

FECHA: 18 de Septiembre de 2025

REDACTOR:

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
Arquitecto

PROMOTOR:

COMPONENTES TEXTILES
INDUSTRIALES S.L.



AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SUNC.O.LE-2 “ARROYO PILONES” DEL PGOU DE MÁLAGA

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	1/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA
DEL SUNC.O.LE-2 "ARROYO PILONES"**
MÁLAGA**ÍNDICE**

1. ANTECEDENTES.....	4
2. ÁMBITO, SITUACIÓN Y OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	7
2.1. Ámbito y situación.....	7
2.2. Objeto y justificación de la actuación	9
3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	11
4. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN	11
4.1. Criterios.....	11
4.2. Usos y determinaciones actuales del PGOU/2011.....	11
4.3. Edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos propuestos.	13
4.4. Nuevas dotaciones necesarias.....	16
4.5. Aparcamientos.....	16
4.6. Desarrollo previsible	16
4.7. Informes sectoriales.....	17
4.8. Medidas ambientales	17
5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	19
Alternativa 1.....	20
Alternativa 2.....	21
Alternativa 3.....	22
Criterios de selección	23
ANEXO 1: INFORME DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, CON FECHA 17 DE ENERO DE 2025	25
ANEXO 2: ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO "ARROYO PILONES"	33
ANEXO 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 40.5.C) DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DEL ARTÍCULO 5.a DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	34
a) En cuanto al objeto del estudio de ordenación	35
b) En cuanto a su extensión	36
c) En cuanto a los espacios afectados.....	37
d) En cuanto a la posible afección a la salud humana	42
e) Cuadro-resumen de factores con posible afección (art. 5 Ley 21/2013)	44
f) Conclusión	45

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	2/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE DE PLANOS

- 01 Situación en el término
- 02 Ortofoto y catastral
- 03 Alternativa de Ordenación 1
- 04 Alternativa de Ordenación 2
- 05 Alternativa de Ordenación 3
- 06 Perspectiva Oeste
- 07 Perspectiva Sur
- 08 Perspectiva Este

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 3
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	3/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA
DEL SUNC.O.LE-2 "ARROYO PILONES"**
MÁLAGA**1. ANTECEDENTES**

La actuación pretende desarrollar el SUNC.O.LE-2 "Arroyo Pilones" del PGOU de Málaga, adecuando sus condiciones de ordenación, mediante la presente actuación de mejora urbana, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera y art. 98 del Reglamento General de la LISTA de forma que la misma sea viable económicamente, facilite la gestión y, sobre todo, tenga el interés general necesario que la justifique:

- Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

...

3. 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.

- Artículo 98. Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.

2. La iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o, conforme a lo previsto en el apartado siguiente, a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos.

También hay que tener en cuenta la INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, en la que se expone lo siguiente en relación con las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en suelo urbano no consolidado de PGOU vigentes:

Debe tenerse en cuenta que, conforme a la disposición transitoria tercera del RG, las determinaciones de ordenación que hayan establecido los instrumentos de planeamiento general para las ATU delimitadas en suelo urbano podrán ser modificadas directamente por el instrumento de ordenación urbanística detallada, conforme al alcance de las determinaciones que estos instrumentos tienen en el nuevo marco normativo, siempre que se mantenga el ámbito de la ATU delimitada (RG DT2ª 1.b).

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 4
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	4/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Asimismo, en el art. 101 del Reglamento General de la LISTA se establece lo siguiente:

- 1. La Administración urbanística elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- 2. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.*
- 3. El Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100.*

De acuerdo con ello, se elabora el presente Avance.

Cabe señalar que desde la entrada en vigor del PGOU de 2011 el ámbito ha sido objeto de varias propuestas de ejecución sin que ninguna haya prosperado hasta ahora. En concreto se han tramitado tres expedientes que, según el informe emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura con fecha 17 de Enero de 2025 (que se une como Anexo nº 1), son:

- 1) Expediente PL 19/2020, presentado el 8/4/2020.
Se propuso una Modificación del PGOU consistente en pasar a dos sectores de SUNC independientes, volviendo a la calificación de Equipamiento en la parcela de Bobby Logan.*

Esta propuesta se inadmitió a trámite el 21/5/2021, proponiéndose la redacción de un ED con división en dos Unidades de Ejecución, entendiéndose que era una tramitación más sencilla que la modificación y conseguía los mismos fines.

- 2) Expediente PL 33/2020, presentado el 10/9/2022.
Con las premisas de lo propuesto en el expediente anterior, se solicita por el particular la tramitación del ED mencionado, pero tras el análisis del mismo por los Servicios de Ejecución del Planeamiento y de Valoraciones, los informes evacuados pusieron de manifiesto la práctica imposibilidad de equilibrar beneficios y cargas en ambas Unidades de Ejecución en las que se dividió el ámbito. Por tal motivo, el expediente está desde el 23/5/2023 pendiente de que la propiedad aporte nueva documentación en el sentido de procurar dicho equilibrio.*

- 3) Expediente PL 49/2022, presentado el 5/12/2022.
El 23/12/2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) siendo de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición transitoria primera). Ante esta novedad, se plantea una nueva propuesta, en este caso de Modificación del PGOU, que propone la parcela de Bobby Logan como suelo urbano, calificada de Comercial, conservando la obligación de mantener el edificio, y el resto del sector quedaría sin cambios,*

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 5
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	5/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



manteniendo todas las cargas. Esta nueva propuesta se informó negativamente por no garantizar la equidad entre propietarios y fue inadmitida a trámite con fecha 26/12/2023.

En el citado informe queda demostrada la imposibilidad del desarrollo del ámbito, llegando a afirmar:

Constatamos, sin embargo, que en el momento actual se dan razones particulares y generales para poner en cuestión la plena vigencia y bondad de lo postulado por el PGOU-2011 y, por ello, tomar en consideración una innovación que modifique los términos actuales y nos permita encaminarnos a una propuesta de mejora urbana viable en los términos propuestos en el art.27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). A tales efectos consideramos ahora que:

- Del lado general, está Gerencia estudia una posible revisión de los ámbitos SUNC que el PGOU estableció en desarrollo de la LOUA y que, por unas razones u otras, no se han desarrollado. La LISTA no reconoce este tipo de suelo como una situación predeterminada y estática, y prevé mecanismos para desarrollar actuaciones de mejora urbana allí donde se detecte su necesidad y oportunidad, como parece ser el caso que nos ocupa. En base a ello, la propuesta iniciada por este Servicio de Planificación y Ordenación urbanística, es un análisis pormenorizado de las causas por las que no se han tramitado el desarrollo de estos ámbitos y proponer soluciones individualizadas a cada uno.*
- Del lado particular, se acredita que la vía del cumplimiento del PGOU-2011 por iniciativa única de un propietario, vía Estudio de Detalle con división en dos unidades de ejecución, se ha revelado inviable por la práctica imposibilidad de equilibrar económicamente las dos unidades. Para desarrollar el ámbito con una única Unidad de Ejecución sería necesaria la participación de propietarios que hasta la fecha no han mostrado iniciativa alguna, o la gestión por un inversor interesado en la totalidad del ámbito, cosa que no ha sucedido en los trece años transcurridos desde la aprobación del PGOU.*

Resulta claro por tanto que el SUNC-O-LE.2 es uno de esos ámbitos cuyas determinaciones se han de reevaluar. En este contexto, la propuesta de la propiedad de una innovación que plantee el retorno a lo establecido en el PGOU 97 puede tomarse en consideración, si bien en términos distintos a los planteados, ajustándola a las necesidades de promover una actuación de mejora urbana que deberá justificarse y motivarse en la mejora de la ciudad existente.

Asimismo, en el informe se expone lo siguiente:

Sin embargo, como se expone en el desarrollo del presente informe, constatamos que en el momento actual existen razones tanto particulares como generales para cuestionar lo establecido en el PGOU- 2011. Ante la aparente falta de viabilidad urbanística, consideramos necesario explorar la posibilidad de formular una propuesta de innovación concebida como una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU), definida y regulada en los artículos 24, 27 y 69 de la LISTA.

En base a ello, procede analizar esta vía de mejora urbana (anteriormente denominada "actuación de dotación") en suelo urbano conforme al vigente PGOU-2011 de Málaga. Este proceso se iniciará con la presentación, por parte de los propietarios, del borrador

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 6
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	6/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



correspondiente del instrumento de ordenación urbanística. El inicio del procedimiento de tramitación se regula en los artículos 75 y 80 LISTA y 98 RG.

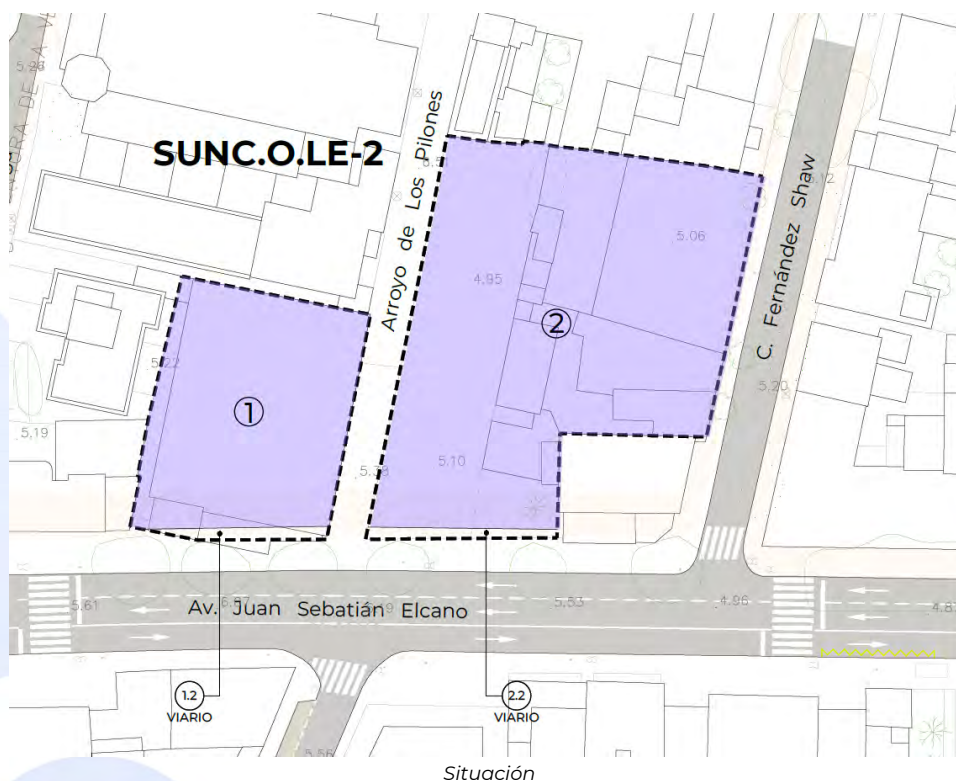
El contenido documental y sustantivo del Estudio de Ordenación será el que se establece en el artículo 85 del RG, con las particularidades que para este instrumento de ordenación urbanística se establecen en el artículo 91.3 del RG. El documento deberá estar completo en su contenido sustantivo y documental, junto con el resto de documentos preceptivos. La propuesta deberá establecer la ordenación detallada del conjunto de parcelas vinculadas a la delimitación actual del SUNC, de manera que, una vez aprobada la innovación del PGOU mediante la ATU-MU, puedan tramitarse y obtenerse las licencias y autorizaciones necesarias sin requerir otro instrumento de planeamiento adicional.

De acuerdo con ello, la pretensión del presente expediente es dotar al ámbito de los aprovechamientos y usos convenientes para hacer viable su desarrollo, así como facilitar su gestión, independizando la ejecución de las zonas este y oeste del arroyo.

2. ÁMBITO, SITUACIÓN Y OBJETO DE LA ACTUACIÓN

2.1. Ámbito y situación

El ámbito de la actuación es el delimitado en el PGOU 2011 como suelo urbano no consolidado SUNC.O.LE-2 "Arroyo Pilonés".



952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 7
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	7/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Está formado por dos submanzanas a ambos lados del Arroyo Pilonés, con fachada a la Avenida Juan Sebastián Elcano. La situada al Oeste (1), con una superficie de 734,51 m², limita al Norte con las edificaciones anexas a la Parroquia del Corpus Christi, que tiene acceso por la calle Ventura de la Vega; la situada al Este (2), con una superficie de 1.700,39 m², limita al Norte con viviendas unifamiliares adosadas, con acceso por la calle Fernández Shaw, al igual que la propia parcela nº 2.



Ortofoto



Catastro

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 8
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	8/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Siendo la estructura de la propiedad:

Finca	Referencia Catastral	Propietario	Domicilio	Superficie (m ² s)
A	7352106UF7675S0001SW	COTEXSA	C/ Jaén nº 9, oficina 203. 29004 Málaga	765,00
B	7452120UF7675S0001UW	"		650,00
C	7452118UF7675S0001HW	"		572,00
D	7452119UF7675S0002EE	"		509,00
				2.496,00

2.2. Objeto y justificación de la actuación

El objeto de la actuación es posibilitar la ejecución del ámbito, adecuando sus usos a la realidad de las necesidades de la zona, aumentando su aprovechamiento en aproximadamente un 50%, para hacerlo viable económicamente, e independizar, una de otra, la ejecución de ambas parcelas a ambos lados del arroyo Pílon. Todo ello con el fin de asegurar su plena integración en las actividades económicas y/o residenciales del barrio de Pedregalejo.

A tales efectos se propone una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, mediante un Estudio de Ordenación sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, según lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento.

