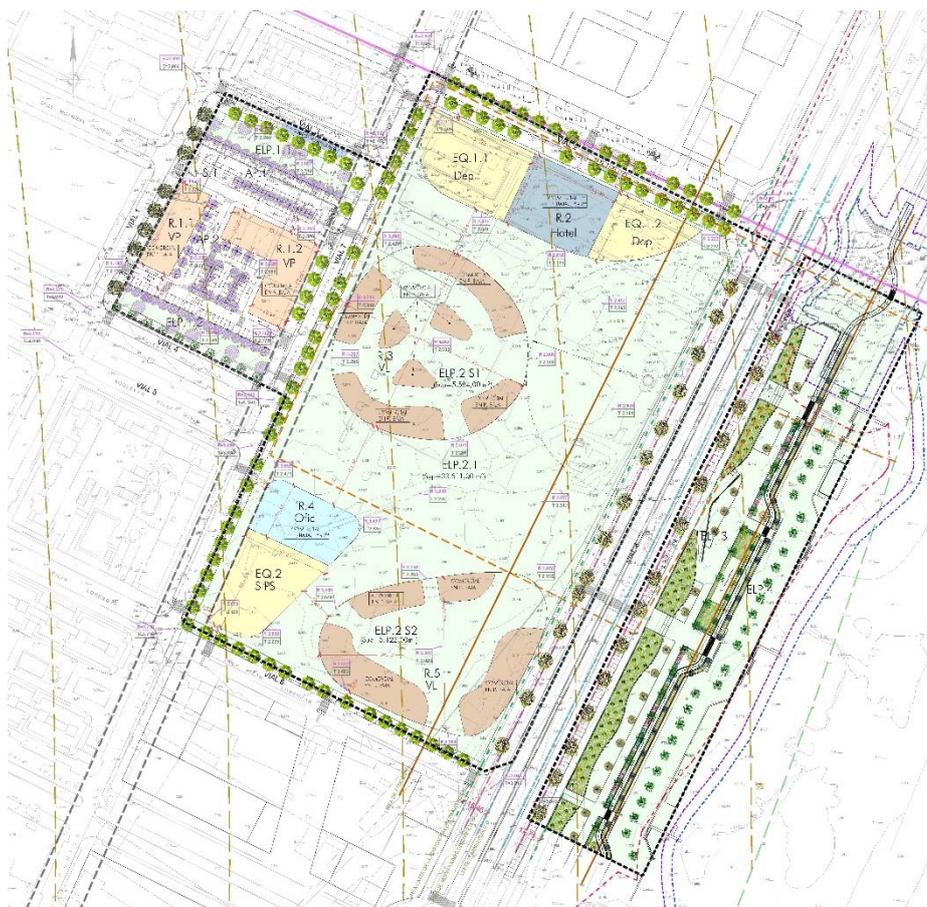


FECHA: 14 de noviembre de 2019  
PROMOTOR:  
NUEVA MARINA REAL ESTATE S.L.  
ARQUITECTO:  
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL



## TEXTO REFUNDIDO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

**PLAN ESPECIAL  
DE REFORMA INTERIOR  
SUNC.R.LO-11 "LA TERMICA"**  
PGOU DE MÁLAGA

**DOCUMENTO C\_RESUMEN EJECUTIVO**

## DOCUMENTO C\_RESUMEN EJECUTIVO

---

---

## INDICE DEL DOCUMENTO

---

### INDICE ESQUEMÁTICO

**A \_MEMORIA**

**A \_ PLANOS**

INFORMACIÓN (I) y PROYECTO (P)

**B \_ ANEJOS**

**C \_ RESUMEN EJECUTIVO**

**D \_ PRESENTACIÓN Y ARQUITECTURA ORIENTATIVA**

---

## INDICE DESGLOSADO

---

### DOCUMENTO C

---

1. Ubicación del ámbito. ....	5
2. Objetivo y finalidades.....	6
2.1. Parámetros generales. ....	7
2.2. Rasgos principales del Plan Especial. ....	9
2.3. Imágenes orientativas de la propuesta .....	15
3. Planos.....	26

## 1. Ubicación del ámbito.

La delimitación del ámbito que abarca este Plan Especial es coincidente con el SUNC-R-LO.11 en el Plan General de 2011. Tiene una superficie de 115.944,00 m<sup>2</sup>s, según medición realizada sobre plano topográfico en coordenadas UTM elaborado por el Servicio Municipal de Topografía y Cartografía.

Su ubicación, que se grafía en los planos de información, se emplaza en la zona oeste de la ciudad, y sus límites coinciden básicamente con las instalaciones de la antigua Central Térmica. Al ser un ámbito de planeamiento, sus antecedentes de delimitación hay que buscarlos en los planes generales de 1986 y 1997 (ver ANEJO 1) y se encuentra dividido en dos zonas por el paso del sistema general viario de acceso al Puerto de Málaga. Presenta fachada urbana principal al mar (calle Pacífico) y sus límites físicos son;

- Al **norte** Avenida de Molière. Con el sector de planeamiento del Plan Parcial "Torre del Río" aprobado definitivamente.
- Al **oeste** con la calle Jalón, limitando con el ámbito de planeamiento sector de planeamiento del plan Parcial de "El Pato", unidad de ejecución 1, con la urbanización totalmente ejecutada y prácticamente edificado.
- Al **sur** con la prolongación de la calle Pilar Lorengar, limitando con el sector de planeamiento del plan Parcial de "El Pato", unidad de ejecución 2, aún por desarrollar la urbanización.
- Al **este**, dividido por la calle Pacífico, con terrenos del dominio público marítimo terrestre, formando parte del paseo marítimo de poniente que aún está por ejecutar y que forma parte integrante del ámbito.

La topografía del ámbito se caracteriza por constituir una plataforma prácticamente plana, presentando muy escasa pendiente en los diversos viales existentes, no alcanzando ni el 1%, tal y como se puede observar con las cotas de topografía del viario existente grafadas en el plano de información I.5 de "Delimitación del ámbito y Topográfico".

Los ámbitos de planificación próximos a este ámbito (ver plano de información I.03) son al Oeste el polígono 1 del Plan Parcial SUP-LO.2 "el Pato" del PGOU-97 (ya urbanizado), al Norte con el sector SUP-LO.1 "Torre del Río" del PGOU-97 (cuyo Plan Parcial está aprobado definitivamente) y al Sur con el polígono 2 el SUP-LO.2 "El Pato", cuyas determinaciones de planeamiento se han modificado y aprobado definitivamente para adecuarse a las previsiones del nuevo PGOU-2011.

