



COMUNICADO

Urbanismo

www.malaga.eu

La Junta de Gobierno Local aprobará mañana el inicio del trámite para la nueva ordenación prevista en el entorno del arroyo Pilonos en el distrito Este

- Se trata del avance del estudio de ordenación que prevé, entre otras cuestiones, el cambio de uso de la parcela del edificio de la antigua discoteca Bobby Logan, cuyo destino será hotelero y residencial

Málaga, 2 de febrero de 2026.- La Junta de Gobierno Local tiene previsto en su próxima sesión que se celebra mañana martes, 3 de febrero, admitir a trámite la iniciativa privada relativa a la elaboración de un estudio de ordenación en el ámbito SUNC-O-LE.2 'Arroyo Pilonos', que se ubica en el distrito Este.

El trámite está promovido por la entidad Componentes Textiles Industriales S.L y el ámbito lo constituyen dos submanzanas a ambos lados del arroyo Pilonos, con fachada a la avenida Juan Sebastián Elcano. La situada al oeste, 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 donde se ubica la antigua discoteca Bobby Logan; la situada al Este, con una superficie de 1.700,39 m², limita al norte con viviendas unifamiliares adosadas, con acceso por la calle Fernández Shaw.

Este ámbito quedó clasificado en el vigente PGOU como suelo urbano no consolidado ordenado e identificado como SUNC-O-LE.2 'Arroyo Pilonos', con uso comercial a desarrollar mediante un estudio de detalle y a ejecutar por el sistema de actuación por compensación.

Así, el objeto de este instrumento de planeamiento, que se aprobará mañana, es el de impulsar una actuación de transformación de mejora urbana de este ámbito de Pedregalejo, de modo que se introducen una serie de cambios respecto a las previsiones que contenía el PGOU del 2011 para este sector y que se basan en la ordenación, en el incremento de la edificabilidad, en la modificación de los usos (de comercial a hotelero y residencial), en la demolición del edificio de la antigua discoteca, así como en el modo de gestionar la ejecución del ámbito en el que se diferenciarán dos zonas (una a cada uno de los lados del arroyo Pilonos).

Por su parte, en la propuesta de avance se justifican las mejoras que para la ciudad

1/3

supone la actuación de transformación urbanística prevista.

La propuesta contempla una innovación del planeamiento vigente con la finalidad de viabilizar el desarrollo real del ámbito, que desde la entrada en vigor del Plan General no se ha llevado a cabo. Además, se incluye la reurbanización de la calle Practicante Pedro Román, que mejorará la conexión peatonal entre la avenida Juan Sebastián Elcano y el espacio público marítimo. Esta reurbanización incluye actuaciones para la sustitución de los bordillos y Acerados, reasfaltado, mejora del alumbrado urbano, ajardinamiento, arbolado y sustitución de las infraestructuras deficientes.

Descripción de la propuesta

El avance propone independencia de actuación para cada lado del arroyo y se sustituye el edificio Bobby Logan, con asignación de un uso viable a la parcela. Además, posibilita el desarrollo inmediato para dicha parcela y la ordenación a medio plazo para el resto del ámbito. Por último, se recupera el uso residencial en las parcelas al este del arroyo, la recomposición volumétrica y la mejora ambiental del borde del arroyo.

Así, el documento distingue entre dos sub-ámbitos: el SU.LE.a (actual edificio de la antigua discoteca Bobby Logan) y el SU.LE.b (parcelas al otro lado del arroyo Pílon).

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

2/3

Para la zona b se plantea el uso residencial predominante en el entorno, lo cual se considera la decisión más coherente con el tejido urbano y con las reflexiones que han llevado a reconsiderar la operación propuesta en el PGOU.

En cuanto a la ordenación, la pieza propuesta para la zona a en sustitución del actual edificio se ajusta a los retranqueos que define la ordenanza con los edificios colindantes y el arroyo. De este modo, se mantiene la alineación al vial del edificio existente. La altura propuesta es de planta baja más 3 y más ático.

Por su parte, en la zona b se proponen dos piezas residenciales determinadas en parte por los retranqueos obligatorios, con altura menor hacia la calle lateral. Se considera que la ordenación recompone de manera adecuada una pieza urbana actualmente mal definida.

La propuesta supone un aumento de edificabilidad de 656,22 m² respecto a lo que marcaba la ficha. El incremento de aprovechamiento se establece en 127'84 m².

Por último, respecto a la solución planteada en el documento del avance para la mejora ambiental del arroyo Pílon, la entidad promotora ha presentado un estudio hidrológico que deberá remitirse para su informe y que se basa en la construcción de un murete a



ambos lados. Su coste habrá de repartirse proporcionalmente al aprovechamiento de cada zona, una vez se establezcan los coeficientes definitivos.