En este sentido en el citado informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, se informa lo siguiente:

Términos de la innovación

Analizada la propuesta se ha llegado a las siguientes conclusiones, que deberán servir de marco para la innovación que se tramite:

- 1) Se acepta la premisa planteada por el particular de que para facilitar cualquier desarrollo en el ámbito es conveniente desvincular la parcela del edificio Bobby Logan de las que quedan al otro lado del arroyo.
- 2) Las mismas razones que asisten a la propiedad de una parte son válidas para el resto del ámbito.
- 3) El criterio de retorno a la situación del PGOU 97 es aplicable a todo el ámbito: la parcela del edificio Bobby Logan quedaría como suelo urbano directo, y la parte al este del arroyo como ámbito de un ED, con el objetivo original de recomposición y obtención de un espacio libre.

Análisis de las condiciones vinculantes del planeamiento vigente

En las directrices vinculantes de la ficha del SUNC-O-LE.2 se enumeran las siguientes obligaciones:

1. Recuperación de edificio como equipamiento de zona incluyéndose comercial-deportivo-cultural de carácter privado, que sirva de centro de actividad de la zona.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 9
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	9/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Se cederá para uso público una sala de uso múltiple con superficie superior a 400 m² con acceso independiente del resto del edificio; en caso de localizarse en planta primera dispondrá de una superficie de 100 m² en planta baja con acceso desde Avda. Juan Sebastián Elcano.
3. Requiere estudio de tráfico que justifique accesos a aparcamientos.
4. Ejecución de aparcamientos.
5. Tratamiento del Arroyo Pilones.
6. El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica

Además, como corresponde a cualquier ámbito de SUNC del PGOU-2011, se establece la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento previsto en la ficha urbanística. Estas obligaciones económica derivan de la premisa que el cambio de calificación a Comercial genera un aumento de aprovechamiento que compensa esas cargas económicas. El retorno a las calificaciones del PGOU-97, supuestamente, compensaría la eliminación de estas cargas. Y la misma consideración debería aplicarse a la condición 2, cesión de una superficie construida.

En cuanto al punto 1, recuperación del edificio Bobby Logan, merece un análisis más detenido. Partimos de la base de que el PGOU no establece ninguna protección sobre el edificio, la obligación de recuperarlo expresada en la ficha no obedece a su valor arquitectónico, sino a razones de identificación sentimental y memoria del barrio que podían hacer valioso el edificio singular. La decisión estaba relacionada con nuevas posibilidades de explotación del edificio que en aquel momento se consideraron pero no se han llegado a concretar: usos públicos, abiertos, de tipo cultural, que se beneficiaran de la identificación con el uso anterior del edificio.

A falta de iniciativa de este tipo de uso, no se encuentran hoy suficientes razones para mantener ese volumen en el contexto de una modificación de las condiciones actuales, por dos motivos:

1. Realizada una visita al inmueble, se ha constatado que el edificio está formado por una gran nave de cubierta de fibrocemento sobre cerchas metálicas de escasa entidad, cerramiento de muro de ladrillo opaco, sin acabados ni terminaciones interiores, salvo algunos andamiajes para su uso como discoteca. Se trata por tanto de una nave de gran precariedad constructiva sin ningún elemento que le otorgue un valor arquitectónico.
2. El excesivo volumen del edificio dificulta una adecuada integración del mismo en el contexto urbano, y en particular por su proximidad al viario urbano, las edificaciones colindantes y su adosamiento al cauce del arroyo Pilones.

Las condiciones 3 y 4 están relacionadas con el flujo de tráfico que genera el uso comercial, por lo que decaen con el cambio de calificación.

Las condiciones 5 y 6, relacionadas con el arroyo, siguen vigentes. La cuestión habrá de ser objeto de previo a la aprobación de la innovación.

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	10/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

Tal como se justifica en el anexo 3 la actuación afecta a un ámbito urbano y edificado que carece de cualquier valor natural y no está afectado por espacios naturales protegidos, ni hábitats de interés comunitario ni vías pecuarias. Tampoco tiene afecciones relativas al patrimonio histórico ni por riesgos naturales.

Asimismo, no se ve afectado por ninguna determinación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía ni del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga.

Únicamente, separando ambas parcelas, se encuentra, en un recorrido de 27,18 m. de longitud, el encauzamiento del arroyo urbano de Los Pilones, del cual se adjunta (Anexo nº 2) el Estudio Hidrológico-Hidráulico y se delimitan las zonas de servidumbre de protección, a 5 m., de los muros del encauzamiento.

De acuerdo con ello no presenta ninguna afección territorial o ambiental.

4. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

4.1. Criterios

La edificación de estas parcelas, estratégicamente situadas en un lugar muy singular de la Avenida Juan Sebastián Elcano, con carácter de centralidad en la arteria principal del barrio de Pedregalejo, colindante con la Parroquia del Corpus Christi, sugieren la conveniencia e interés general en que las mismas se dediquen a un uso global Productivo, con sus usos alternativos y compatibles que más adelante se propondrán; reforzando así su centralidad.

4.2. Usos y determinaciones actuales del PGOU/2011

El PGOU actual incluye ambas parcelas en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado SUNC.O.LE-2:



952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 11
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	11/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 1.- Recuperación de edificio como equipamiento de zona incluyéndose comercial-deportivo-cultural de carácter privado, que sirva de centro de actividad de la zona.
- 2.- Se cederá para uso público una sala de uso múltiple con superficie superior a 400 m² con acceso independiente del resto del edificio. en caso de localizarse en planta primera dispondrá de una superficie de 100 m² en planta baja con acceso desde Avda Juan Sebastián Elcano.
- 3.- Requiere estudio de tráfico que justifique accesos a aparcamientos.
- 4.- Ejecución de aparcamientos.
- 5.- Tratamiento del Arroyo Pilonos.
- 6.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Usos		Sup. de Suelo Edificable (m ² s)	Superficie de Techo Edificable (m ² t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima N° de Plantas	Calificación		
COMERCIAL / EQUIPAMIENTO		2.349,00	3.240,90	1,00	3.240,90		B+1			
TOTALES:		2.349,00	3.240,90		3.240,90					
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	2.916,81	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS			10% Cesión Aprovechamiento - UAS			324,09		
Dotaciones								% Suelo Total		
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Totales	m ² s	% Suelo Total
m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	Dotaciones		
								Viviario	144	5,78%

Para la propuesta de ordenación se han contemplado varias alternativas que se exponen más adelante; habiéndose optado por la Alternativa 3, cuya descripción se detalle en los siguientes apartados.

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	12/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.3. Edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos propuestos.

El presente Estudio de Ordenación flexibiliza los usos, aumentado el aprovechamiento y estableciendo las cargas proporcionalmente de forma tal que se proponen desarrollar dos unidades de ejecución independientemente una de otra al ser ambas viables técnicamente, con independencia funcional y cargas proporcionales al aprovechamiento.

Así, se divide la actuación en dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado:

- SU.LE(a) La parcela al Oeste del Arroyo Pilonas como Suelo Urbano directo, con un decremento de aprovechamientos del 4,6614%.
- SU.LE(b) Las parcelas al Este del arroyo como Suelo Urbano directo, con un incremento del Aprovechamiento del 5,43%. Al ser varios propietarios deberán tramitar el instrumento de gestión urbanística que proceda.

En conjunto representa un incremento del 2,476%.

El aprovechamiento que se propone atendiendo a los objetivos marcados y en cumplimiento de las determinaciones legales es:



952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 13
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	13/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ficha Planeamiento PGOU Actual

Uso	Superficie Suelo (m²s)	Superficie Edificable (m²t)	Coefficiente Ponderación (uuaa/m²t)	Aprovecham.	Nº de Plantas
Comercial/Eq.	2.349,00	3.249,90	1,0000	3.249,90	PB+1
Total	2.349,00	3.249,90	-	3.249,90	

SU-LE (a) Oeste

Uso	Zona	Ordenanza	Superficie (m²s)	%	Índice Edif. (m²s/m²t)	Edificabilidad (m²t)	Coefficiente Ponderación (uuaa/m²t)	Aprovecham.	Nº de Plantas
Hotelero	1.1	CJ.4	339,23	44,34	-	1.424,77	-	-	PB+3+A(10%)
	1.2	Z.L.Priv	395,28	51,66	-	-	-	-	
	T. con Aprovecham.			734,51	96,00	1,9400	1.424,77	0,6800	968,84
Red viaria	1.3	Viario	30,57	4,00	-	-	-	-	
	T. Red viaria a ceder		30,57	4,00	-	-	-	-	
Total SU-LE (a) Oeste			765,08	100	1,8622	1.424,77	-	968,84	
Aprovechamiento S/. PGOU Actual								1.016,21	
Incremento de Aprovechamiento								- 47,37	

SU-LE (b) Este

Uso	Zona	Ordenanza	Superficie (m²s)	%	Índice Edif. (m²s/m²t)	Edificabilidad (m²t)	Coefficiente Ponderación (uuaa/m²t)	Aprovecham.	Nº de Plantas
Residencial	2.1	CJ.4	493,14	28,48	-	1.578,05	-	-	PB+2+A(20%)
	2.2	CJ.4	282,00	16,29	-	902,40	-	-	PB+1+A(20%)
	2.3	Z.L.Priv	925,31	53,44	-	-	-	-	
	T. con Aprovecham.		1.700,45	98,21	1,4600	2.480,45	1,0000	2.480,45	
	3.1	Viario	31,06	1,79	-	-	-	-	
T. Red viaria a ceder			31,06	1,79	-	-	-	-	
Total SU-LE (b) Este			1.731,51	100	1,4325	2.480,45	-	2.480,45	
Aprovechamiento S/. PGOU Actual								2.352,61	
Incremento de Aprovechamiento								+ 127,84	

Las cargas de urbanización se reducen a:

- La adecuación del cauce, que más adelante se repartirán proporcionalmente entre ambas, a la ejecución de las partes de las aceras que se amplían;
- a la reurbanización de la calle Practicante Pedro Román y
- a la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento.

Las mismas se ejecutarán individual e independientemente por cada una de las zonas y en sus propios procedimientos de concesión de sus respectivas licencias de obra.

En un Proyecto de Obras de Urbanización se evaluará su importe definitivo. En principio se considera un costo de 250 €/m²; resultando:

$$1.274 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 \dots\dots\dots 318.500 \text{ €}$$

Su reparto entre las dos zonas, en base al aprovechamiento de cada una, sería:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 14
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJBVFJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	14/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJBVFJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



28,09% la zona SU.LE(a) Oeste: 968,84 ua x 318.500 € / 3.499,29 ua = 89.460,60 €
71,91% la zona SU.LE(b) Este: 2.480,45 ua x 318.500 € / 3.499,29 ua = 229.039,40 €

El proyecto lo presentará a tramitación la primera de las zonas que quiera obtener la licencia de obras y, en todo caso, el Ayuntamiento se podría hacer cargo de las obras previo abono de las partes interesadas, cada una de ellas en la proporción calculada.

De conformidad con lo establecido en la ficha urbanística contribuirán a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

La reurbanización de la calle Practicante Pedro Román, con 1.274 m², comprensiva de:

- Sustitución de los bordillos y acerados.
- Reasfaltado.
- Mejora del alumbrado urbano.
- Ajardinamiento y arbolado.
- Sustitución de las infraestructuras deficientes.

En cuanto a la cesión obligatoria del 10 % del aprovechamiento urbanístico cabe señalar que en el art. 49.3 del Reglamento General de la LISTA se establece lo siguiente:

"3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución."

De acuerdo con ello se ha estimado el valor de dicha cesión, así como la superficie edificada de valor equivalente para integrarla en un complejo inmobiliario que se constituirá en cada una de las parcelas, o bien indemnizarlos económicamente:

- 10 % de edificabilidad:
 - o SU.LE(a) 1.427,77 m²t
 - o SU.LE(b) 2.480,45 m²t
- Valor de repercusión: 1.300,00 €/m²t
- Valor de la monetización:
 - o SU.LE(a): 1.427,77 m²t x 1.300 €/m²t x 10% 185.220,10 €
 - o SU.LE(b): 2.480,45 m²t x 1.300 €/m²t x 10% 322.458,50 €

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 15
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	15/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.4. Nuevas dotaciones necesarias

Teniendo en cuenta que en el ámbito no se establece ninguna dotación, debido a su reducido tamaño, a efectos del cálculo del incremento de suelo dotacional local por el incremento de edificabilidad propuesto se utilizan los ratios calculados por la Gerencia Municipal de Urbanismo en el "ámbito funcional de Pedregalejo"; siendo una hipótesis a ratificar.

- Estándar de superficie dotacional/m²t: Hipótesis0,17 m²t/m²t

De acuerdo con ello la superficie de dotaciones a ceder es:

- SU.LE(a): 0,00 m²s
- SU.LE(b): 127,83 m²t x 0,17 m²t/m²t 21,73 m²s

No obstante, debido a la imposibilidad física de materializar la entrega de este suelo dotacional en el ámbito, esta superficie de dotaciones se sustituirá por la entrega de su valor en metálico, de conformidad con lo establecido en el art. 49 del Reglamento General de la LISTA. A tales efectos resulta:

- Edificabilidad correspondiente a la superficie de dotaciones:
 - o SU.LE(a): 0,00 m²t
 - o SU.LE(b): 21,73 m²s x 1,4325 m²t/m²s 31,13 m²t
- Valor de la monetización:
 - o SU.LE(a): 0,00 €
 - o SU.LE(b): 31,13 m²t x 1.300 €/m²t 40.466,70 €

4.5. Aparcamientos

Cada parcela ejecutará independientemente el aparcamiento necesario en función de los usos definidos.

4.6. Desarrollo previsible

Para el desarrollo de la SU.LE(a) Oeste, con licencia directa, se propone una etapa de cuatro años para su edificación; y para la SU.LE(b) Este, previa tramitación de los instrumentos necesarios de planeamiento y gestión urbanística, de seis años iniciándose su cómputo con la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación.