## 2. Objetivo y finalidades

Los objetivos de la propuesta de ordenación urbana del presente Plan Especial de Reforma Interior, pueden sintetizarse en los siguientes:

- a) Resolver mediante la adecuada disposición de las piezas arquitectónicas la escala del frente marítimo de poniente, recomponiendo el perfil urbano y dotándolo de singularidad en el entorno edificado.
- b) Permitir la adecuada implantación de diversidad de usos propuestos, dando importancia a su carácter de foco de actividad y en coherencia con la función de centralidad urbana propuesta por el Plan General.
- c) Considerar el espacio público como elemento principal de la actuación, diversificándolo en función de su posición respecto a los ejes previstos, el mar y el entorno edificado. Este espacio público diverso debe entenderse complementario del paseo marítimo, de los usos que aportan las edificaciones (comercio, hotelero, viviendas, oficinas...) y de los distintos itinerarios peatonales que entrelazan este lugar con su entorno.
- e) Integrar en el ámbito de planeamiento las dotaciones públicas propuestas y la prolongación del paseo marítimo.
- f) Integrar asimismo las viviendas protegidas en la nueva ordenación con un protagonismo similar al de la vivienda libre, destinando parte de la cubierta de la planta baja comercial a zonas comunes para la implantación de usos recreativos (preferentemente piscina, juegos de niños, y locales para reunión de las comunidades).
- g) Demoler la Subestación Eléctrica, proponiendo la ejecución de una nueva en la manzana de la Avda. de Molière nº 42, en las instalaciones del Real Cuerpo de Bomberos de Málaga

Los **criterios de diseño urbano** que han sido considerados en la propuesta de ordenación han tenido como referencia el lugar, de topografía prácticamente plana. Se integra adecuadamente en el sistema local viario del conjunto urbano y remarcando intencionadamente el encuentro del Paseo de marítimo con los ejes de los bulevares Pilar Miró y Villanueva de Algaidas como ejes peatonales, así como ambos y el eje de la Avenida de Molière visualmente, y complementarios al eje peatonal marítimo aún por completar desde este ámbito hasta la desembocadura del río Guadalhorce.

Se atiende la **permeabilidad del espacio público propuesto**, no sólo con los ejes indicados y el futuro paseo marítimo, sino también, y principalmente las conexiones

peatonales directas con todos los suelos circundantes, en unos casos ya construidos y en otros previstos en los sectores de Torre del Río y El Pato (para los que se ha tenido en cuenta la ordenación aprobada de los mismos). Así como con la integración de los espacios públicos propuestos en las Manzanas R.3 y R.5, en su interior, que más adelante se explicitan.

Por último, se ha realizado la diversificación de alturas y su localización en función de la **composición de las tipologías arquitectónicas** que propone el plan general identificándose con la centralidad urbana y con en relación a las nuevas edificaciones de mayor altura (B+22) previstas en los ámbitos de planeamiento de Torre del Río y Nereo.

## 2.1. Parámetros generales.

Los terrenos incluidos en el ámbito de este plan especial, que abarcan una superficie total de 115.944,00 m<sup>2</sup>s según la medición topográfica realizada, desarrolla los parámetros básicos determinados en su la ficha de planeamiento y gestión urbanística del sector, que en función de la citada superficie son los siguientes:

### PARÁMETROS GENERALES

- Superficie ..... 115.944 m<sup>2</sup>s
- Densidad máxima ..... 75 vdas/ha
- Núm. máx de viviendas.....870 vdas
- Núm. mín. vvdas protegidas .....273 vdas
- Edificabilidad bruta .....1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Techo edificable máximo ..... 115.944 m<sup>2</sup>t
- Uso Global ..... Residencial

### DOTACIONES LOCALES

- Espacio libre público .....69.388,59 m<sup>2</sup>s
- SIPS .....2.340,00 m<sup>2</sup>s
- Deportivo .....4.037,00 m<sup>2</sup>s
- Viario Público .....24.998,41 m<sup>2</sup>s

### SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR USOS GLOBALES

USO	SIMBOLOGIA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	%	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	RESIDENCIAL		HOTELERO (m2t)	OFICINA (m2t)	COMERCIAL (m2t)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº DE VIVIENDAS
						VPP (m2t)	VL (m2t)					
RESIDENCIAL		RES/VPP	2.861,00	2,47	8,701783	23.189,00	-	-	-	1.706,80	24.895,80	273
		Hotelero	2.276,00	1,96	7,393146	-	-	12.650,00	-	4.176,80	16.826,80	-
		Oficina	1.840,00	1,59	8,019239	-	-	-	10.125,00	4.630,40	14.755,40	-
		RES/VL	8.203,00 <sup>(2)-(3)</sup>	7,07	3,144850	-	54.107,20	-	-	5.358,80	59.466,00	597
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>15.180,00<sup>(5)</sup></b>	<b>13,09</b>	<b>-</b>	<b>23.189,00</b>	<b>54.107,20</b>	<b>12.650,00</b>	<b>10.125,00</b>	<b>15.872,80</b>	<b>115.944,00</b>	<b>870</b>
DOTACIONES PUBLICAS		DEP	4.037,00	3,48	1,4049	-	-	-	-	-	5.671,60 <sup>(1)</sup>	-
		SIPS	2.340,00	2,02	5,8523	-	-	-	-	-	13.694,40 <sup>(1)</sup>	-
		ELP	69.388,59	59,85	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL D. PUBLICAS</b>			<b>75.765,59</b>	<b>65,35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.366,00<sup>(1)</sup></b>	<b>-</b>
VALES	<b>TOTAL VIALES</b>		<b>24.998,41</b>	<b>21,56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>			<b>115.944,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1,00</b>	<b>23.189,00</b>	<b>54.107,20</b>	<b>12.650,00</b>	<b>10.125,00</b>	<b>15.872,80</b>	<b>115.944,00</b>	<b>870</b>

NOTA:

\* (1).- NO COMPUTA EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL.

\* (2).- R3-R5 (8.204,00m<sup>2</sup>) MÁS 10.706,00m<sup>2</sup> DE ELP CONFORMAN LOS COMPLEJO INMOBILIARIO.

