lo que se refiere a la ponderación interna entre los usos hotelero y residencial como en la ponderación de ambos respecto al uso comercial que se establecía en la ficha del SUNC-O-LE.2

Una vez ajustada la ponderación se valorará la proporcionalidad del aumento establecido para las dos zonas, partiendo de la premisa de que no se busca la igualdad absoluta, dado que cada zona parte de situaciones diferentes, sino una proporción razonable, tomando como margen de referencia, por analogía, el 15% establecido en el art. 205.1.a para las unidades de ejecución en un mismo ámbito.

En cualquier caso, el aumento de edificabilidad bruta propuesto con respecto a lo previsto en la ficha del SUNC-O-LE.2 se considera adecuado a los objetivos del Estudio de Ordenación, teniendo en cuenta que el techo real del edificio existente (antiguo Bobby Logan) es muy bajo al tratarse de un contenedor hueco, de modo que para encajar un volumen suficiente en esa parcela es necesario un aumento significativo de techo.

4/6

Obligaciones

Del análisis realizado en el informe IU 2024/1026 se concluyó que quedaba vigente la obligación de tratamiento del Arroyo de los Pilonos, en los términos que establezca el organismo de cuenca. A este respecto se ha presentado un estudio hidrológico que deberá remitirse para su informe. La propuesta de medidas correctoras consiste en la construcción de un murete a ambos lados, que no se presupuesta en el documento. Su coste habrá de repartirse proporcionalmente al aprovechamiento de cada zona, una vez se establezcan los coeficientes definitivos.

La obligación de ceder a la administración el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico se ha calculado en el documento conforme a la ponderación reseñada en el apartado anterior. El cálculo de la cuantía y su distribución entre las dos zonas deberá realizarse de nuevo una vez se establezcan los coeficientes definitivos.

Sobre la obligación de ceder suelo para dotaciones, el documento incluye, en cumplimiento de lo establecido en el art. 47 del RG LISTA, un cálculo basado en la ratio de suelo dotacional local en el ámbito funcional homogéneo de Pedregalejo, formulando una hipótesis de trabajo (0'17 m²/m²). Las ratios de suelo dotacional y de SG por ámbitos están siendo calculadas por este Departamento, y se incorporarán para su correcta aplicación en los cálculos del Estudio de Ordenación.

Código Seguro De Verificación	j6P/j0ZaNyZ+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/11/2025 14:40:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2025 13:17:07
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	21/11/2025 13:10:37
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j6P%2Fj0ZaNyZ%2Bkqq4gLJtw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se considera adecuada la propuesta de sustituir la cesión por una aportación en metálico, según lo previsto en el art. 49.2.b del RG LISTA, ya que queda acreditada la inviabilidad técnica de generar una parcela suficiente.

A partir de estos presupuestos se realiza el cálculo del suelo dotacional requerido, así como el de su equivalencia monetaria. Estos cálculos son metodológicamente correctos pero se basan en el aumento de aprovechamiento medido con la ponderación que cuestionamos en el apartado anterior. El cálculo definitivo se verificará sobre el documento de Estudio de Ordenación que se apruebe inicialmente, en función de lo que informe al respecto el Servicio de Valoraciones y de las ratios que se establezcan.

Gestión

La voluntad del documento es facilitar en lo posible el desarrollo directo de las parcelas del ámbito, una vez establecida la ordenación detallada. En este sentido, la **zona a**, constituida por una sola parcela y sujeta sólo a una cesión menor a viario, quedaría en condiciones de solicitar licencia, mientras que la **zona b**, con una ordenación que no permite la actuación independiente por parcelas, requerirá una actuación conjunta, o, en su defecto, algún mecanismo de gestión y reparcelación.

Los costes de la adecuación del cauce, así como los de la mejora urbana, se repartirán proporcionalmente al aprovechamiento de cada zona, una vez se haya fijado la ponderación de usos.

Para facilitar el arranque independiente de cada zona, la aportación de aquella que emprenda su desarrollo primero podrá abordarse como garantías de urbanización.

2.8 TRAMITACIÓN AMBIENTAL

En su consideración de Avance, el documento debe ser sometido, en principio, a evaluación ambiental estratégica. Sin embargo, la propiedad aporta como anexo una memoria justificativa de la innecesariedad de dicho procedimiento.