En la parcela de la SU.LE(a) Oeste, con el objeto de retirar los escombros y demoler los edificios de la antigua discoteca, se presentará en el Ayuntamiento el Proyecto de Limpieza y Demoliciones Parciales redactado por técnico competente, en petición de licencia municipal. El desarrollo de los trabajos se espera hacerlo en el plazo de cuatro meses, contados a partir de la concesión de la licencia.

Asimismo, se está en proceso de contratación de una consultora especializada en ensayos geotécnicos y estructurales a fin de que emita informe sobre la estabilidad de la edificación y márgenes de seguridad respecto a su nuevo uso.

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	16/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.7. Informes sectoriales

Todo el ámbito es suelo urbano y urbanizado, estando consolidado la parte de la SU.LE(a) Oeste y teniendo que tramitar el instrumento de gestión en la SU.LE(b) Este, al ser varios los propietarios.

El Arroyo de Pilones y su actual encauzamiento deberá ser informado por el Servicio del Dominio Público Hidráulico, dependiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, adjuntándose al respecto, como Anexo nº 2, el Estudio Hidrológico-Hidráulico del Arroyo Pilones.

4.8. Medidas ambientales

Como Anexo nº 3 se acompaña la denominada "*Memoria Justificativa de los requisitos establecidos en el artículo 40.5.c de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y del artículo 5.a de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Protección Ambiental*", justificativa de la innecesaridad de tramitar la Evaluación Ambiental Estratégica.

Sin perjuicio de ello se proponen las siguientes medidas ambientales:

Las zonas libres privadas serán plantadas con especies arbóreas y arbustivas autóctonas, de bajo consumo hídrico y alta capacidad de sumidero de CO₂ con lo que se disminuye el efecto de "isla de calor" y se mitigan los efectos del cambio climático.

También en aplicación de las medidas para mitigar los efectos del cambio climático se adoptarán los criterios de la arquitectura bioclimática con materiales y diseños constructivos que mejoren la calificación energética del inmueble, promoviendo la vegetación como forma de regulación térmica.

En aplicación de la economía circular y su normativa se utilizarán en aquellas partes del edificio que su funcionalidad y/o seguridad lo permita materiales que incorporen materia prima de origen reciclado.

Asimismo, se aplicarán medidas de ahorro y eficiencia energética incorporando en las cubiertas, siempre que la rehabilitación lo posibilite, instalaciones de energía solar renovable y aplicando el uso de tecnologías para el ahorro y eficiencia energética. (luminarias eficientes, consumo eficiente de combustibles y uso de combustible con bajo contenido en carbono, aplicaciones domóticas, etc)

En todo caso se deberá cumplir con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

En cuanto a la gestión de los residuos procedentes de las obras de demolición de las edificaciones existentes se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 17
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	17/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Con carácter general deberán cumplirse las obligaciones que se establecen en Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Todos los residuos de carácter municipal o asimilables generados durante las obras deberán almacenarse y gestionarse de acuerdo con lo indicado en la correspondiente ordenanza municipal de residuos, debiendo ser entregados a los servicios de limpieza o recogida establecidos por la Entidad Local, o en su caso, a un Gestor de Residuos debidamente autorizado y/o registrado en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos, previsto en el artículo 45 del decreto 356/2010, de 3 de agosto.
- En lo referente a los Residuos Peligrosos producidos durante la duración de las obras, deberán cumplirse las obligaciones que se establecen el artículo 16 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- El promotor de la obra de construcción incluirá en el proyecto de ejecución un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición que estime los residuos que se producirán en la obra y su potencial tratamiento aplicable, así como redactará las cláusulas obligatorias relativas a la gestión de dichos residuos en el pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto y finalmente redactará un presupuesto para la gestión de dichos residuos que figurará en el presupuesto de la obra en capítulo independiente.
- La persona física o jurídica que ejecute la obra deberá presentar a la propiedad de la misma un plan que refleje como llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, el referido plan se basará en el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en el proyecto de ejecución de la actuación y formará parte de los documentos contractuales de la misma.
- Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán preferentemente a operaciones de reutilización, reciclado u a otras formas de valorización.
- Para aquellos residuos de construcción y demolición excluidas las tierras y piedras no contaminadas reutilizadas en la misma obra, deberá tenerse constancia documental de su entrega a un gestor debidamente registrado, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia de los mismos, el número de licencia de la obra, la cantidad expresada en toneladas o en metros cúbicos, tipo de residuos entregados, codificados con respecto a la lista europea de residuos aprobada por Decisión de la Comisión 2014/955/CE, de 18 de diciembre de 2014, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.
- En caso de que el gestor al que se entreguen los residuos de construcción y demolición efectúe únicamente operaciones de recogida, almacenamiento, transferencia o transporte, en el documento de entrega deberá figurar también el gestor de valorización o de eliminación final al que se destinarán los residuos.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 18
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	18/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impida o dificulte su posterior valorización o eliminación
- No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo, esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.
- Las distintas entidades constructoras deberán figurar registrados como productores de residuos peligrosos en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos, regulado por artículo 45 del Decreto 356/2010 de 3 de agosto.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

La selección de la alternativa propuesta se ha decidido tras analizar las siguientes:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 19
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	19/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Alternativa 1.

Consiste en desarrollar las determinaciones del PGOU que son:



Ordenación PGOU

Uso	Parcela	Ordenanza	Superficie (m²s)	%	Índice Edif. (m²t/m²s)	Edificabilidad (m²t)	Coef. de Ponderación (UUB/m²t)	Aprovechamiento
Comercial	1.1	Comercial	734,51	29,42	1,3333	979,32	1,00	979,32
	2.1	Comercial	1.700,39	68,11	1,3333	2.267,14	1,00	2.267,14
	Total con Aprovechamiento		2.434,90	97,53	1,3333	3.246,45	-	3.246,45
Red Viaria a Ceder	1.2	Viario	30,57	1,22	-	-	-	-
	2.2	Viario	31,07	1,24	-	-	-	-
	Total Red Viaria a ceder		61,64	2,47	-	-	-	-
	TOTAL ÁMBITO		2.496,54	100,0	1,3004	3.246,45	-	3.246,45

Transcurridos catorce (14) años desde la aprobación del PGOU/2011 sin haberse podido desarrollar, a pesar de los varios intentos realizados, es evidente que esta alternativa no es la más adecuada, entre otras razones, por:

- El edificio de la antigua discoteca existente, en desuso desde su cierre en 1993, no tiene valor arquitectónico ninguno.
- El uso comercial en exclusiva no es el adecuado para la zona.
- La viabilidad económica es cuestionada por los varios intentos de desarrollo sin resultado.

Técnica y ambientalmente es viable por cuanto está contemplada en el propio PGOU vigente pero económicamente no es la propuesta de mayor viabilidad porque las distintas alternativas que se han presentado hasta ahora para su ejecución no han sido aprobadas al considerarse que no se producía un adecuado equilibrio en el reparto de cargas y beneficios.

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJBvFJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	20/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJBvFJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Alternativa 2.

Ordenación de Ámbito conjunto SUNC-O-LE.2

Uso	Parcela	Ordenanza	Superficie (m²s)	%	Índice Edif. (m²t/m²s)	Edificabilidad (m²t)	Coef. de Ponderación (m²a/m²t)	Aprovechamiento
Comercial	1.1	CJ.4	734,51	29,42	2,0000	1.469,01	1,00	1.469,01
	2.1	CJ.4	1.700,39	68,11	2,0000	3.400,79	1,00	3.400,79
	Total con Aprovechamiento		2.434,90	97,53	2,0000	4.869,80	-	4.869,80
Red Viaria a Ceder	1.2	Viario	30,57	1,22				
	2.2	Viario	31,07	1,24				
	Total Red Viaria a ceder		61,64	2,47				
	TOTAL SUNC-O-LE.2		2.496,54	100,0				
	Aprovechamiento Actual					3.246,45	-	3.246,45
	Incremento del Aprovechamiento					1.623,35	-	1.623,35

Esta alternativa consiste en mantener el uso comercial propuesto en el PGOU incrementando la edificabilidad en un 50 %. Las edificaciones se realizarían con los parámetros de la ordenanza CJ.4

Económicamente se considera más viable que la alternativa 1, al conllevar un incremento de aprovechamiento y ambientalmente es viable, igual que la alternativa 1, ya que se trata de un ámbito urbano edificado donde no existen valores naturales ni paisajísticos, tal como se justifica más adelante.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 21
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	21/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Alternativa 3.

Ficha Planeamiento PGOU Actual

Uso	Superficie Suelo (m ² s)	Superficie Edificable (m ² t)	Coefficiente Ponderación (uuaa/m ² t)	Aprovecham.	Nº de Plantas
Comercial/Eq.	2.349,00	3.249,90	1,0000	3.249,90	PB+1
Total	2.349,00	3.249,90	-	3.249,90	

SU-LE (a) Oeste

Uso	Zona	Ordenanza	Superficie (m²s)	%	Índice Edif. (m²s/m²t)	Edificabilidad (m²t)	Coefficiente Ponderación (uuaa/m²t)	Aprovecham.	Nº de Plantas
Hotelero	1.1	CJ.4	339,23	44,34	-	1.424,77	-	-	PB+3+A(10%)
	1.2	Z.L.Priv	395,28	51,66	-	-	-	-	-
	T. con Aprovecham.		734,51	96,00	1,9400	1.424,77	0,6800	968,84	
Red viaria	1.3	Viario	30,57	4,00	-	-	-	-	
	T. Red viaria a ceder		30,57	4,00	-	-	-	-	
Total SU-LE (a) Oeste			765,08	100	1,8622	1.424,77	-	968,84	
Aprovechamiento S/. PGOU Actual								1.016,21	
Incremento de Aprovechamiento								- 47,37	

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 22
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	22/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SU-LE (b) Este

Uso	Zona	Ordenanza	Superficie (m²s)	%	Índice Edif. (m²s/m²t)	Edificabilidad (m²t)	Coefficiente Ponderación (uuaa/m²t)	Aprovecham.	Nº de Plantas
Residencial	2.1	CJ.4	493,14	28,48	-	1.578,05	-	-	PB+2+A(20%)
	2.2	CJ.4	282,00	16,29	-	902,40	-	-	PB+1+A(20%)
	2.3	Z.L.Priv	925,31	53,44	-	-	-	-	
	T. con Aprovecham.		1.700,45	98,21	1,4600	2.480,45	1,0000	2.480,45	
	3.1	Viario	31,06	1,79	-	-	-	-	
T. Red viaria a ceder		31,06	1,79	-	-	-	-		
Total SU-LE (b) Este			1.731,51	100	1,4325	2.480,45	-	2.480,45	
Aprovechamiento S/. PGOU Actual								2.352,61	
Incremento de Aprovechamiento								+ 127,84	

Esta alternativa consiste en flexibilizar los usos posibles proponiendo como uso global el hotelero, como uso alternativo el de oficinas y como uso compatible el comercial en planta baja. También se propone un incrementando de la edificabilidad en un 50 % pero dividiendo el ámbito en dos unidades de ejecución, la UE-1 que incluye la parcela situada al Oeste del arroyo Pilones y la UE-2 que incluye el resto del ámbito situado al Este de dicho arroyo. Las edificaciones se realizarían con los parámetros de la ordenanza CJ.4

Con la flexibilidad de usos y el incremento de aprovechamiento urbanístico propuestos se incrementaría el posible beneficio económico, mejorándose así la viabilidad económica de la propuesta, y al dividirse el ámbito en las dos unidades de ejecución citadas se facilita su gestión permitiendo la ejecución individualizada de cada una de ellas. Además, la delimitación de ambas permite el reparto equilibrado de beneficios y cargas.

Urbanísticamente está justificada por su combinación de usos productivos (hoteleros, oficinas y comercial), con una buena situación central en el barrio; contribuyendo a diversificar los usos. Es la solución adecuada para el desarrollo de esta pieza de suelo urbano, singularmente situada en la Avenida Juan Sebastián Elcano, con carácter de centralidad en el barrio de Pedregalejo.

Ambientalmente es viable, igual que la alternativa 1 y la alternativa 2, ya que se trata de un ámbito urbano edificado donde no existen valores naturales ni paisajísticos, tal como se justifica más adelante.

Además, libera una importante superficie de espacios libres privados que se plantarán con especies arbustivas y arbóreas autóctonas que contribuirán a reducir los efectos del cambio climático.

Criterios de selección

Al proponer la ejecución del ámbito en dos unidades de ejecución, tras la demostración que se ha hecho anteriormente de la igualdad de proporcionalidad de las cargas de urbanización entre

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

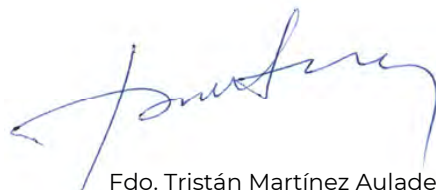
Página 23
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJBVFJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	23/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJBVFJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ambas, hacen esta alternativa como la deseable, y más fácilmente desarrollable; siendo la que se propone como alternativa elegida.