\* (5).- LA SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS LUCRATIVAS SERIA 25.866,00m<sup>2</sup> (15.180,00m<sup>2</sup> + 5.584,00m<sup>2</sup> + 5.122,00m<sup>2</sup> DE ELP DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS (R.3) y (R.5))

### SUELO EDIFICABLE

USO	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	RESIDENCIAL		HOTELERO (m2t)	OFICINA (m2t)	COMERCIAL (m2t)	EDIFICAB. (m2t)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA MAXIMA
						VPP (m2t)	VL (m2t)						
RESIDENCIAL	R.1	R.1.1	RES/VPP	1.055,00	8,748265	8.629,42	-	-	-	600,00	9.229,42	102	PB+8
		R.1.2	RES/VPP	1.806,00	8,674631	14.559,58	-	-	-	1.106,80	15.666,38	171	PB+8
		<b>TOTAL R.1</b>			<b>2.861,00</b>	<b>8,701784</b>	<b>23.189,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.706,80</b>	<b>24.895,80</b>	<b>273</b>
	R.2	2	HOT	2.276,00	7,393146	-	-	12.650,00	-	4.176,80	16.826,80	-	PB+18
	R.3	3	RES/VL	4.259,00 <sup>(2)</sup>	3,229305 <sup>(6)</sup>	-	28.699,25	-	-	3.086,80	31.786,05	315	PB+16
	R.4	4	OFICINA	1.840,00	8,019239	-	-	-	10.125,00	4.630,40	14.755,40	-	PB+9
	R.5	5	RES/VL	3.944,00 <sup>(3)</sup>	3,053160 <sup>(6)</sup>	-	25.407,95	-	-	2.272,00	27.679,95	282	PB+16
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>				<b>15.180,00<sup>(5)</sup></b>	<b>-</b>	<b>23.189,00</b>	<b>54.107,20</b>	<b>12.650,00</b>	<b>10.125,00</b>	<b>15.872,80</b>	<b>115.944,00</b>	<b>870</b>	

### SUELO DOTACIONAL

	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	RESIDENCIAL		HOTELERO (m2t)	OFICINA (m2t)	COMERCIAL (m2t)	EDIFICAB. (m2t)	Nº DE VIVIENDAS	
						VPP (m2t)	VL (m2t)						
DOTACIONES PUBLICAS	EQ.1	EQ.1.1	DEP	2.576,00	2,085248	-	-	-	-	-	5.371,60 <sup>(1)</sup>	-	
		EQ.1.2	DEP	1.461,00	0,00	-	-	-	-	-	0,00 <sup>(1)</sup>	-	
	EQ.2	2	SIPS	2.340,00	5,852308	-	-	-	-	-	13.694,40 <sup>(1)</sup>	-	
	<b>TOTAL EQUIP. PUBLICO</b>				<b>6.377,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.366,00<sup>(1)</sup></b>	<b>-</b>	
	ELP-1	ELP.1.1	ELP	1.366,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ELP.1.2	ELP	1.278,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ELP-2	ELP.2.1	ELP	33.511,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ELP.2 S1	ELP	5.584,00 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ELP.2 S2	ELP	5.122,00 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ELP-3	3	ELP	12.517,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ELP-4	4	ELP	10.009,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL E. L. PUBLICO</b>				<b>69.388,59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TOTAL DOT. PUBLICAS</b>				<b>75.765,59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

NOTA:

\* (1).- NO COMPUTA EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL.

\* (2).- R3- (4.259,00m<sup>2</sup>) MÁS 5.584,00m<sup>2</sup> DE ELP.2 S2 CONFORMAN EL COMPLEJO INMOBILIARIO DE LA R3 (9.843,00m<sup>2</sup>)

\* (3).- R5- (3.945,00m<sup>2</sup>) MÁS 5.122,00m<sup>2</sup> DE ELP.2 S2 CONFORMAN EL COMPLEJO INMOBILIARIO DE LA R5 (9.066,00m<sup>2</sup>)

\* (4).- ELP.2 S1 Y ELP.2 S2 (10.706,00m<sup>2</sup>) SITUADO EN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS (R.3) y (R.5)

\* (5).- LA SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS LUCRATIVAS SERIA 25.866,00m<sup>2</sup> (15.180,00m<sup>2</sup> + 5.584,00m<sup>2</sup> + 5.122,00m<sup>2</sup> DE ELP DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS (R.3) y (R.5))

\* (6).- EL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD SE CALCULA TENIENDO EN CUENTA LA TOTALIDAD DE LA PARCELA (ELP + SUPERFICIE LUCRATIVA)

## RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	INDICE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	RESIDENCIAL		HOTELERO (m <sup>2</sup> t)	OFICINA (m <sup>2</sup> t)	COMERCIAL (m <sup>2</sup> t)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t)	Nº DE VIVIENDAS
					VPP (m <sup>2</sup> t)	VL (m <sup>2</sup> t)					
Avenida Moliere		VIAL 2	2.619,28	-	-	-	-	-	-	-	-
C/. Manolo Segura		VIAL 3	1.022,66	-	-	-	-	-	-	-	-
Boulevard Pilar Miró		VIAL 4	453,25	-	-	-	-	-	-	-	-
C/. Pilar Lorengar		VIAL 6	688,26	-	-	-	-	-	-	-	-
Camino de La Térmica		VIAL 7	4.224,08	-	-	-	-	-	-	-	-
C/. Pacífico		VIAL 8.1	5.767,97	-	-	-	-	-	-	-	-
		VIAL 8.2	4.339,79	-	-	-	-	-	-	-	-
Apar Público AP1		AP1	2.673,20	-	-	-	-	-	-	-	-
Apar Público AP2		AP2	3.209,92	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL VIARIO			24.998,41	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL VIALES			24.998,41	-	-	-	-	-	-	-	-

## APARCAMIENTOS PRIVADOS

Parcelas	Uso	M <sup>2</sup> s	Total planta	Total Superf	Nº Plazas
R. 1.1	VPO	1.055,00	3	3.165,00	98
R. 1.2	VPO	1.806,00	3	5.418,00	194
R. 2	Hotel	2.389,93	3	7.169,79	266
R. 3	VL	12.547,34	2	25.094,68	768
R. 4	Ofi	2.132,38	5	10.661,90	429
R. 5	VL	10.286,84	2	20.576,68	668
TOTAL EN PARCELAS PRIVADAS					2.423
EQ.1.1	Dep	3.057,34	1	3.057,34	124
EQ.2	SIPS	2.874,30	2	5.748,66	225
TOTAL EN PARCELAS PÚBLICAS					349