El art. 40.5.c) de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece, para los planes de reforma interior y los estudios de ordenación como el que nos ocupa, que no se encontrarán sometidos a evaluación aquellos en los que *pueda determinarse a priori (...) que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente*.

5/6

En consecuencia, se remitirá la misma a la Consejería competente para que se pronuncie, a la luz de lo expuesto en el documento, sobre la necesidad o no de evaluación.

2.9 MEJORA URBANA

El artículo 47 del RGLISTA, al definir las Actuaciones de Mejora Urbana, establece en su apartado 2º que deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

El contenido concreto de esta mejora urbana ha sido definido recientemente por este Departamento, en consonancia con los criterios emanados de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana:

- La mejora debe conseguir un mayor bienestar de la población (art. 119.a del RGLISTA).
- Se deberá intervenir sobre el espacio urbano circundante de modo que efectivamente suponga una actuación de mejora para la barriada o el entorno donde se propone la modificación de las determinaciones previstas en el PGOU. Se entiende como espacio urbano circundante los 500 m. que rodean el Área Homogénea propuesta, si bien para casos excepcionales y justificados la mejora podrá extenderse algo más allá de este límite.

Se propone, siguiendo las indicaciones del informe de fecha 07/08/2025, la reurbanización de la calle Practicante Pedro Román, comprensiva de: sustitución de los bordillos y acerados, reasfaltado, mejora del alumbrado urbano, ajardinamiento, arbolado y sustitución de las infraestructuras deficientes.

Dicha actuación se considera oportuna, en cuanto mejora de forma significativa la conexión peatonal entre la avenida Juan Sebastián Elcano y el espacio público marítimo, reforzando la accesibilidad y continuidad peatonal y favoreciendo la integración urbana y la permeabilidad del frente litoral. El importe definitivo se deja para su evaluación en un Proyecto de Obras de Urbanización, considerándose en principio un costo de 250 €/m². El reparto entre las zonas quedará pendiente, como en el caso del resto de aportaciones, del cálculo definitivo de los aprovechamientos en función de la ponderación.

Código Seguro De Verificación	j6P/j0ZaNyeZ+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/11/2025 14:40:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2025 13:17:07
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	21/11/2025 13:10:37
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j6P%2Fj0ZaNyeZ%2Bkqq4gLJtw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.10 CONCLUSIONES

La propuesta sigue los criterios marcados en los informes anteriores, ofreciendo una alternativa satisfactoria en cuanto a los usos y la ordenación volumétrica. Las cuestiones que necesitan aún reconsiderarse están relacionadas con el cálculo del aprovechamiento en función de la ponderación entre usos: se trata de una cuestión cuantitativa que no afecta a los términos de la ordenación.

Se acredita que el cálculo detallado de los deberes de la promoción de las ATU no están entre el contenido mínimo de un Avance, según el propio RG LISTA y las instrucciones al respecto elaboradas por esta gerencia y por la Consejería competente, citadas en el apartado 2.1 de este informe. Por ello, se entiende que estas cuestiones se podrán solucionar en el documento que se presente a aprobación inicial, sin que esto sea impedimento para la aprobación del Avance.

3. PROPUESTA

Se propone, a la vista de lo informado:

- Aprobar el Avance de Estudio de Ordenación en el ámbito del SUNC-O-LE.2.
- Publicar en la web del Ayuntamiento dicha aprobación.
- Remitir el documento a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, para que valore la necesidad o no de evaluación ambiental.

Por otra parte, de cara a la posterior tramitación del Estudio de Ordenación:

- Solicitar informe interno del Servicio de Valoraciones sobre la adecuación a los actuales valores de mercado de los coeficientes de ponderación adoptados, entre sí y en relación con el que la ficha del SUNC-O-LE.2 asigna al uso comercial.
- Remitir igualmente el Estudio Hidrológico a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente, para que informe sobre la validez de las medidas propuestas.

Málaga a la fecha de la firma digital

6/6

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EL JEFE DE SERVICIO

EL JEFE DE DEPARTAMENTO

Fdo.: Ignacio Jáuregui Real

Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	j6P/j0ZaNyeZ+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/11/2025 14:40:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2025 13:17:07
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	21/11/2025 13:10:37
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j6P%2Fj0ZaNyeZ%2Bkqq4gLJtw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