En Málaga a 18 de Septiembre



Fdo. Tristán Martínez Auladell
Arquitecto

RELACIÓN DE ANEXOS:

ANEXO 1:	INFORME DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, CON FECHA 17 DE ENERO DE 2025.....	25
ANEXO 2:	ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO "ARROYO PILONES"	33
ANEXO 3:	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 40.5.C) DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DEL ARTÍCULO 5.a DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	34

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 24
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	24/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ANEXO 1: INFORME DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, CON FECHA 17 DE ENERO DE 2025

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 25
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	25/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Nº Resolución: PL1026-2024 (pc)

DEPARTAMENTO: Planeamiento y Gestión Urbanística
SERVICIO: Jurídico Administrativo de Planeamiento
Negociado: Tramitación Urbanística de Planeamiento

Expediente: Información Urbanística - PL1026-2024
Interesado: Componentes Textiles Industriales S.L.
Representante: Emilio Domingo Corpas
Situación: Avda. Juan Sebastian Elcano 65
Junta Mpal. Distrito nº: 2. Málaga Este
Asunto: Notificación resolución aprobando informe de 19 de diciembre de 2024

Por el Sr. Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura con fecha 13 de enero de 2025, se ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN**:

"Dada cuenta el expediente de referencia, promovido por Emilio Domingo Corpas e/r de Componentes Textiles Industriales S.L., en el que solicitan información urbanística sobre la parcela sita en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 65 incluida en el ámbito de suelo urbano no consolidado denominado SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilones" del PGOU-2011, y habiéndose emitido informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 19 de diciembre 2024, con el siguiente tenor literal:

"Con fecha 23/5/2024 se recibe petición de información urbanística sobre el ámbito de suelo urbano no consolidado denominado SUNC-O-LE.2 por parte de la propiedad del edificio "Bobby Logan", incluido en dicho ámbito. La consulta consiste en el resumen de una Innovación del PGOU que se instaría a trámite si se recibe respuesta positiva por parte de este Servicio.

1.-ANTECEDENTES

Sobre este ámbito se han tramitado, hasta la fecha, tres iniciativas diferentes sin que ninguna de ellas haya llegado a término. Los problemas se centran principalmente en la dificultad de manejar un ámbito con cargas y obligaciones complejas y propiedad fragmentada, entre otras. Antes de repasar estas iniciativas es conveniente examinar con brevedad la evolución de la planificación urbanística para el ámbito.

En el derogado Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga PGOU-97 la parcela del edificio en cuestión aparecía como suelo urbano directo, con la calificación de Equipamiento Social Privado. En las parcelas al otro lado del arroyo se planteaba un Estudio de Detalle con sus líneas básicas grafiadas, así

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Tm8yA1EaEf8NV2S35G/Q	Firmado	17/01/2025 09:07:50
Firmado Por	Observaciones	Página
Maria Pilar Heredia Melero		1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Dm8yA1EaEf8NV2S35G/Q	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

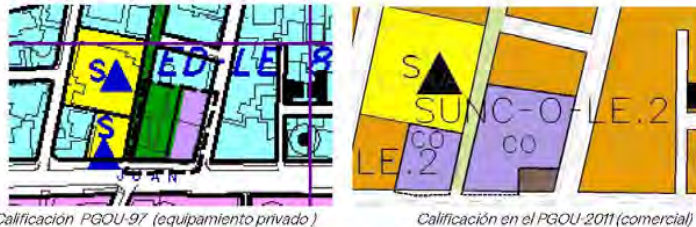
Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 26
594.1

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Firmado Por	Observaciones	Página
José Carlos Lanzat Díaz		26/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



como un Área de Reparto que compensaba la obtención del espacio libre con el cambio de calificación de las parcelas a la zona de colonia tradicional popular CTP-2.



Posteriormente, el PGOU-2011 vigente modifica estos criterios e incluye la parcela del edificio Bobby Logan, junto con las propiedades mencionadas ubicadas al otro lado del arroyo, en un ámbito de suelo urbano no consolidado (SUNC), y ordenado (O) por el Plan. Se excluye de ese ámbito una edificación existente, con la calificación de CTP, ubicada la esquina (encuentro de calle Fernandez Shaw y avenida Juan Sebastián Elcano) y se introducen cargas y obligaciones, entre las que destaca la recuperación del edificio de Bobby Logan. El cambio de calificación a Comercial se presupone como compensación a la propiedad por las nuevas cargas.

Los tres expedientes planteados sobre el ámbito en el tiempo de vigencia del PGOU-2011 son:

2/8

1) Expediente PL 19/2020, presentado el 8/4/2020.

Se propuso una Modificación del PGOU consistente en pasar a dos sectores de SUNC independientes, volviendo a la calificación de Equipamiento en la parcela de Bobby Logan.

Esta propuesta se inadmitió a trámite el 21/5/2021, proponiéndose la redacción de un ED con división en dos Unidades de Ejecución, entendiéndose que era una tramitación más sencilla que la modificación y conseguía los mismos fines.

2) Expediente PL 33/2020, presentado el 10/9/2022.

Con las premisas de lo propuesto en el expediente anterior, se solicita por el particular la tramitación del ED mencionado, pero tras el análisis del mismo por los Servicios de Ejecución del Planeamiento y de Valoraciones, los informes evacuados pusieron de manifiesto la práctica imposibilidad de equilibrar beneficios y cargas en ambas Unidades de Ejecución en las que se dividió el ámbito. Por tal motivo, el expediente está desde el 23/5/2023 pendiente de que la propiedad aporte nueva documentación en el sentido de procurar dicho equilibrio..

3) Expediente PL 49/2022, presentado el 5/12/2022.

El 23/12/2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) siendo de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición transitoria primera). Ante esta novedad, se plantea una nueva propuesta, en este caso de Modificación del PGOU, que propone la parcela de Bobby Logan como suelo urbano, calificada de Comercial, conservando la obligación de mantener el edificio, y el resto del sector quedaría sin cambios, manteniendo todas las cargas. Esta nueva propuesta se informó negativamente por no garantizar la equidad entre propietarios y fue inadmitida a trámite con fecha 26/12/2023.

Código Seguro De Verificación	Dm8yAlEcAeFe8NV2SJ5G/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Pilar Heredia Melero	Firmado	17/01/2025 09:07:50
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Dm8yAlEcAeFe8NV2SJ5G/Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	27/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%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

Análisis de la propuesta presentada el 23/05/2024

La nueva propuesta consiste básicamente en:

- Secar la parcela del edificio Bobby Logan del ámbito del SUNC-O-LE.2, con la calificación de equipamiento privado que le daba el PGOU 97.
- Mantener el SUNC-O-LE.2, ceñido sólo a las parcelas al otro lado del Arroyo Pilones.
- Aceptar el mantenimiento del edificio en las condiciones descritas en el Estudio de Detalle en trámite.

Se justifica todo ello por las siguientes razones:

- Cargas excesivas: la obligación de mantener el edificio, la cesión de 400 m², el tratamiento del arroyo, junto con la cesión del 10% de aprovechamiento, son cargas que el propietario encuentra excesivas.
- Falta de demanda para usos comerciales.
- Complejidad de gestión con otros propietarios no localizados o sin iniciativa.
- Errores en la delimitación, que entre el ED del 97 y el actual SUNC ha sacado fuera parte de una parcela sin razón aparente.

Ante estas justificaciones, cabe señalar que esta nueva propuesta presenta el mismo problema identificado en el expediente PL 49/2022, la cual fue rechazada debido a su falta de equidad al trasladar todas las cargas al resto de los propietarios. Por este motivo, manifestamos nuevamente nuestro rechazo a esta propuesta en los términos planteados.

Posibilidad de una innovación

No obstante la objeción de base a la propuesta presentada, es necesario examinar la posibilidad de admitir una modificación de las condiciones del ámbito. Hasta el momento, las propuestas recibidas se han evaluado conforme a las previsiones establecidas en el PGOU-2011, tal y como se recoge en las consideraciones de la ficha. Bajo estas directrices, cualquier posible innovación debe justificar de manera sólida su necesidad y oportunidad, algo que las propuestas presentadas no han logrado demostrar hasta ahora.

Constatamos, sin embargo, que en el momento actual se dan razones particulares y generales para poner en cuestión la plena vigencia y bondad de lo postulado por el PGOU-2011 y, por ello, tomar en consideración una innovación que modifique los términos actuales y nos permita encaminarnos a una propuesta de mejora urbana viable en los términos propuestos en el art.27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). A tales efectos consideramos ahora que:

- Del lado general, está Gerencia estudia una posible revisión de los ámbitos SUNC que el PGOU estableció en desarrollo de la LOUA y que, por unas razones u otras, no se han desarrollado. La LISTA no reconoce este tipo de suelo como una situación predeterminada y estática, y prevé mecanismos para desarrollar actuaciones de mejora urbana allí donde se detecte su necesidad y oportunidad, como parece ser el caso que nos ocupa. En base a ello, la propuesta iniciada por este Servicio de Planificación y Ordenación urbanística, es un análisis pormenorizado de las causas por las que no se han tramitado el desarrollo de estos ámbitos y proponer soluciones individualizadas a cada uno.
- Del lado particular, se acredita que la vía del cumplimiento del PGOU-2011 por iniciativa única de un propietario, vía Estudio de Detalle con división en dos unidades de ejecución, se ha revelado inviable

Código Seguro De Verificación	Dm8yAlBcAefe8NV2SJ5G/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Pilar Heredia Melero	Firmado	17/01/2025 09:07:50
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Dm8yAlBcAefe8NV2SJ5G/Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 28
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	28/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



por la práctica imposibilidad de equilibrar económicamente las dos unidades. Para desarrollar el ámbito con una única Unidad de Ejecución sería necesaria la participación de propietarios que hasta la fecha no han mostrado iniciativa alguna, o la gestión por un inversor interesado en la totalidad del ámbito, cosa que no ha sucedido en los trece años transcurridos desde la aprobación del PGOU.

Resulta claro por tanto que el SUNC-O.LE.2 es uno de esos ámbitos cuyas determinaciones se han de reevaluar. En este contexto, la propuesta de la propiedad de una innovación que plantee el retorno a lo establecido en el PGOU 97 puede tomarse en consideración, si bien en términos distintos a los planteados, ajustándola a las necesidades de promover una actuación de mejora urbana que deberá justificarse y motivarse en la mejora de la ciudad existente.

Términos de la innovación

Analizada la propuesta se ha llegado a las siguientes conclusiones, que deberán servir de marco para la innovación que se tramite:

- 1) Se acepta la premisa planteada por el particular de que para facilitar cualquier desarrollo en el ámbito es conveniente desvincular la parcela del edificio Bobby Logan de las que quedan al otro lado del arroyo.
- 2) Las mismas razones que asisten a la propiedad de una parte son válidas para el resto del ámbito.
- 3) El criterio de retorno a la situación del PGOU 97 es aplicable a todo el ámbito: la parcela del edificio Bobby Logan quedaría como suelo urbano directo, y la parte al este del arroyo como ámbito de un ED, con el objetivo original de recomposición y obtención de un espacio libre.

Análisis de las condiciones vinculantes del planeamiento vigente

4/8

En las directrices vinculantes de la ficha del SUNC-O.LE.2 se enumeran las siguientes obligaciones:

1. Recuperación de edificio como equipamiento de zona incluyéndose comercial- deportivo-cultural de carácter privado, que sirva de centro de actividad de la zona.
2. Se cederá para uso público una sala de uso múltiple con superficie superior a 400 m² con acceso independiente del resto del edificio; en caso de localizarse en planta primera dispondrá de una superficie de 100 m² en planta baja con acceso desde Avda. Juan Sebastián Elcano.
3. Requiere estudio de tráfico que justifique accesos a aparcamientos.
4. Ejecución de aparcamientos.
5. Tratamiento del Arroyo Pilones.
6. El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica

Además, como corresponde a cualquier ámbito de SUNC del PGOU-2011, se establece la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento previsto en la ficha urbanística. Estas obligaciones económica derivan de la premisa que el cambio de calificación a Comercial genera un aumento de aprovechamiento que compensa esas cargas económicas. El retorno a las calificaciones del PGOU-97, supuestamente, compensaría la eliminación de estas cargas. Y la misma consideración debería aplicarse a la condición 2, cesión de una superficie construida.

En cuanto al punto 1, recuperación del edificio Bobby Logan, merece un análisis más detenido. Partimos de la base de que el PGOU no establece ninguna protección sobre el edificio, la obligación de recuperarlo expresada en la ficha no obedece a su valor arquitectónico, sino a razones de identificación sentimental y memoria del barrio que podían hacer valioso el edificio singular. La decisión estaba relacionada con nuevas posibilidades de explotación del edificio que en aquel momento se

Código Seguro De Verificación	Dm8yAlEcAeFe8NV2SJ5G/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Pilar Heredia Melero	Firmado	17/01/2025 09:07:50
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Dm8yAlEcAeFe8NV2SJ5G/Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		


952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 29
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	29/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



consideraron pero no se han llegado a concretar: usos públicos, abiertos, de tipo cultural, que se beneficiaran de la identificación con el uso anterior del edificio.

A falta de iniciativa de este tipo de uso, no se encuentran hoy suficientes razones para mantener ese volumen en el contexto de una modificación de las condiciones actuales, por dos motivos:

1. Realizada una visita al inmueble, se ha constatado que el edificio está formado por una gran nave de cubierta de fibrocemento sobre cerchas metálicas de escasa entidad, cerramiento de muro de ladrillo opaco, sin acabados ni terminaciones interiores, salvo algunos andamiajes para su uso como discoteca. Se trata por tanto de una nave de gran precariedad constructiva sin ningún elemento que le otorgue un valor arquitectónico.
2. El excesivo volumen del edificio dificulta una adecuada integración del mismo en el contexto urbano, y en particular por su proximidad al viario urbano, las edificaciones colindantes y su adosamiento al cauce del arroyo Pilones.

Las condiciones 3 y 4 están relacionadas con el flujo de tráfico que genera el uso comercial, por lo que decaen con el cambio de calificación.

Las condiciones 5 y 6, relacionadas con el arroyo, siguen vigentes. La cuestión habrá de ser objeto de informe previo a la aprobación de la innovación.

3.-CONCLUSIONES

Analizada la documentación presentada el 23/5/2024, en la que se solicita información urbanística sobre la viabilidad de una nueva propuesta de Innovación del PGOU, se concluye la misma no resulta aceptable en los términos propuestos, por la falta de equidad entre propietarios afectados, cuestión que ya se ha puesto de manifiesto en propuestas presentadas anteriormente.