Total Nº Aparcamiento ——— 3.353

## APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Calle Jalón	-
Boulevard Pilar Miro	19
Calle Manolo Segura	28
Aparcamiento Público AP1	77
Aparcamiento Público AP2	91
Aparcamiento Público S-1	143
Camino de la Térmica	43
Avenida de Moliere	19
Calle Pilar Lorengar	-
Calle Pacífico	147
<b>Total Nº Aparcamiento</b>	<b>567</b>
Calle Manolo Segura	2
Aparcamiento Público	4
Calle Pacífico	8
Aparcamientos Accesible	14
<b>Total Nº Aparcamiento</b>	<b>581</b>

## 2.2. Rasgos principales del Plan Especial.

De las alternativas posibles, previamente estudiadas, en la propuesta de ordenación ha primado las siguientes cuestiones:

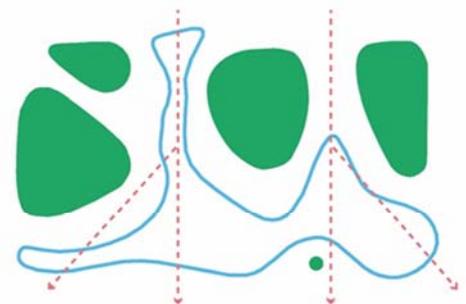
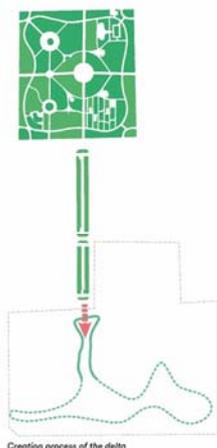
- Trazado y prolongación del bulevar Pilar Miró y calle Villanueva de Algaidas.** Prolongación de los ejes urbanos básicos que conectarán el Parque Litoral con el nuevo área de actividad y ésta con el futuro paseo marítimo.
- Preservación del eje visual de la Avenida de Molière.** Proponiendo la "isla" R.3, de mayor altura y presencia, situada justo en dicho eje, pues no en vano por dicha avenida discurrían las líneas de alta tensión que la alimentaban, y tras las edificaciones

de VP de la Manzana R.1, por su altura limitada, tener la referencia de las nueva edificaciones que la superarán sustancialmente en altura.

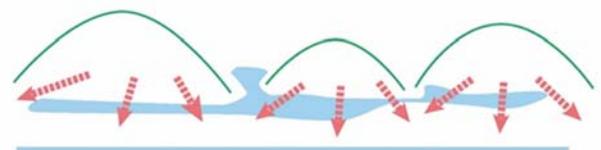
c) **Integrar en la ordenación urbana las parcelas del equipamiento.** Elemento fundamental para definir los ejes peatonales de los bulevares dichos, antesala de entrada al nuevo ámbito de actividad urbana desde el norte.

d) **Conceptualmente**, el proyecto responde a las siguientes consideraciones:

- Extender y transformar la naturaleza doméstica de la rambla (los bulevares existentes) en un espacio natural, como un río que ingresa suavemente en el mar (los espacios libres públicos de las manzanas central y meridional)



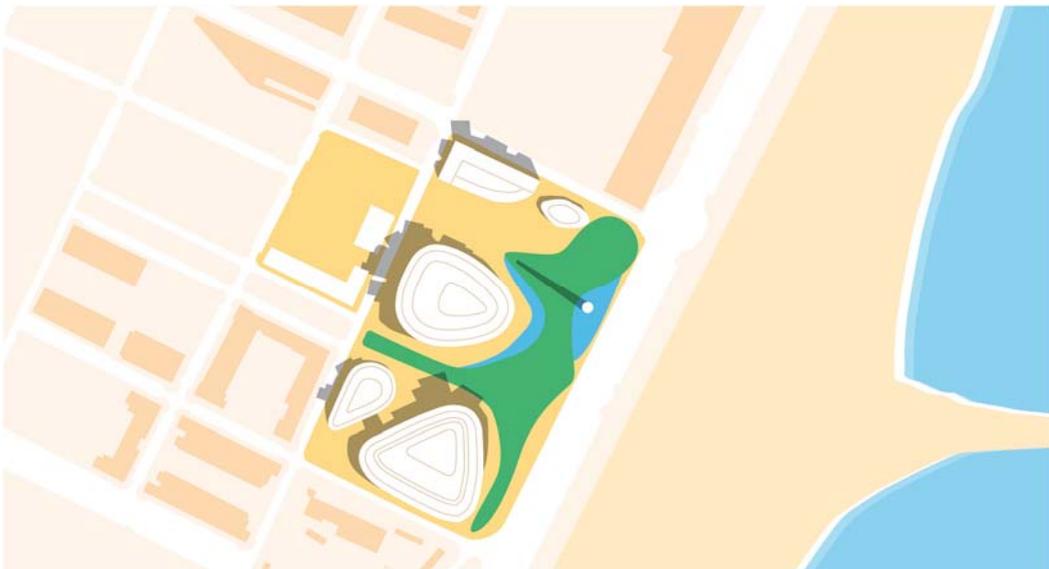
- El espacio natural del Delta hará eco con el Parque Natural del Guadalhorce. Esta nueva topografía creará las colinas (las parcelas edificables).



- Siendo visible desde el mar.



Desde el cielo, al ser atravesadas las colinas por un delta que proporciona a la ciudad una abertura hacia el mar.



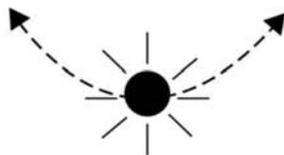
Y visible desde la calle.



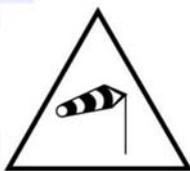
- e) **Formalización de la edificación y su volumetría.** Desde su visión principal como complemento del frente marítimo, pretende evitar el efecto pantalla introduciendo varias edificaciones de escala de ciudad, de usos terciario, residencial u hotelero, representado por varios edificios de altura exenta, que identifique el lugar como contrapunto a los edificios existentes y propuestos en el mismo ámbito. Estos edificios alcanzarán la máxima altura permitida por las servidumbres aeronáuticas.

