

Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.

ANEJO Nº3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.

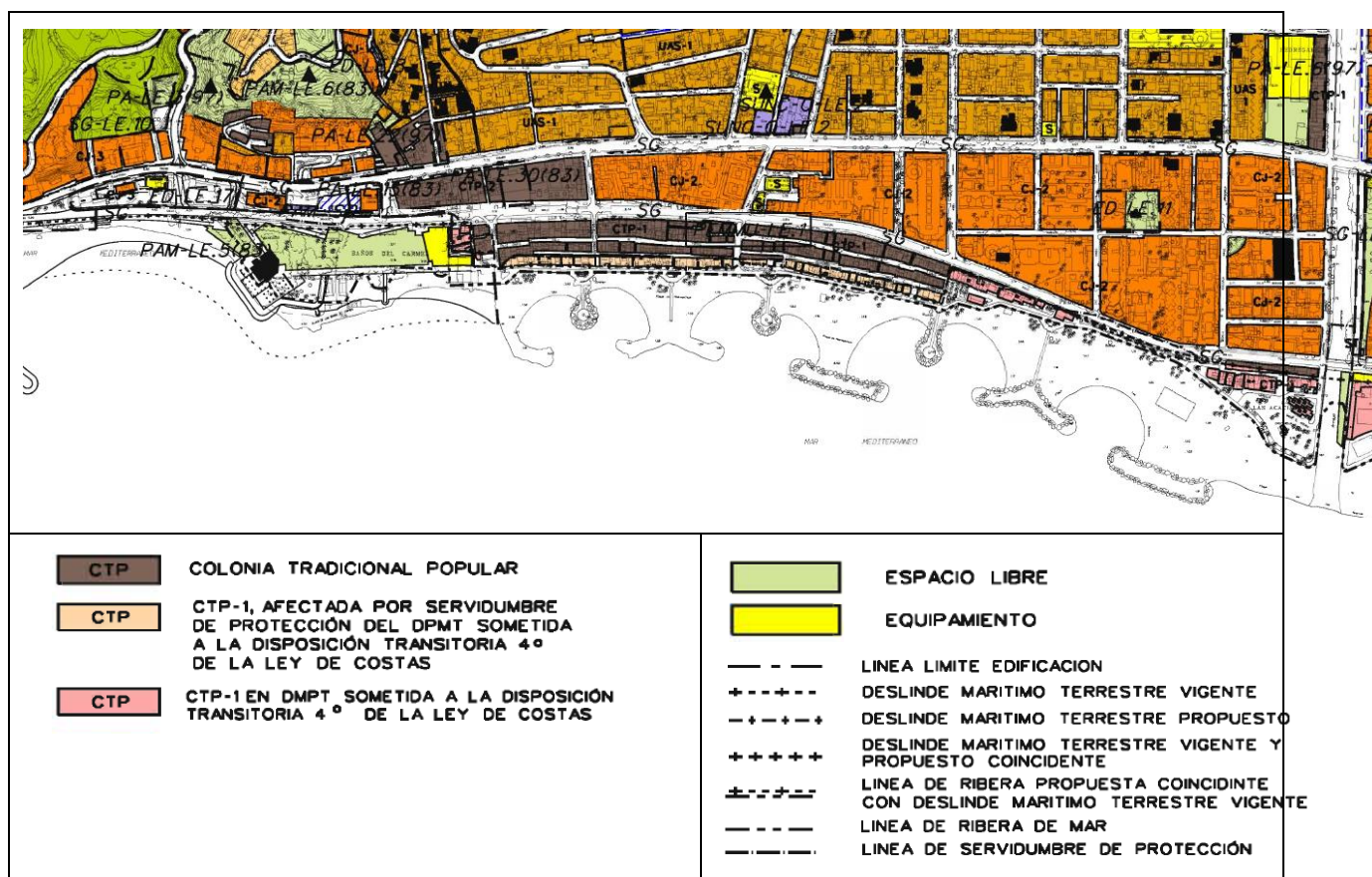
**INDICE**

<b>ANEJO Nº3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. ....</b>	<b>1</b>
1. INTRODUCCIÓN. ....	3
2. PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO LITORAL DE PEDREGALEJO. PEMMU LE-1. ....	4
3. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LOS BAÑOS DEL CARMEN. PAM LE-5 (83). ....	6
4. CALLE BOLIVIA. ED-LE-17. ....	7
5. ESTUDIO DE DETALLE EL CARMEN. PA LE 15 (83). ....	8
6. PERI “DON ZANÓN”, AVENIDA DE JUAN SEBASTIÁN ELCANO. PA LE 30 (83) ....	9
7. CALLE EUGENIO SELLES- VILLA LUISA ED LE-11. ....	10

**Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.**

**1. Introducción.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Málaga recoge en su plano 2.1 de Calificación, Usos y Sistemas la calificación de todos los terrenos situados en el término municipal, y en el caso del suelo urbano consolidado, como es el del ámbito de estudio, su ordenación pormenorizada. A continuación, se adjunta una imagen con la zona de Pedregalejo:



PGOU de Málaga. Calificación, Usos y Sistemas

Así, tenemos los siguientes usos:

- CTP-1. Colonia Tradicional Popular. Marcado en gris en la imagen. Son las edificaciones situadas en segunda línea de playa, en la zona comprendida entre los astilleros Nereo (que se encuentran en DPMT) y la esquina junto a la plaza de Miguelito el Cariñoso, que ya se encuentra en DPMT:
- CTP-1. Afectada por servidumbre de protección del DPMT, sometida a la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas. Son las edificaciones situadas en primera línea de playa, delante de la franja de CTP-1 anteriormente descrita.
- CTP-1. Situadas en DPMT, sometida a la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas. Son todas las edificaciones situadas desde la plaza de Miguelito El Cariñoso hasta el arroyo Jaboneros.

**Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.**

- Equipamientos. Se marca como tal a la parcela colindante con los Baños del Carmen.
- Espacio Libre. Se corresponde con la zona de los Baños del Carmen.

Se ha analizado también las fichas de los ámbitos de planeamiento y gestión incluidos en la zona, con el objetivo principal de buscar posibles zonas donde ubicar aparcamientos públicos. Se han estudiado las siguientes figuras, entre las cuales la principal es el Plan Especial de Mejora del Medio Urbano Litoral de Pedregalejo (PEMMU LE-1).

**2. Plan Especial de Mejora del Medio Urbano Litoral de Pedregalejo. PEMMU LE-1.**

A continuación, se define su ámbito y objetivos:

**1. Ámbito del PE:**

Será el propio PE el que en base a análisis previo realice la delimitación de su ámbito, siendo orientativos los siguientes límites: Baños del Carmen, C/ Bolivia, Arroyo Jaboneros, Plaza de las Palmeras, Paseo Marítimo. No incluirá el dominio público marítimo-terrestre.

**2. Objetivos:**

Mejoras en la ordenación del Paseo Marítimo y de Playas en coordinación con la Demarcación de Costas, y consecuente con el deslinde del Dominio público marítimo-terrestre que realice el Ministerio de Medio Ambiente. Las propuestas planteadas se realizarán conforme al marco territorial establecido en el POTAUM, especialmente en los artículos 52 a 55 y 69.

- Ampliación del paseo marítimo.
- Remodelación de playas. Las obras de mejora en las playas se consideran a título meramente indicativo y requerirán los pertinentes estudios técnicos y si son viables, contar en todo caso con el oportuno título habilitante.
- Mejora en las condiciones del espacio público:
  - Reformas en infraestructura: saneamiento (pluviales y residuales), alumbrado, adecuación de calles Pepote, Jábega, Menita, Varadero, Practicante Pedro Román, Aurora Boreal, Plaza de las Palmeras.
  - Proyecto urbano que redefina el tratamiento de la calle Bolivia y su carácter de vial de travesía por zona urbana.
  - Tratamiento de espacios libres, zonas verdes y juego de niños. Plan de arbolado.
- Mejora de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
  - Valorándose las singulares características de la zona en cuanto a parcelación y edificaciones existentes, se incluirá un plan de accesibilidad y seguridad que garantice la posibilidad de prestación de servicio sanitarios y de extinción de incendios conforme a normativa de aplicación.
  - Análisis y reglamentación sobre la localización de locales de hostelería y aplicación de la normativa municipal de ruidos.

Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.

- Estudio de viabilidad de localización de aparcamientos públicos para residentes y de rotación, en Plaza de las Palmeras.
- Conexión del paseo marítimo de Pedregalejo y el Palo mediante pasarela peatonal.
- Estudio para su incorporación a la red de carril-bici.
- Mejora en la imagen urbana:

A partir de la elaboración de documentación adecuada que analice la transformación urbana y haga un diagnóstico sobre los valores de carácter socio-cultural que le imprimen un carácter de singularidad:

  - -Estudiar la posible protección de viviendas con tipología original, no transformada. Incorporar sistemas de gestión y ayudas que permitan una mejora en la edificación existente: cubiertas, humedades, etc., en casos de rehabilitación.
  - Incorporar las determinaciones que permitan reconocer y fomentar la presencia de la Carpintería de Ribera, como Actividad declarada de Interés Etnológico en el Barrio de Pedregalejo, haciéndola compatible con otros usos.
  - -Mantener la tipología de CTP1.
  - Estudio de alineaciones y valoración y recuperación del espacio público como elemento colectivo, vividero, que vertebra los accesos y comunicaciones interiores. En dicho análisis la fachada de la edificación se valorará también como elemento definidor del espacio público, con necesidad, según los casos de incluir normativa del tratamiento de fachadas, color, etc.

Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.

**3. Plan Especial de Reforma Interior de los Baños del Carmen. PAM LE-5 (83).**

Aprobación definitiva 02/11/93. Modificación del Plan Especial: aprobación definitiva 29/03/07. Se trata de una actuación sobre suelo público.



SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	98092,00 m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL:	550,00 m2t
USO GLOBAL:	Espacio libre-equipamiento

Condiciones:

1. Ordenanzas propias de servicios públicos y equipamientos.
2. Protección del edificio del Balneario y de accesos-taquillas.
3. Continuidad de los paseos marítimos Pedregal-Picasso.
4. Ocupación de usos previstos:  
Equipamientos 1450 m2 (deportivo y cultural)  
Edificio del Balneario y anexos: 550 m2
5. Edificabilidad total: 550 m2t (uso hostelero)



**Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.**

Uso global: espacio libre-equipamiento

6. Afección arqueológica al yacimiento nº10 Poblado de San Telmo.
7. En caso de detectar ejemplares de Limonium Malacitanum, se contemplará su trasplante.

En este caso y mientras se desarrolla el Plan Especial, se pueden utilizar los terrenos tras el edificio del Balneario como bolsa de aparcamientos de tipo provisional, pues ya se vienen utilizando hasta la fecha.

**4. Calle Bolivia. ED-LE-17.**



SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	8.156,00 m2s
TECHO MÁXIMO:	1.590,00 m2t
ORDENANZA DE REFERENCIA	CJ

Su objetivo es conseguir mejoras en la ordenación del espacio público para incremento del espacio peatonal y de zonas verdes, permitiendo la creación de conexión de espacios libres entre Baños del Carmen y Parque Monte Morlaco.

El tratamiento del espacio público resultante, en función de afecciones y servidumbre de la línea 3 de metro, será de espacio ajardinado. Se propone un aparcamiento público bajo rasante y mejora de accesos al Cerrado de Calderón.

La superficie de equipamiento se destinará a uso múltiple como centro de día y biblioteca.

El techo máximo indicado corresponde a la edificación residencial en bloque aislado (B+4).

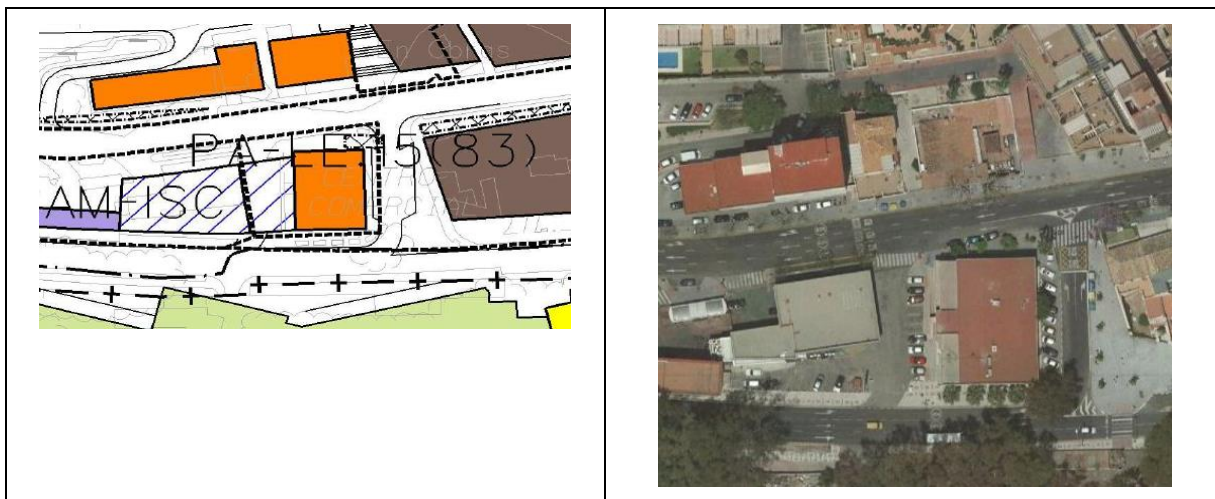
La zona ya se usa en la actualidad como aparcamiento público. En este caso ya el propio Estudio de Detalle prevé un aparcamiento público bajo rasante, que consideramos completamente necesario, con el objeto de conseguir el mayor número de plazas posible. Mientras tanto, recomendamos el acondicionamiento de la parcela para aparcamientos, mediante su pavimentación y ordenación.

**Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.**

**5. Estudio de Detalle El Carmen. PA LE 15 (83)**

Se aprobó definitivamente el 29/06/84. Tiene las siguientes condiciones:

1. Ordenanzas de aplicación: CJ-3 (PR).
2. Cesión de 603,70 m2s para zona verde/equipamiento deportivo.



SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	1.571,70 m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL:	545,95 m2t
APROV. MEDIO:	0,35 m2t/m2s
APROV. SUBJETIVO:	545,95 m2t
ORDENANZA DE REFERENCIA	CJ-3 (PR)
USO GLOBAL:	Residencial

Este ámbito no tiene aplicación en el caso que nos ocupa. Actualmente en la parcela que se corresponde con viviendas (ordenanza tipo CJ), existe un edificio de usos múltiples, en el que se ubican oficinas, y, entre ellas, el centro ciudadano Baños del Carmen del Ayuntamiento de Málaga. No aporta superficie de suelo susceptible de utilizarse como aparcamientos.

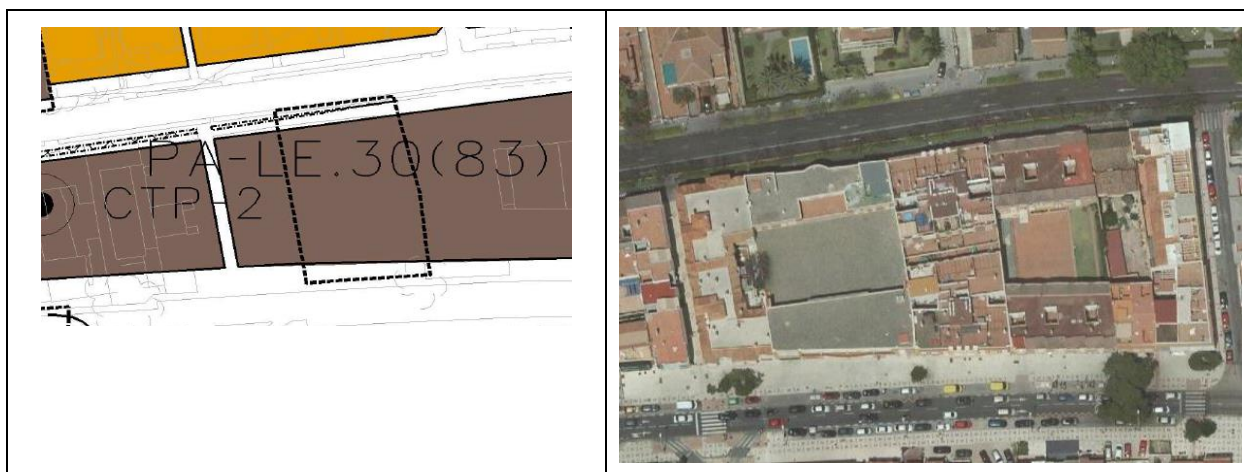


**Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.**

**6. PERI “Don Zanón”, Avenida de Juan Sebastián Elcano. PA LE 30 (83)**

Se aprobó definitivamente el 19/12/86. Tiene las siguientes condiciones:

1. Ordenanzas de aplicación: CTP-2 (PR).
2. Cesión de 603,70 m2s para viario.



SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	1.768,08 m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL:	3.216,08 m2t
APROV. MEDIO:	1,82 m2t/m2s
APROV. SUBJETIVO:	3.216,08 m2t
ORDENANZA DE REFERENCIA	CTP-2 (PR)
USO GLOBAL:	Residencial

Este ámbito no tiene aplicación en el caso que nos ocupa. Actualmente se encuentra ejecutado y no aporta superficie de suelo susceptible de utilizarse como aparcamientos.

**Proyecto de obras de urbanización del Paseo Marítimo de Pedregalejo desde los Baños del Carmen hasta el arroyo Jaboneros. Málaga.**

**7. Calle Eugenio Selles- Villa Luisa ED LE-11.**

Su objetivo es mantener como espacio libre y equipamiento la zona vacante, dándose parámetros concretos de edificación para uso residencial al solar resultante, así como ajustar la ordenación a las características de la edificación. Existe un convenio urbanístico suscrito el 10/03/11 cuyas obligaciones deben haberse cumplido por la propiedad antes del otorgamiento de la licencia de obras. El límite de altura para la edificación es B + 3.

Se encuentra afectado por la zona inundable del arroyo Jaboneros. Se deberán proponer las medidas de defensa adecuadas para las avenidas.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	4.260,00 m2s
TECHO MÁXIMO:	2.352,00 m2t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD:	0,55 m2t/m2s
ORDENANZA DE REFERENCIA	CJ-4
USO GLOBAL:	Residencial