5/8

Sin embargo, como se expone en el desarrollo del presente informe, constatamos que en el momento actual existen razones tanto particulares como generales para cuestionar lo establecido en el PGOU-2011. Ante la aparente falta de viabilidad urbanística, consideramos necesario explorar la posibilidad de formular una propuesta de innovación concebida como una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU), definida y regulada en los artículos 24, 27 y 69 de la LISTA.

En base a ello, procede analizar esta vía de mejora urbana (anteriormente denominada "actuación de dotación") en suelo urbano conforme al vigente PGOU-2011 de Málaga. Este proceso se iniciará con la presentación, por parte de los propietarios, del borrador correspondiente del instrumento de ordenación urbanística. El inicio del procedimiento de tramitación se regula en los artículos 75 y 80 LISTA y 98 RG.

El contenido documental y sustantivo del Estudio de Ordenación será el que se establece en el artículo 85 del RG, con las particularidades que para este instrumento de ordenación urbanística se establecen en el artículo 91.3 del RG. El documento deberá estar completo en su contenido sustantivo y documental, junto con el resto de documentos preceptivos. La propuesta deberá establecer la ordenación detallada del conjunto de parcelas vinculadas a la delimitación actual del SUNC, de manera que, una vez aprobada la innovación del PGOU mediante la ATU-MU, puedan tramitarse y obtenerse las licencias y autorizaciones necesarias sin requerir otro instrumento de planeamiento adicional.

La ordenación propuesta se fundamentará en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (artículo 86.1 LISTA y 119.a) RG) y, en

Código Seguro De Verificación	Dm8yAlEcAeFe8NV2SJ5G/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	17/01/2025 09:07:50	
Observaciones		Página	5/8	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Dm8yAlEcAeFe8NV2SJ5G/Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

952 04 10 47
952 34 41 00edp@edp-sl.com
www.edp-sl.comAvda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)Página 30
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41	
Observaciones		Página	30/52	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNVBfJ%2BQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

especial, que la actuación está debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente y, en concreto, en la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente (artículo 92.1.b) RG). En dicha propuesta serán de aplicación los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Reglamento (RG artículos 79 a 83) conforme al objeto y alcance de la AMU.

Antes de la presentación de dicha solicitud, se estima conveniente que el interesado remita a este Departamento una propuesta preliminar con diferentes alternativas. Estas alternativas se realizarán con el objeto de valorar la conveniencia y oportunidad de su futura admisión a trámite. La propuesta podrá incluir la delimitación de uno o varios ámbitos para su desarrollo independiente a ambos lados del Arroyo Pilones, siempre que se justifique y garantice la viabilidad de la actuación propuesta.

4. PROPUESTA

Se propone trasladar el presente informe al interesado, para su conocimiento y efectos.

A la presentación de una nueva propuesta se desistirá de los expedientes presentados con anterioridad."

CONSIDERANDO lo dispuesto en el informe transcrito y a tenor de lo dispuesto en el Artículo 13.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura **RESUELVO**:

1º. Aprobar el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 19 de diciembre de 2024. 6/8

2º. Aprobar los derechos liquidados en concepto de tasas por Información Urbanística, ascendentes a 100 €, los cuales han sido convenientemente abonados.

3º. Dar traslado al interesado de la presente Resolución."

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que contra los puntos aprobatorios de los derechos liquidados, en concepto de tasas y sellos municipales, de la Resolución antes transcrita, podrá interponer los siguientes recursos:

Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que dictó la misma en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 108 y 137 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Contra el acto que resuelva el citado recurso de reposición podrá interponerse reclamación económico-administrativa ante el Jurado Tributario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente

Código Seguro De Verificación	Dm8yAlBcAefe8NV2SJ5G/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Pilar Heredia Melero	Firmado	17/01/2025 09:07:50
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Dm8yAlBcAefe8NV2SJ5G/Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	31/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



notificación. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, el plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en que haya transcurrido un mes desde su interposición.

Reclamación económico-administrativa ante el Jurado Tributario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 137 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 34 del Reglamento Orgánico Municipal por el que se regula el jurado tributario y el procedimiento de las reclamaciones económico-administrativas.

Contra el acto por el que se resuelva la reclamación económico-administrativa podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa de la reclamación económico-administrativa. Si no se hubiese resuelto expresamente dicha reclamación, el plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en que deba entenderse desestimada, de conformidad todo ello con lo establecido en el art. 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En cualquier caso, se le advierte que la interposición del recurso de reposición y/o de la reclamación económico-administrativa no suspenderá la ejecución del acto impugnado, con las correspondientes consecuencias legales, incluso la recaudación de cuotas o derechos liquidados, interés y recargos, salvo que se solicite la suspensión al amparo de lo prevenido en el artículo 14.2.i) del Real Decreto Legislativo 2/2004 o en los arts. 25 y ss. del Reglamento Municipal citado anteriormente, previa prestación de garantía en la forma prevenida y con las especialidades previstas en la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria.

7/8

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica,
**La Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo
de Planeamiento**
Fdo: M^a del Pilar Heredia Melero

Componentes Textiles Industriales S.L. r/p Emilio Domingo Corpas
arquitectura@domingocorpas.com

Código Seguro De Verificación	Dm8yAlEcAef8NV2SJ5G/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Pilar Heredia Melero	Firmado	17/01/2025 09:07:50
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Dm8yAlEcAef8NV2SJ5G/Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 32
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	32/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ANEXO 2: ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO "ARROYO PILONES"

(INCLUIDO EN DOCUMENTO INDEPENDIENTE)

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 33
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	33/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**ANEXO 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL
ART. 40.5.C) DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN
INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DEL ARTÍCULO 5.a DE LA
LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 34
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	34/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 40.5.C) DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DEL ARTÍCULO 5.a DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Los estudios de ordenación están sometidos, en principio, al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo establecido en el art. 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA). No obstante, según la reciente modificación del art. 40 de la LGICA por la Disposición Final Única del Reglamento, el estudio de ordenación no estaría sujeto a evaluación ambiental estratégica si puede determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece en su artículo 5:

"Artículo 5. Definiciones.

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:

- a) *"Evaluación ambiental": proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tenerlos planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dichos análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.*

La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinario o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así respecto del de autorización de proyectos, o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyecto sometidos a declaración responsable o comunicación previa.

- b) *"Impacto o efecto significativo": alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a)."*

De acuerdo con ello se justifica a continuación el cumplimiento de dichos requisitos respecto a la alternativa de ordenación 3 que es la elegida:

a) En cuanto al objeto del estudio de ordenación

Su objetivo principal es flexibilizar el uso global comercial establecido por el PGOU en el ámbito SUNC.O.LE-2 "ARROYO PILONES" del PGOU vigente de Málaga permitiendo el uso hotelero con

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 35
594.1

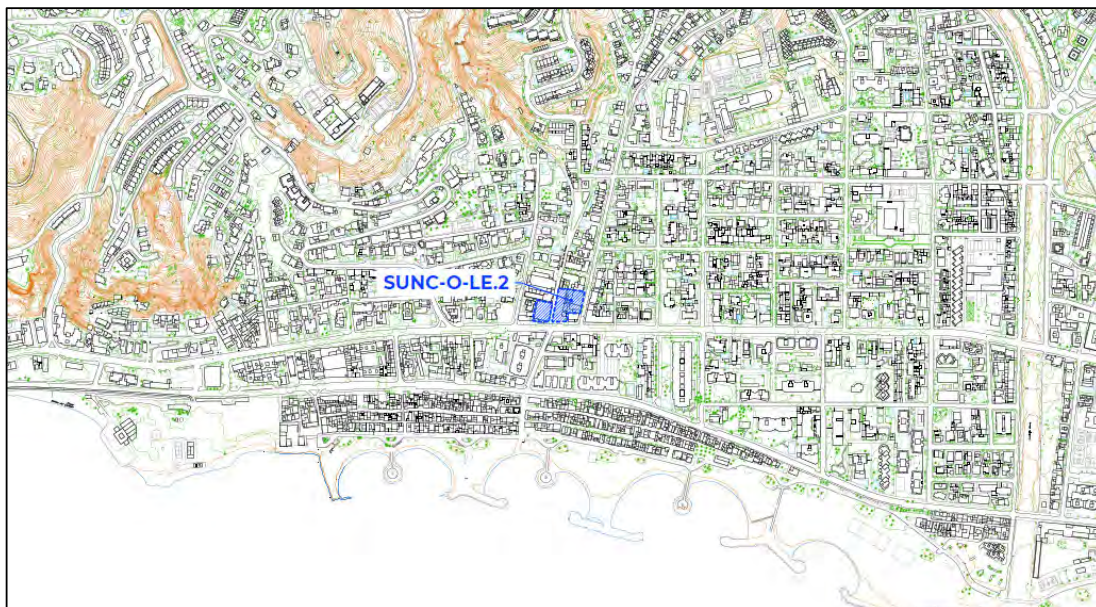
Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	35/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



uso alternativo de oficinas y uso compatible comercial y dividirlo en dos unidades de ejecución para facilitar su desarrollo que hasta ahora ha sido inviable después de haberse presentado varias propuestas a tales efectos.

b) En cuanto a su extensión

La Modificación tan sólo afecta a un pequeño ámbito de suelo urbano edificado con una superficie de tan sólo **2.496,59 m²** y con la siguiente ubicación:



952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

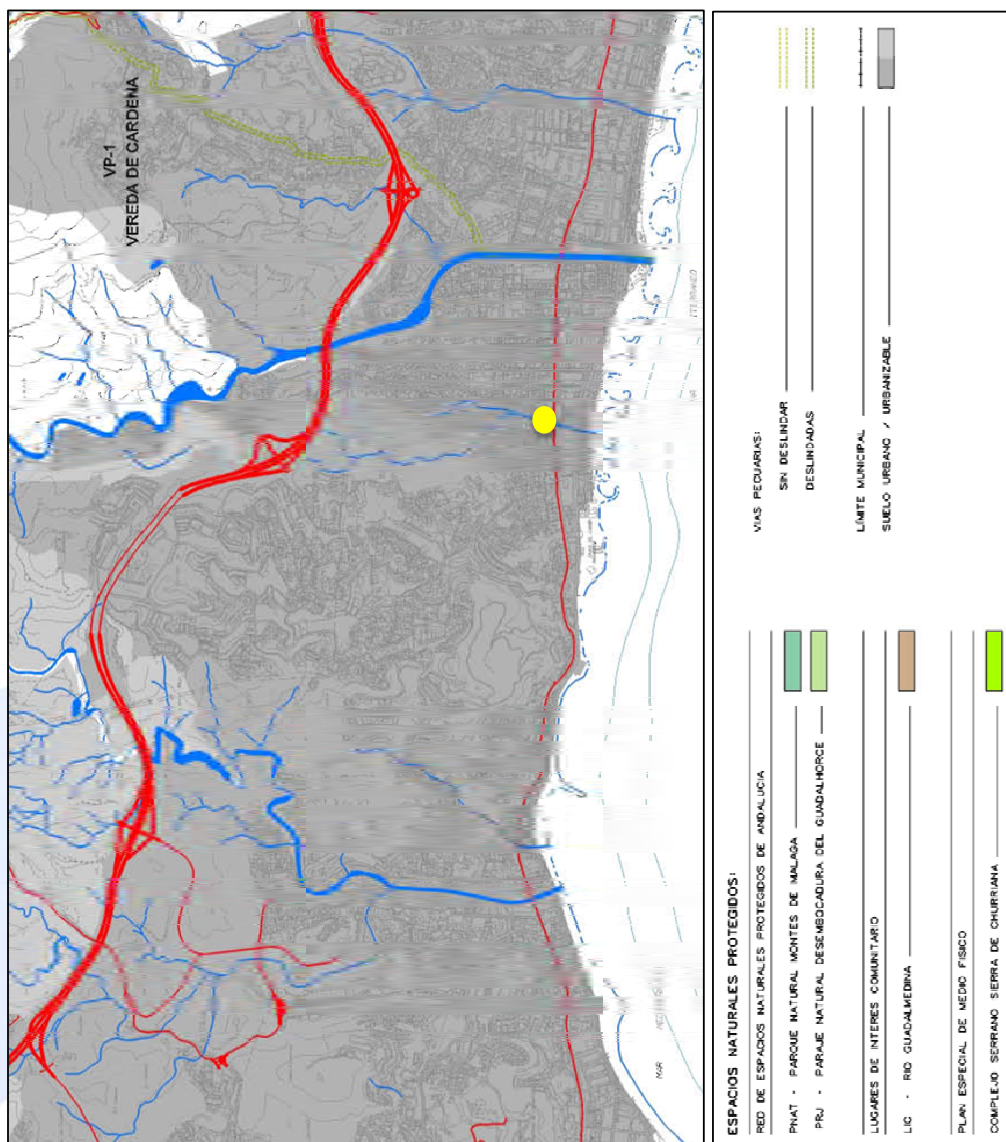
Página 36
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	36/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



c) En cuanto a los espacios afectados

Como puede observarse en las siguientes imágenes se trata de un ámbito urbano edificado que carece de cualquier valor natural y no tiene ninguna afección ambiental. De acuerdo con ello no está afectado por espacios naturales protegidos, ni hábitats de interés comunitario ni vías pecuarias. Tampoco tiene afecciones relativas al patrimonio histórico ni protecciones arquitectónicas, arbóreas ni de jardines. Cabe señalar que si bien el ámbito está dividido en dos por el cauce del Arroyo Pilones, no obstante, en este tramo se trata de un cauce artificial no afectando la actuación a su dominio público hidráulico ni a su zona de servidumbre estimados conforme al estudio hidrológico e hidráulico elaborado y que se adjunta como Anexo 2.