Su diseño y construcción atenderá básicamente a la sostenibilidad, así como al bienestar de su población. Atendiendo a:

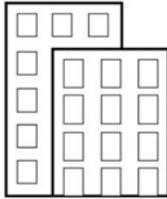
#### EXPOSICIÓN



#### VIENTOS



- La implantación de los edificios evitan los efectos de ocultación solar y proporcionar el máximo de luz solar a las viviendas.
- La implantación de las manzanas y la barrera vegetal del Delta evitan el efecto venturi.

**COMPACIDAD**

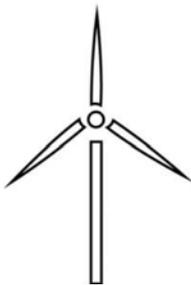
- La compactidad de las construcciones permite una economía material eficiente y un mejor confort térmico.

**MATERIAL**

- Los materiales empleados serán locales y la procedencia revisada

**AGUA**

- Se prestará atención específica a la gestión del agua para minimizar la necesidad de la ciudad.

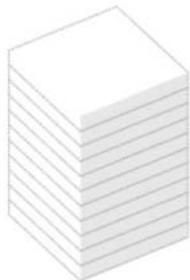
**ENERGÍA RENOVABLE**

- El sitio presenta un fuerte asoleamiento, por lo que paneles fotovoltaicos se colocarán en las terrazas no accesibles de los edificios más altos para generar energía.

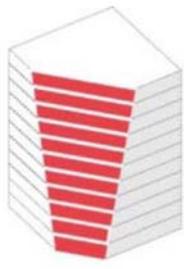
**BIODIVERSIDAD**

- Las plantaciones del Delta se realizarán con flora y vegetación local que proporcionará una canopia o dosel arbóreo o que protegerá al peatón.

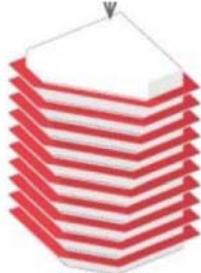
Siendo las condiciones del diseño volumétrico de las edificaciones:



- Un volumen de base que debe ser hueco con un 25% de vacío.



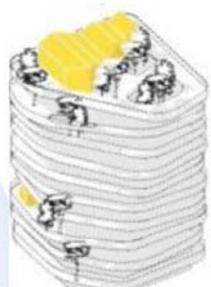
- El 25% de vacío puede tomar la forma de una fachada biselada o de un peldaño inferior



- Los espacios interiores dibujan grandes espacios habitables que maximizan las vistas sobre el horizonte.



- Los espacios exteriores deben ser vegetalizados para retener el agua de lluvia y proteger del sol.



- Pequeños gestos arquitectónicos devolverán la escala individual a lo colectivo

f) **Completar la urbanización del paseo marítimo.** La propuesta de prolongación del paseo marítimo se explica en el apartado 3.13 de la memoria.

g) **Calidad en la urbanización de los espacios públicos propuestos.** El éxito de la actuación, además de la calidad de las edificaciones y los usos que se proponga en ellos, se confía especialmente a los espacios públicos que se generan. Respecto a la función que cumplen dentro de la propuesta, el cuadro de zonificación identifica la especificidad de los mismos, tratando de diferenciar entre:

- Zona verde parque, dedicados a presentar una imagen arbolada y de parque urbano abierto ocupando la transición entre el paseo marítimo y los edificios y generando un protagonismo presencial a la Chimenea de la Térmica.
- Espacio libre peatonal, los dedicados a las plazas, jardines urbano e itinerarios peatonales que trascurren y/o atraviesan el ámbito desde otras zonas y es necesario fomentar para recoger los flujos que generará la propuesta urbana. En ellos se fomentará la caracterización de distintos ámbitos para que se diferencien unos de otros aunque formando parte íntegra de un mismo lugar, promoviendo el uso de los mismos como extensión de los usos interiores que se proponen en las edificaciones, a modo de plazas (interiores y exteriores), terrazas o zonas abiertas arboladas.
- Zona de recreo, dedicados al esparcimiento y recreo de la población, entre los que se encuentra la de parques infantiles.
- Paseo marítimo y zona verde. Los relacionados con la playa

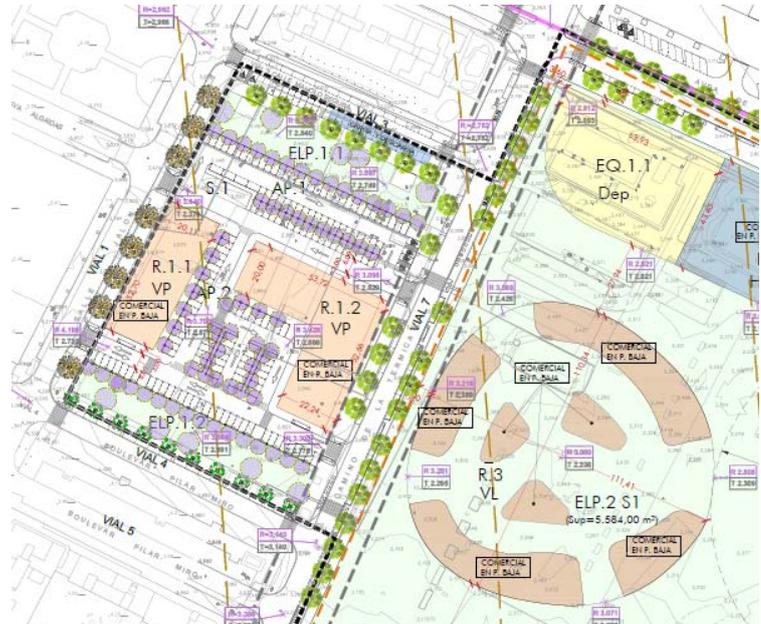
Estas han sido las condiciones básicas del proyecto urbano para este ámbito de planeamiento delimitado por el nuevo PGOU-2011, que permitirá la creación de un foco continuo de actividad y, apoyado en la renovación de la fachada marítima a través de las nuevas edificaciones y los espacios públicos proyectados, considerando la antigua chimenea de la Térmica como gran protagonista de la actuación, como hito urbano singular y garante de la memoria histórica de estos terrenos, representando, con nobleza, el pasado más inmediato de su actividad industrial.