Localización del ámbito en el Plano de Espacios Naturales Protegidos y Vías Pecuarias del PGOU de Málaga

952 04 10 47
952 34 41 00

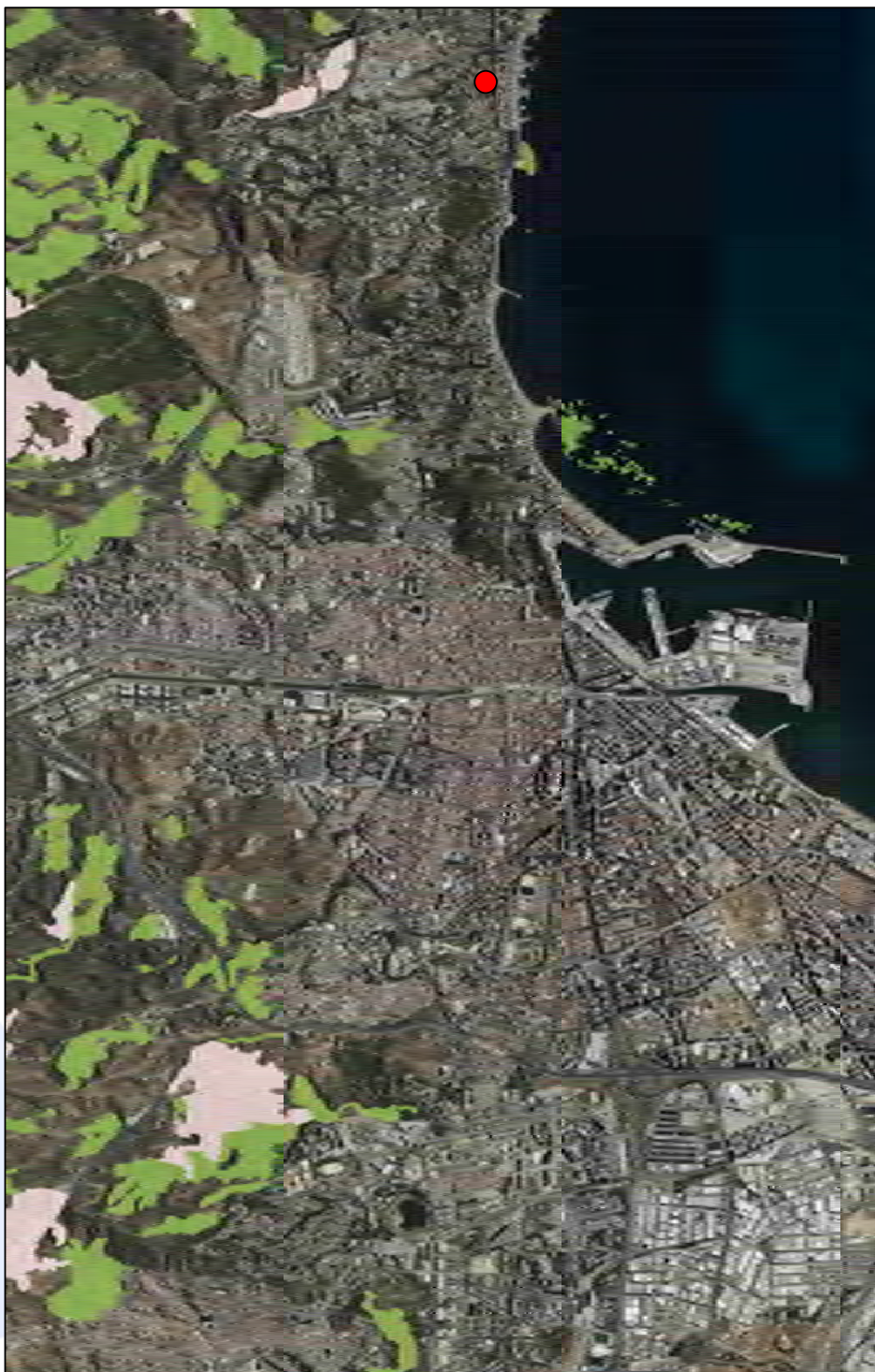
edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 37
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	37/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Localización del ámbito respecto a los Hábitats de Interés Comunitario existentes

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 38
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	38/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Vistas del ámbito en 2D y en 3D de Google Maps

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 39
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	39/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Vistas de Google Maps donde se aprecia el estado de abandono del ámbito

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

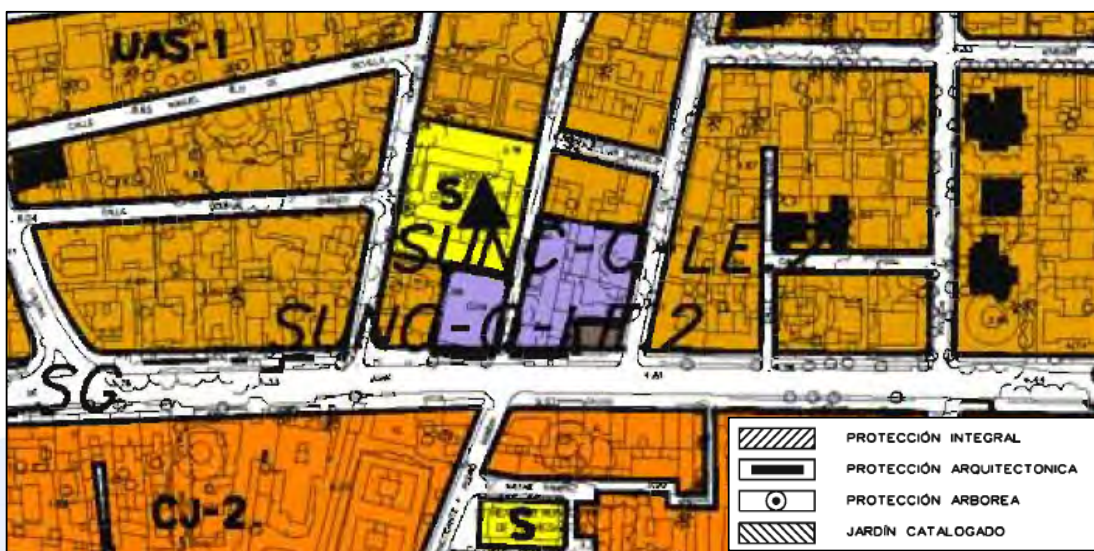
Página 40
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	40/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





● Localización del ámbito en el Plano de Protecciones Histórico-Artísticas BIC del PGOU de Málaga



Delimitación del ámbito y protecciones según el Plano de Calificación del PGOU vigente

Cabe señalar que en la propia ficha urbanística del PGOU no se determina ninguna afección sectorial ni ambiental, excepto la del Arroyo Pilones:

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLÓGICA:		CARRETERAS:	
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE.SUNC-O-LE.2	VIA PECUARIA:		AERONÁUTICA:	
EJECUCIÓN:	COMPENSACIÓN	HIDRÁULICA:	Arroyo Pilones	COSTAS:	
				IMPACTO:	
				AMBIENTAL:	

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 41
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	41/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



d) En cuanto a la posible afección a la salud humana

Los Estudios de Ordenación no están sujetos al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en la modificación del art. 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública y en la modificación del art. 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de evaluación de impacto en la salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, introducidas por el Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa.

Sin perjuicio de lo anterior debe exponerse que la actuación propuesta conlleva la renovación urbana de un ámbito que lleva muchos años en desuso y en estado de abandono lo que causa problemas de inseguridad por el estado degradado de las edificaciones existentes.

Además, cabe señalar que la actuación no conlleva incremento de población al destinarse a usos productivos.

También cabe exponer que la actuación no afecta a ninguna de las "zonas desfavorecidas" establecidas en el Anexo I de la Orden de 3 de mayo de 2018 de la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales y que en el caso de Málaga capital son:

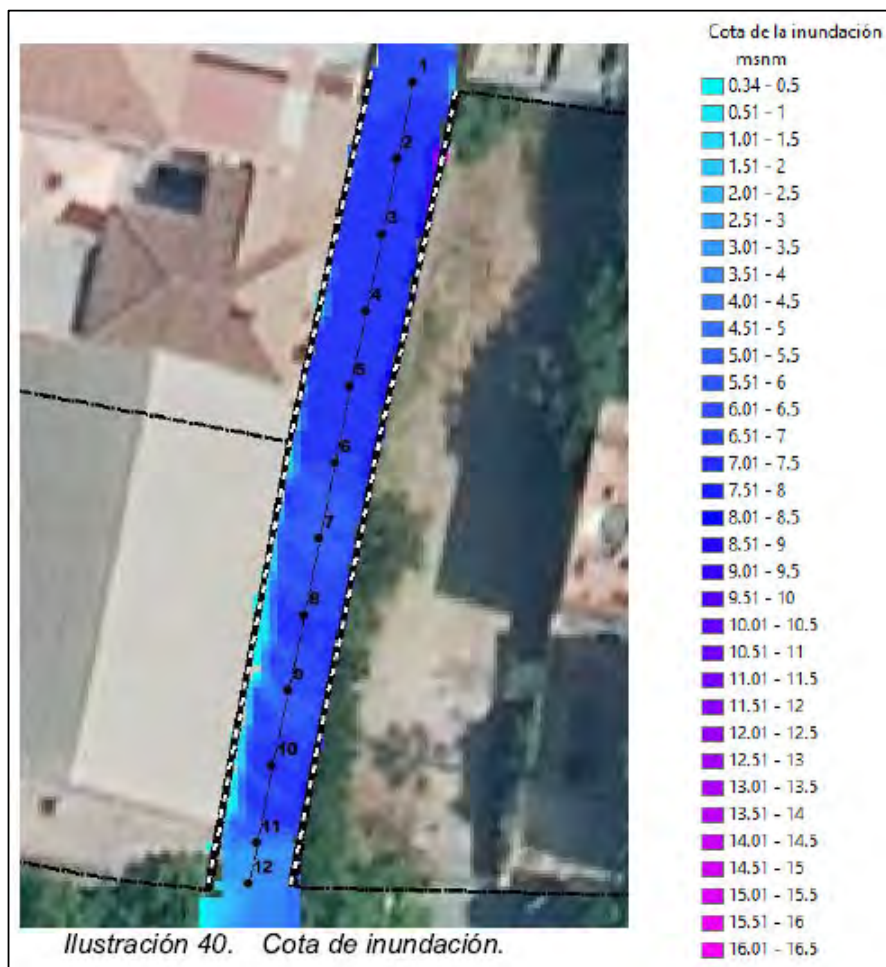
CODIGO	PROVINCIA	MUNICIPIO	AREA ZONA DESFAVORECIDA
290671	MÁLAGA	Málaga (capital)	CAMPANILLAS-LOS ASPERONES-CASTAÑETAS
290672	MÁLAGA	Málaga (capital)	DOS HERMANAS-NUEVO SAN ANDRÉS-EL TORCAL
290673	MÁLAGA	Málaga (capital)	LA CORTA
290674	MÁLAGA	Málaga (capital)	MÁLAGA CENTRO CRUZ VERDE LAGUNILLAS
290675	MÁLAGA	Málaga (capital)	MÁLAGA CENTRO-TRINIDAD-PERCHEL
290676	MÁLAGA	Málaga (capital)	PALMA-PALMILLA

Asimismo, la actuación no se ve afectada por riesgos naturales ni por los supuestos previstos en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía ya que no existe ningún cementerio en las proximidades.

En cuanto a posibles riesgos naturales cabe señalar que si bien el ámbito está dividido en dos por el cauce del Arroyo Pilones, no obstante, el cauce se encuentra encauzado artificialmente y se ha elaborado un estudio hidrológico-hidráulico, que se adjunta como Anexo 2, según el cual se delimita la zona de servidumbre que estará libre de edificación y se propone la mejora de los actuales muretes de encauzamiento para evitar futuros riesgos de inundación, determinándose que la cota mínima a la que debe ubicarse dicha protección hidráulica es de 6,75 m. a la que se añade un resguardo de 0,30 m., alcanzando así una cota mínima de coronación de 7,05 m.

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	42/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Cota de inundación del tramo colindante del cauce del Arroyo Pílon según estudio hidrológico e hidráulico adjunto

Id - Punto métrico	Calado, m	Cota absoluta inundación msnm	Cota absoluta propuesta, msnm
1 - PM 0.0	0.87	7.35	7.65
2 - PM 5.0	0.92	7.32	7.62
3 - PM 10.0	0.96	7.27	7.57
4 - PM 15.0	0.95	7.18	7.48
5 - PM 20.0	0.97	7.11	7.41
6 - PM 25.0	0.89	6.94	7.24
7 - PM 30.0	0.77	6.69	7.05
8 - PM 35.0	0.92	6.6	7.05
9 - PM 40.0	0.81	6.26	7.05
10 - PM 45.0	0.93	6.18	7.05
11 - PM 50.0	0.63	6.01	7.05
12 - PM 52.7	0.44	6.6	7.05

Tabla de alturas propuestas para los muretes

952 04 10 47
952 34 41 00

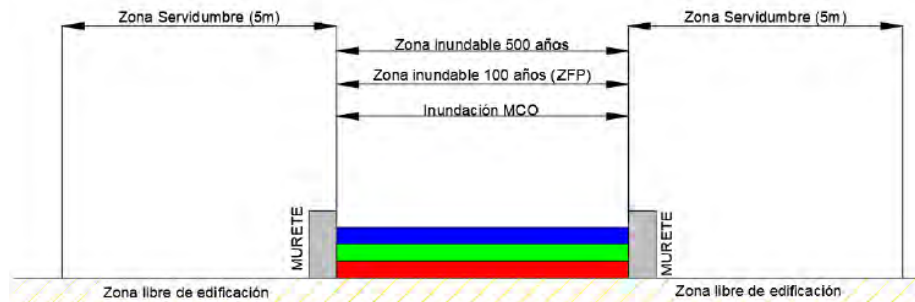
edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 43
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	43/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Esquema del cauce con la zona inundable, los muretes de protección y la zona de servidumbre del cauce del Arroyo Pilonés según el estudio hidrológico e hidráulico adjunto

e) Cuadro-resumen de factores con posible afección (art. 5 Ley 21/2013)

CUADRO-RESUMEN DE FACTORES CON POSIBLE AFECCIÓN (ART. 5 LEY 21/2013)		
FACTOR	AFECCIÓN	OBSERVACIONES
Población	NO	La actuación no conlleva incremento ni disminución de población.
Salud humana	SÍ	La actuación incide positivamente en la salud humana ya que conlleva la renovación urbana de un ámbito abandonado, otorgándole seguridad y salubridad y creando numerosos puestos de trabajo. Asimismo, en el tramo colindante del Arroyo Pilonés se proponen medidas de protección que evitan el riesgo de inundación.
Flora	NO	Al tratarse de un ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no existe vegetación
Fauna	NO	Al tratarse de un ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no existe fauna
Biodiversidad	NO	Al tratarse de un ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no existen componentes de la biodiversidad
Geodiversidad	NO	Al tratarse de un ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no existen componentes de la geodiversidad
Tierra	NO	Al tratarse de un reducido ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no se producen alteraciones sobre este factor. En todo caso se prevén medidas para la gestión de los residuos generados por la demolición de las edificaciones existentes.
Suelo	NO	Al tratarse de un reducido ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no se producen alteraciones sobre este factor. En todo caso se prevén medidas para la gestión de los residuos generados por la demolición de las edificaciones existentes.
Subsuelo	NO	Al tratarse de un reducido ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no se producen alteraciones sobre este factor.
Aire	NO	Al tratarse de un reducido ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no se producen alteraciones sobre este factor.
Agua	NO	Al tratarse de un reducido ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano y cuyo desarrollo urbano está contemplado en el PGOU vigente tiene asegurado el suministro de los

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41	
Observaciones		Página	44/52	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

		recursos hídricos necesarios por la compañía municipal EMASA.
Clima	NO	Al tratarse de un reducido ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano no se producen alteraciones sobre este factor.
Cambio climático	SÍ	Aunque se trata de un reducido ámbito urbanizado y edificado que se sitúa en pleno casco urbano donde no es posible ceder zonas libres públicas, no obstante, se proponen las siguientes medidas para mitigar los efectos del cambio climático: - Las zonas libres privadas serán plantadas con especies arbóreas y arbustivas autóctonas, de bajo consumo hídrico y alta capacidad de sumidero de CO₂ con lo que se disminuye el efecto de "isla de calor". - Se adoptarán los criterios de la arquitectura bioclimática con materiales y diseños constructivos que mejoren la calificación energética del inmueble, promoviendo la vegetación como forma de regulación térmica. - En aplicación de la economía circular y su normativa se utilizarán en aquellas partes del edificio que su funcionalidad y/o seguridad lo permita materiales que incorporen materia prima de origen reciclado. - Asimismo, se aplicarán medidas de ahorro y eficiencia energética incorporando en las cubiertas, siempre que la rehabilitación lo posibilite, instalaciones de energía solar renovable y aplicando el uso de tecnologías para el ahorro y eficiencia energética. (luminarias eficientes, consumo eficiente de combustibles y uso de combustible con bajo contenido en carbono, aplicaciones domóticas, etc)
Paisaje	SÍ	Al tratarse de una actuación que renueva un espacio urbano abandonado y que, por su estado de deterioro, afea actualmente el entorno donde se sitúa, se va a producir una mejora del paisaje urbano.
Bienes materiales	NO	No se afecta ningún bien material.
Patrimonio cultural	NO	No existe ningún elemento del patrimonio cultural en el ámbito ni en su entorno por lo que no se producen alteraciones sobre este factor.

f) Conclusión

De acuerdo con lo expuesto se considera que la actuación no produce ninguna alteración de carácter permanente o de larga duración que incida negativamente en ninguno de los factores mencionados en el apartado 1.a) del citado art. 5 de la Ley 21/2013 (la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural).

952 04 10 47
952 34 41 00

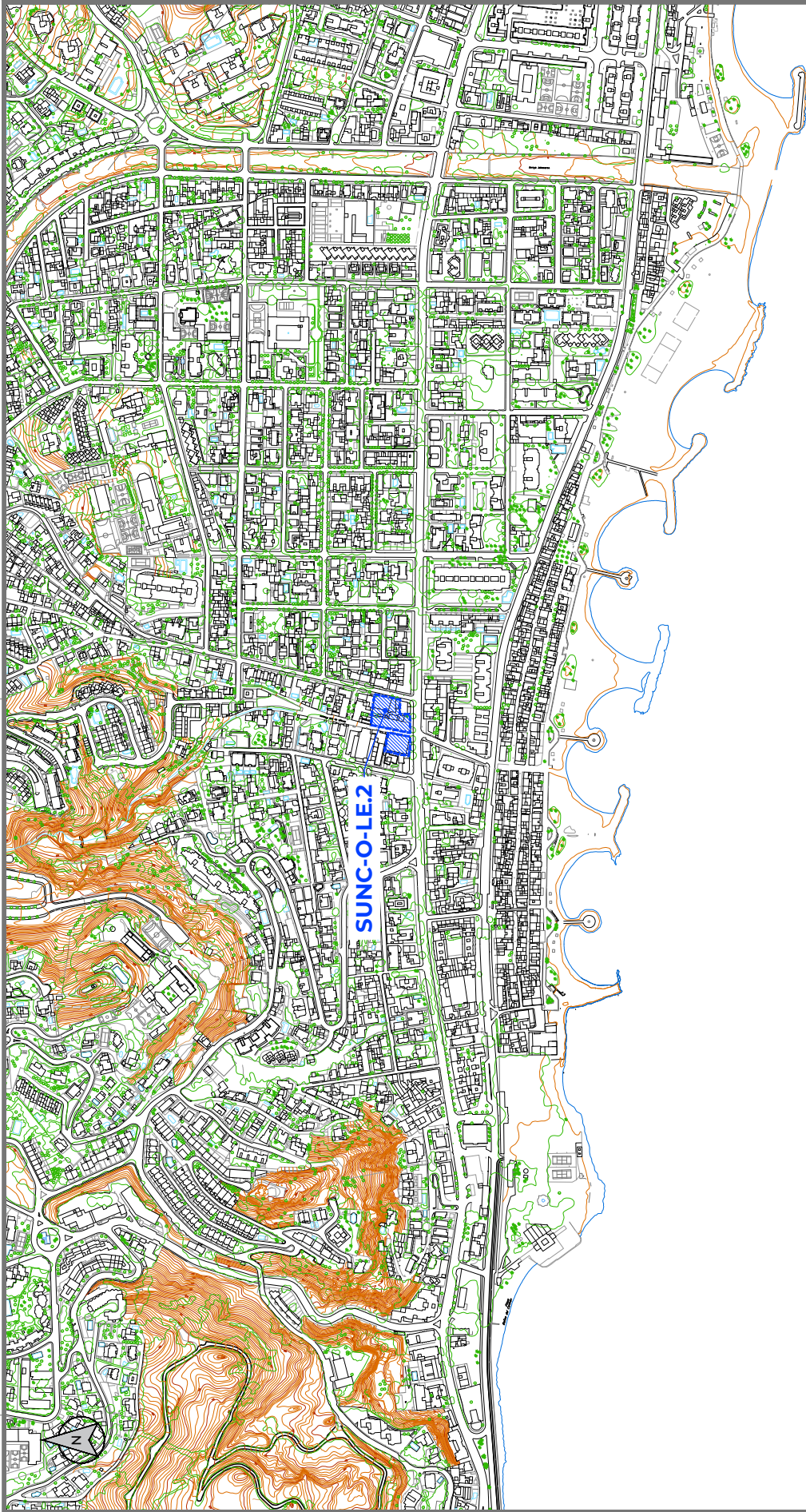
edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 45
594.1

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	45/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PROYECTO	Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogenea SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilones", Málaga		
PROMOTOR	COMPONENTES TEXTILES INDUSTRIALES SL		
HOJA N°	SITUACIÓN EN EL TÉRMINO		
01	PLANO:	Revisión:	15.000
	Fecha: 19 de septiembre 2025	V2	Escala:
	N° Proyecto: 594.1	Fichero:	01_594.1 Situación en el Término.dwg
	Director del Proyecto: JESÚS MARTÍNEZ ALAÑILL		
	Ingeniero de Telecomunicaciones: ANTONIO ROMÁN VERNÉZ		
	Asistente: JOSÉ ORTIZ CÁDIZ		
	Escritura de Matrícula: 10000000000000000000		



Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	46/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



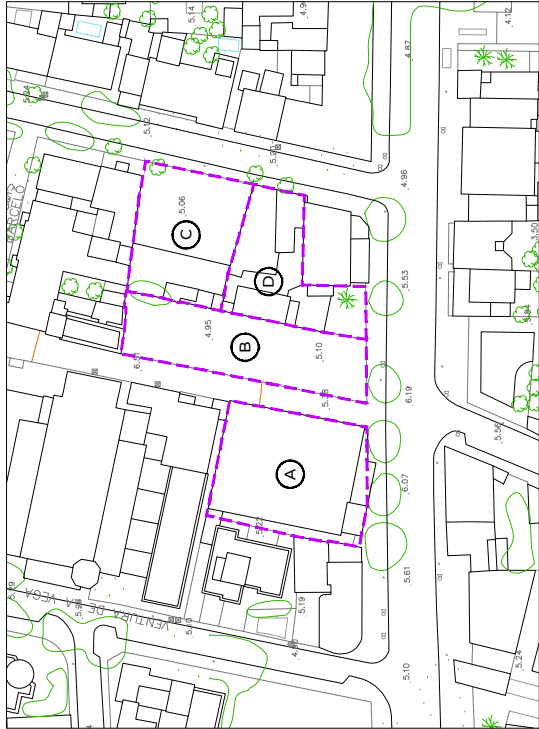


Ortofoto



E 1:1.500

Catastral



E 1:1.000

Catastral

Finca	Referencia Catastral	Propietario	Superficie (m ² s)
A	7452106UF76755000ISW	Componentes Textiles SL	765,00
B	7452106UF76755000IWW	-	650,00
C	7452106UF76755000IHW	-	572,00
D	7452106UF76755000IEE	-	509,00
			2.496,00

PROYECTO

PROMOTOR

HOJA N°
02

Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogenea
SUNCO-LE2 'Arroyo Pilones', Málaga

COMPONENTES TEXTILES INDUSTRIALES SL

PLANO:
ORTOFOTO Y CATASTRAL

Fecha: 19 de septiembre 2025
Nº Proyecto: 594.1

Revisión: V2
Archivo: 02.594.1.Ortofoto y Catastral.dwg

Escala: N/A

Director del Proyecto
Ingeniero de Telecomunicaciones

Redactores
Tristán Martínez Azañón
Antonio Román Méndez

Jose Ortiz García
Geógrafo Urbanista

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	47/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



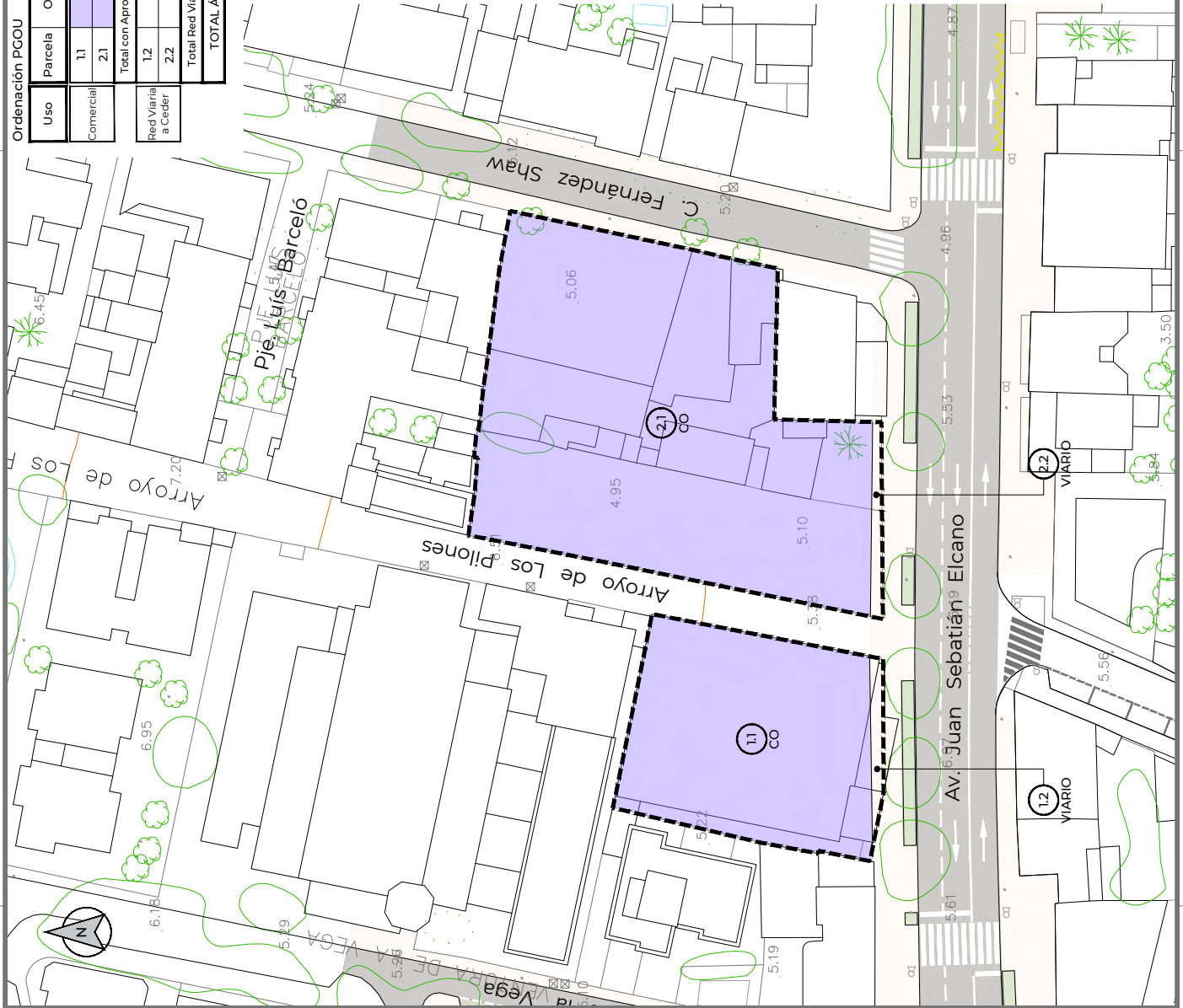
Ordenación PGOU

Uso	Parcela	Ordenanza	Superficie (m ² s)	%	Índice Edif. (m ² /m ² s)	Eficiencia (m ² /m ² s)	Coef. de Ponderación (m ² /m ² s)	Aprovechamiento
Comercial	1.1	Comercial	734,51	29,42	1,3333	979,32	1,00	979,32
Comercial	2.1	Comercial	1700,39	68,31	1,3333	2267,14	1,00	2267,14
Total con Aprovechamiento			2.434,90	97,53	1,3333	3.246,45	-	3.246,45
Red Vial	1.2	Vial	30,57	1,22	-	-	-	-
Red Vial	2.2	Vial	31,07	1,24	-	-	-	-
Total Red Vial a ceder			61,64	2,47	-	-	-	-
TOTAL ÁMBITO			2.496,54	100,0	1,3004	3.246,45	-	3.246,45