### 2.3. Imágenes orientativas de la propuesta

A.- Sobre la manzana septentrional se propone:

- Demoler la actual subestación eléctrica de San Sebastián.
- Situar la manzana R.1, de VP, en dos edificios, R.1.1 y R.1.2, centrados con el eje de la Manzana R.3, situada en la gran manzana central, con la continuidad de las alineaciones existentes definidas por el edificio de la calle Villanueva de Algaidas. Consiguiéndose una perspectiva simétrica de la manzana R.3 respecto al edificio y la manzana R.1.
- Completar la manzana, hasta la calle Manolo Segura, con un aparcamiento público, AP.1, y un espacio libre público, ELP.1, en prolongación centrada con el bulevar de

la calle Villanueva de Algaidas, y hasta el Bulevar Pilar Miró, con un espacio libre público lineal, paralelo a el ELP.1.2 y el aparcamiento público AP.2.



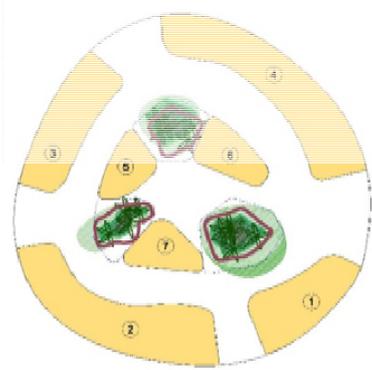
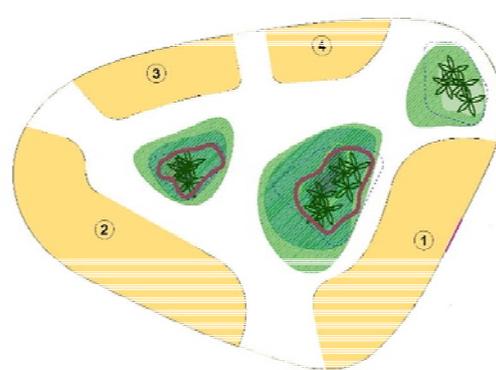
B.- En la manzana central, provocada por la irrupción de las ramblas, Bulevar Pilar Miró y Villanueva de Algaidas, se constituye el delta, calificado de espacio libre público ELP.2, y la formación de 4 parcelas (islas) calificadas de:

- R.2.- Para uso de Equipamiento Deportivo y Uso Hotelero, situada en la esquina de la Avenida de Molière y el Camino de La Térmica. Rodeada por sus otras fachadas por el ELP.2.1
- R.3.- Para vivienda libre, con uso comercial el P. Baja, emplazada en el centro de la fachada al Camino de la Térmica, rodeada por el ELP.2 por sus otras fachadas, e internamente con el ELP.2.S1.
- R.4.- Para uso de Equipamiento Social y Uso de Oficinas, situada en la esquina del Camino de la Térmica y la prolongación de la calle Pilar Lorengar. Rodeada por el ELP.2.1 por sus otras fachadas.
- R.5.- Para vivienda libre, con uso comercial el P. Baja, situada bajo la anterior, en la esquina entre la calle Pilar Lorengar y el Paseo Marítimo, asimismo rodeada por el ELP.2.1.1 por sus otras fachadas e internamente con el ELP.2.S2.

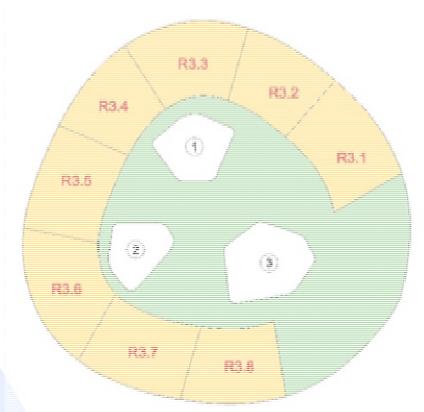
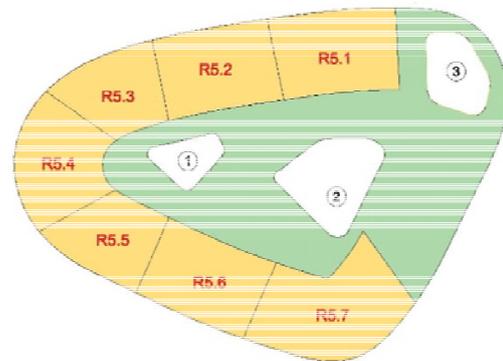


El espacio interior de las manzanas R.3 y R.5 se califica como espacio libre público, integrado y computado en la superficie del ELP.2, alcanzando una superficie de 33.511 m<sup>2</sup> en el ELP.2.1, 5.584 m<sup>2</sup> en el ELP.2.S1, en el interior de la manzana R.3, y de 5.122 m<sup>2</sup> en el ELP.2.S2 en el interior de la manzana R.5, alcanzando el ELP.2 una superficie total de 44.217 m<sup>2</sup>. Con el objetivo de conseguir su total integración en dicho espacio público se propone que todos los espacios internos a la manzana libres de edificación, a nivel de Planta Baja de uso comercial y accesos a las viviendas, a nivel de Plantas Altas de uso residencia, son calificados de Zona Libre Pública; integrándose a través de cuatro grandes puertas, o accesos desde el espacio exterior, con libre circulación entre los espacios comerciales en ellas previstos, en el caso de la Manzana R.3.

Los ELP.2 S1 y ELP.2 S2 son espacios libres públicos singulares que se diferencian del resto del espacio libre público ELP.2 en que no se trata de parque sino de dos plazas públicas comerciales parcialmente cubiertas. Internamente a las parcelas ELP.2. S1 y ELP.2 S2 se dispondrá arbolado para que sobresalga sobre la planta 1<sup>a</sup> en las zonas que lo cubre. En el resto se pondrá el amueblamiento oportuno para esta gran zona de estancia.

R3 : Planta baja

R5 : Planta baja


Dicho espacio se propone cubrir, a una altura mínima de 5,50 m, con grandes huecos que permiten el soleamiento y ajardinamiento de la Planta Baja, así como su mejor y más cómodo uso y disfrute durante los muchos días de calor de nuestra ciudad. Su mayor confortabilidad favorecerá tanto su uso como zonas de estancia como el de uso de las zonas comerciales previstas; contribuyendo de este modo a reforzar la propuesta de mezcla de usos que el PGOU y el PERI preconizan.

R3 : Primera planta

R5 : Primera planta


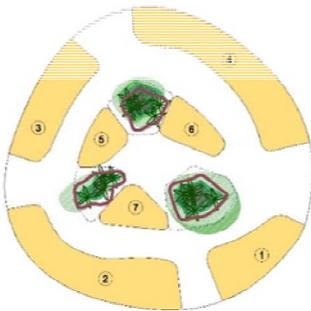
Siendo las imágenes de la solución propuesta:

### MANZANA R.3

#### Perspectiva exterior

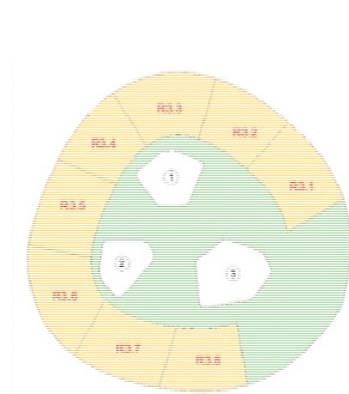


#### Secciones





Perspectiva exterior

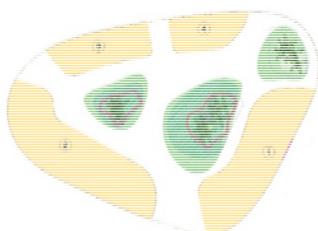


## MANZANA R.5

### Perspectiva exterior

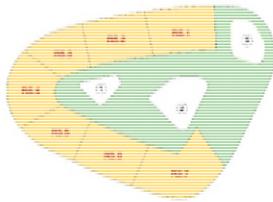


### Secciones





Perspectiva exterior



C.- La manzana meridional se dedica únicamente a los usos de Espacio Libre Público (ELP.3) y prolongación del Paseo Marítimo peatonal.

La disposición de los usos y edificios relacionados en base al concepto urbanístico de asimilarlo a "islas" en "el delta", utilizando una licencia y figura poética, arman un relato que además de facilitar la comprensión del proyecto y su plena inserción en la ciudad, pretende conseguir en el ámbito:

- Reintroducir la biodiversidad en este lugar, antigua instalación industrial



- Reconquistar el mar



- Que un alto porcentaje de las viviendas y el hotel tengan vistas al mar.
- Que la exposición al soleamiento sea máxima.

### **Sobre los espacios libres, red viaria y aparcamientos**

Una de las propuestas más importantes de la actuación consiste en la intención de dotar al área de unas grandes zonas verdes que, además, se constituyan en el espacio integrador del conjunto de edificaciones que se proyectan hacia el paseo marítimo. De hecho el mayor porcentaje de suelo, 69.388,59 m<sup>2</sup>, se dedican a espacios libres que junto a los 24.998,41 m<sup>2</sup> que consumen los viales arroja la cifra total de 94.387 m<sup>2</sup>, es decir, el 81,41% de la superficie bruta del sector está destinada a espacio libre de edificación y uso público. A este concepto se suma el espacio de uso público destinadas a Equipamiento, 6.377 m<sup>2</sup>s en los que se habilitará una superficie máxima construida de 19.366 m<sup>2</sup>t destinadas a servicios sociales, administrativos y deportivos.

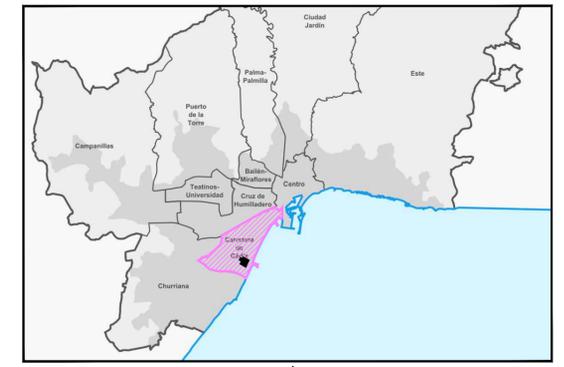
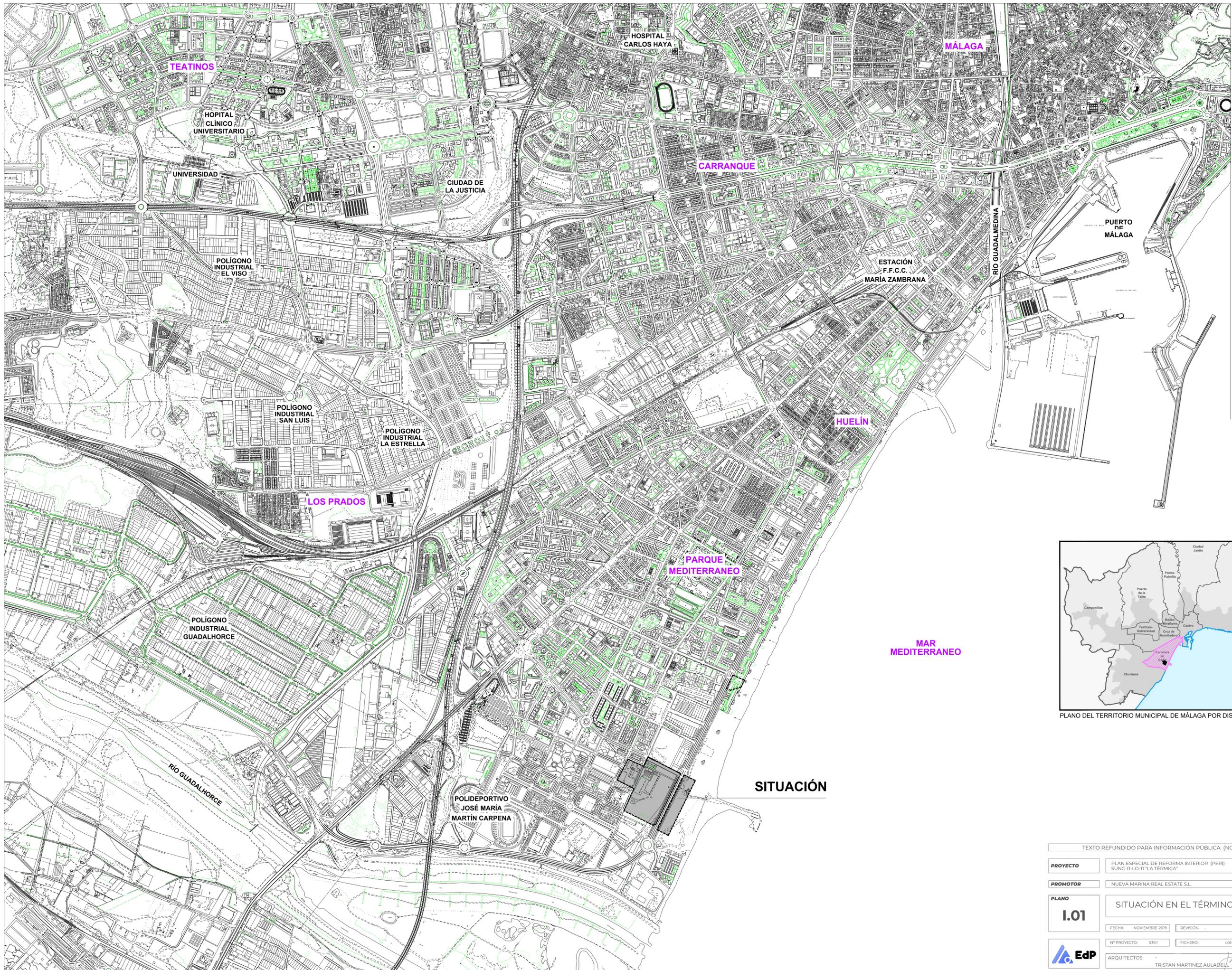
Este Plan Especial introduce algunas medidas tendentes a mejorar la sección y trazado de los viales existentes que lo contornan, aumentando su funcionalidad y dotándolos de las suficientes plazas de aparcamiento sobre la vía pública, con independencia de las reservas de aparcamientos obligatorias correspondientes a los usos de la edificación dentro de sus propias parcelas.