Ubicación en el PGOU



E 1:5.000



PROYECTO	Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogénea SUNC-O-LE2 'Arroyo Pílonos'. Málaga
PROMOTOR	COMPONENTES TEXTILES INDUSTRIALES SL
HOJA Nº	03
PLANO:	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 1. DESARROLLAR EL PCOU ACTUAL
Fecha:	19 de septiembre 2025
Revisión:	V2
Escala:	1:500
Nº Proyecto:	594.1
Fichero:	03_5941 Alternativa 1 - PCOU Actual.dwg
Director del Proyecto:	TRISTÁN MARTÍNEZ ALCÁZILL
Ingeniero de Telecomunicaciones:	ANTONIO ROMÁN HERNÁNDEZ
Arquitecto:	JOSE ORTIZ CÁDIZ



Código Seguro De Verificación

5KZZxZ/T02EXxiNVBFJ+Q==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

09/02/2026 14:28:41

Observaciones

Página

48/52

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%FT02EXxiNVBFJ%2BQ%3D%3D>

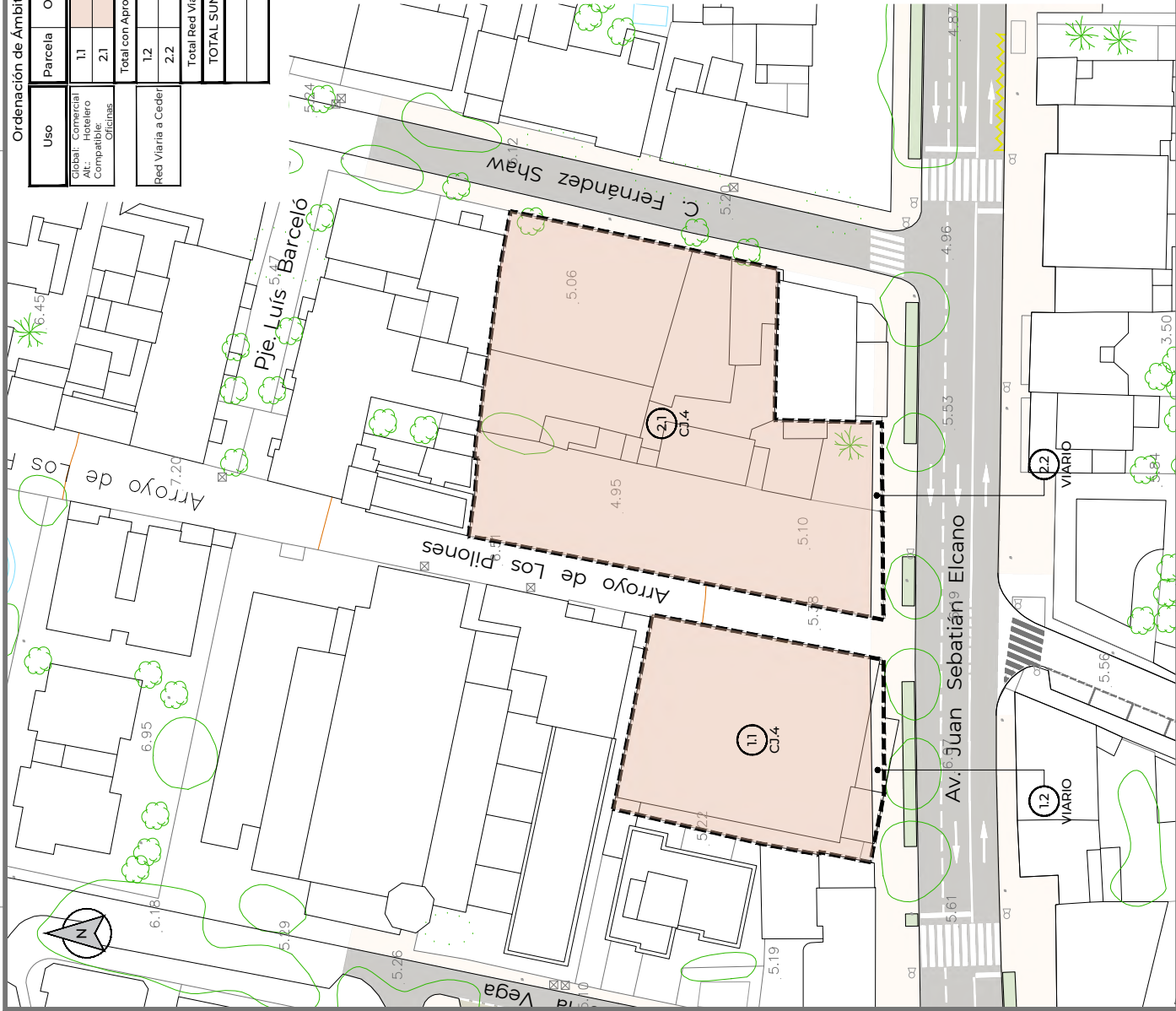
Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



Ordenación de Ámbito conjunto SUNC-O-LE.2

Uso	Parcela	Ordenanza	Superficie (m ² s)	%	Índice Edif. (m ² /m ² s)	Edificabilidad (m ²)	Coef. de Ponderación (uuaa/m ²)	Aprovechamiento		
Global: Comercial Alt: Hotelero Compatible: Oficinas	1.1	C14	734.51	29.42	20.000	1.469.01	1.00	1.469.01		
	2.1	C14	1700.39	68.31	20.000	3.400.79	1.00	3.400.79		
	Total con Aprovechamiento		2.434.90	97.53	20.000	4.869.80	-	4.869.80		
Red Viaria a Ceder	1.2	Viario	30.57	1.22						
	2.2	Viario	31.07	1.24						
	Total Red Viaria a ceder		61.64	2.47						
	TOTAL SUNC-O-LE.2		2.496.54	100.0						
Aprovechamiento Actual								3.246.45	-	3.246.45
Incremento del Aprovechamiento								1.623.35	-	1.623.35



PROYECTO	Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogenea SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pílonos". Málaga		
	COMPONENTES TEXTILES INDUSTRIALES SL		
PROMOTOR	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2		
	PLANO:		
HOJA Nº	04		
	04_594.1 Alternativa 2 - SUNC.dwg		
Escala:	1:500		
	v2		
Fecha:	19 de septiembre 2025		Revisión:
Nº Proyecto:	594.1		Fichero:
Director del Proyecto:		Redactores:	
JOSÉ GARCÍA PÍLBO		TRISTÁN MARTÍNEZ ALCANTILLAS	
Ingeniero de Telecomunicaciones		Arquitecto	
Antonio Román Berné		Arquitecto	
Jose Ortiz García		Geógrafo Urbanista	

Código Seguro De Verificación

5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

09/02/2026 14:28:41

Observaciones

Página

49/52

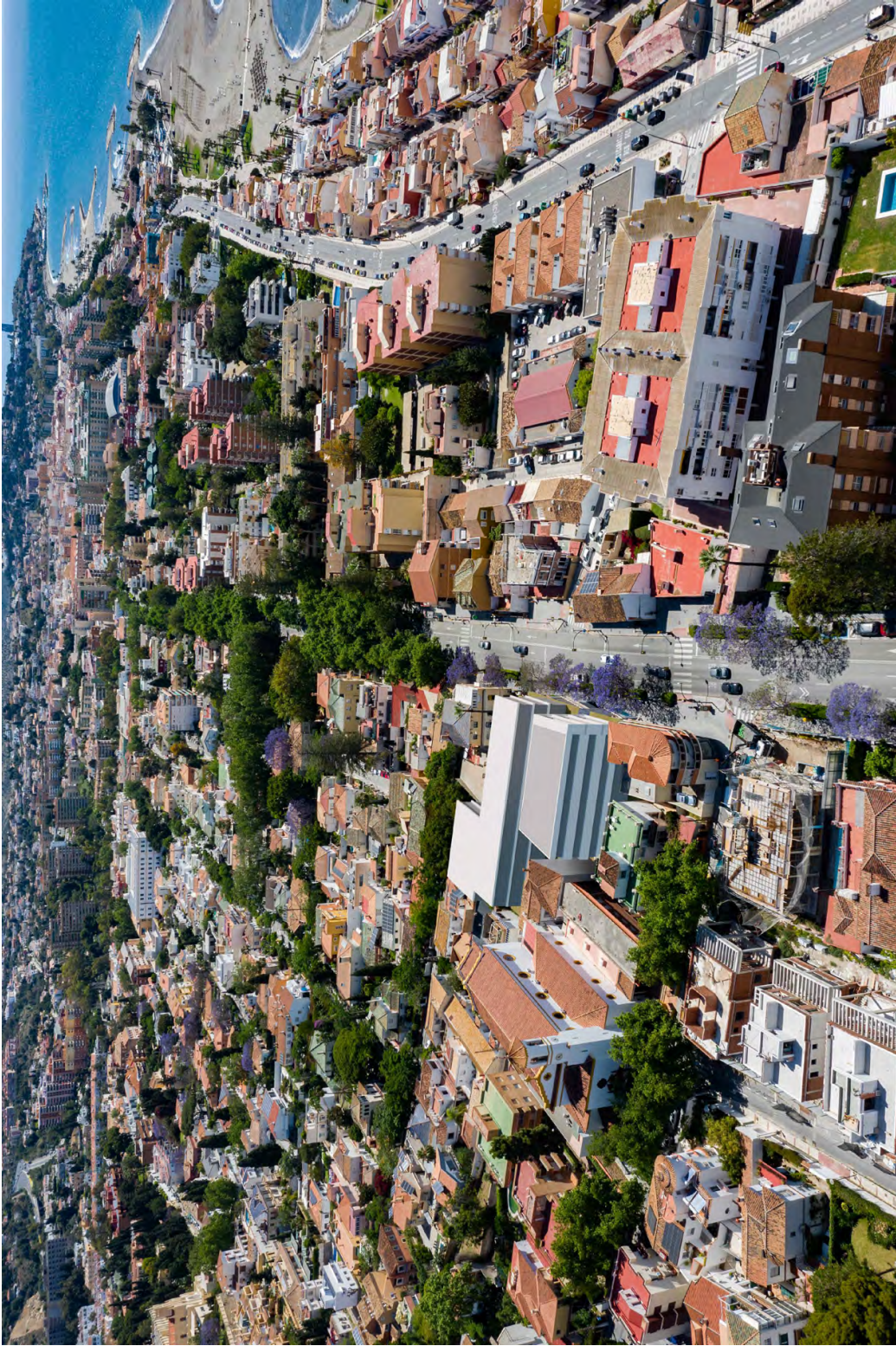
Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D>

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).





PROYECTO	Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogenea SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilones". Málaga		
PROMOTOR	COMPONENTES TEXTILES INDUSTRIALES SL		
HOJA Nº	PLANO: PERSPECTIVA OESTE		
06	Fecha: 19 de septiembre 2025	Revisión: V2	Escala: N/A
	Nº Proyecto: 594.1	Fichero: 06_594.1_Perspectiva Oeste.dwg	
	Director del Proyecto: TRISTÁN MARTÍNEZ ZAVALA Ingeniero de Telecomunicaciones		
	Redactor: ANTONIO DOMÍNGUEZ Arquitecto		
	Jose Ortiz Garcia Coord. Infra. y Urbanismo		

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	51/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PROYECTO	Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogenea SUNC-O-LE.2 'Arroyo Pilones'. Málaga					
PROMOTOR	COMPONENTES TEXTILES INDUSTRIALES SL					
HOJA N°	PLANO:					
07	PERSPECTIVA SUR					
	Fecha:	19 de septiembre 2025	Revisión:	V2	Escala:	N/A
	N° Proyecto:	594.1	Fichero:	07.594.1_Perspectiva Sur.dwg		
Director del Proyecto:		Ingeniero de Telecomunicaciones		Redactor:		
JOSÉ MARTÍN LANZAT DÍAZ		ANTONIO ROMÁN VÁZQUEZ		Arquitecto		
				JOSÉ ORTEGA CÁDIZ		
				Arquitecto		

Código Seguro De Verificación	5KZZxZ/T02EXxiNJVBfJ+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/02/2026 14:28:41
Observaciones		Página	52/52
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5KZZxZ%2FT02EXxiNJVBfJ%2BQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