Por último, se han previsto un total de 581 plazas de aparcamiento sobre la vía pública, entre las existentes y propuestos, tanto en línea como en batería, para superar el estándar mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificado.

También, se deben añadir las plazas de titularidad privada, ya que los usos terciarios estarán dotados para su servicio de los suficientes aparcamientos bajo su parcela además de los correspondientes a los usos residenciales, tanto libres como de protección pública. En total se han previsto un mínimo de 2.423 plazas privadas en las parcelas privadas, más 349 bajo las parcelas de equipamientos y 581 plazas más (entre vías públicas y parking público en sótano), arrojan un total de 3.353 aparcamientos; dando con ello cumplimiento sobrado a las previsiones del Plan General, y a las estimaciones promediadas del Estudio de Tráfico.

### 3. Planos

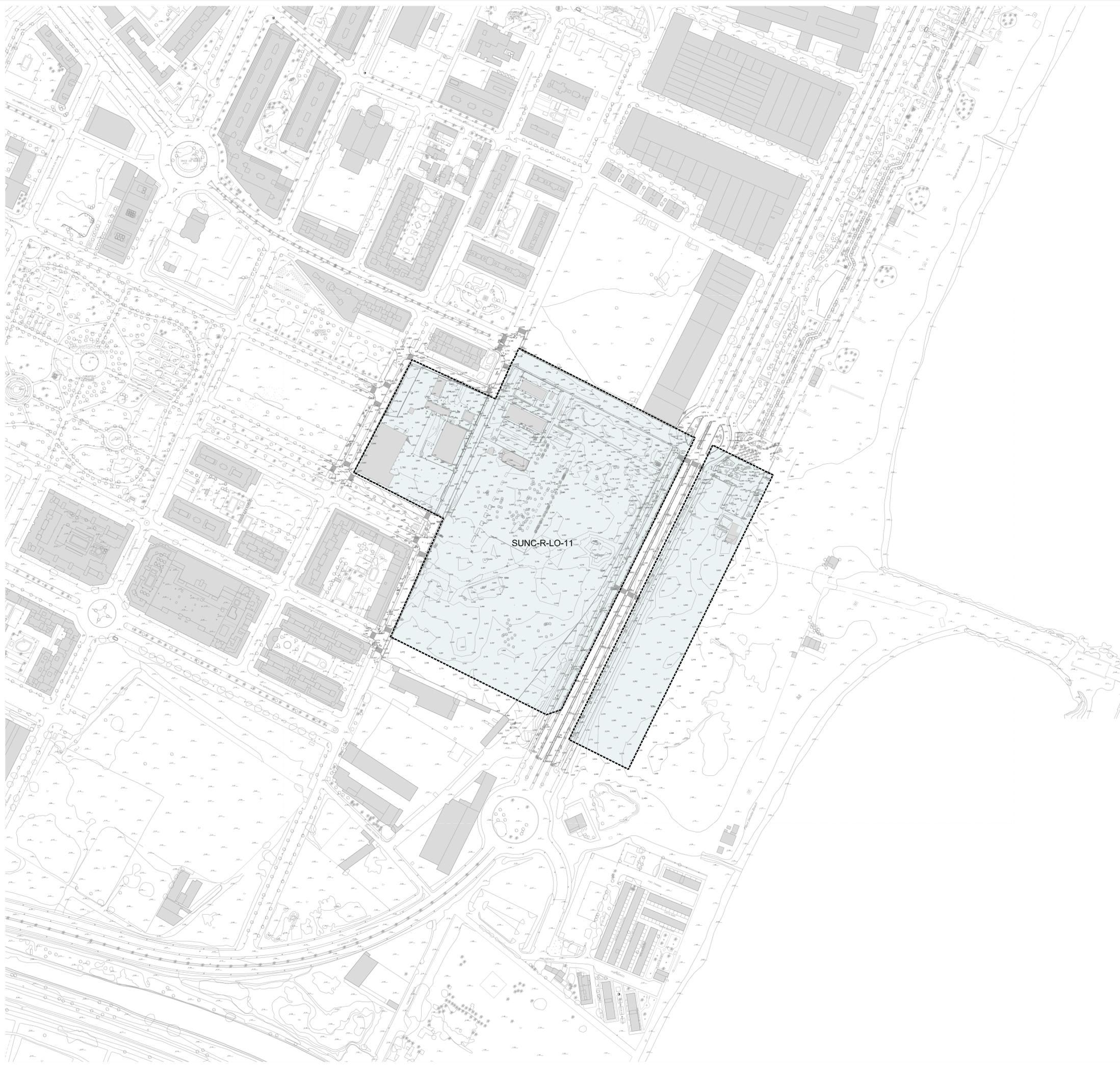
- Plano de situación
- Plano de delimitación del ámbito
- Plano de ordenación actual
- Plano de ordenación propuesta



PLANO DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE MÁLAGA POR DISTRITOS

**SITUACIÓN**

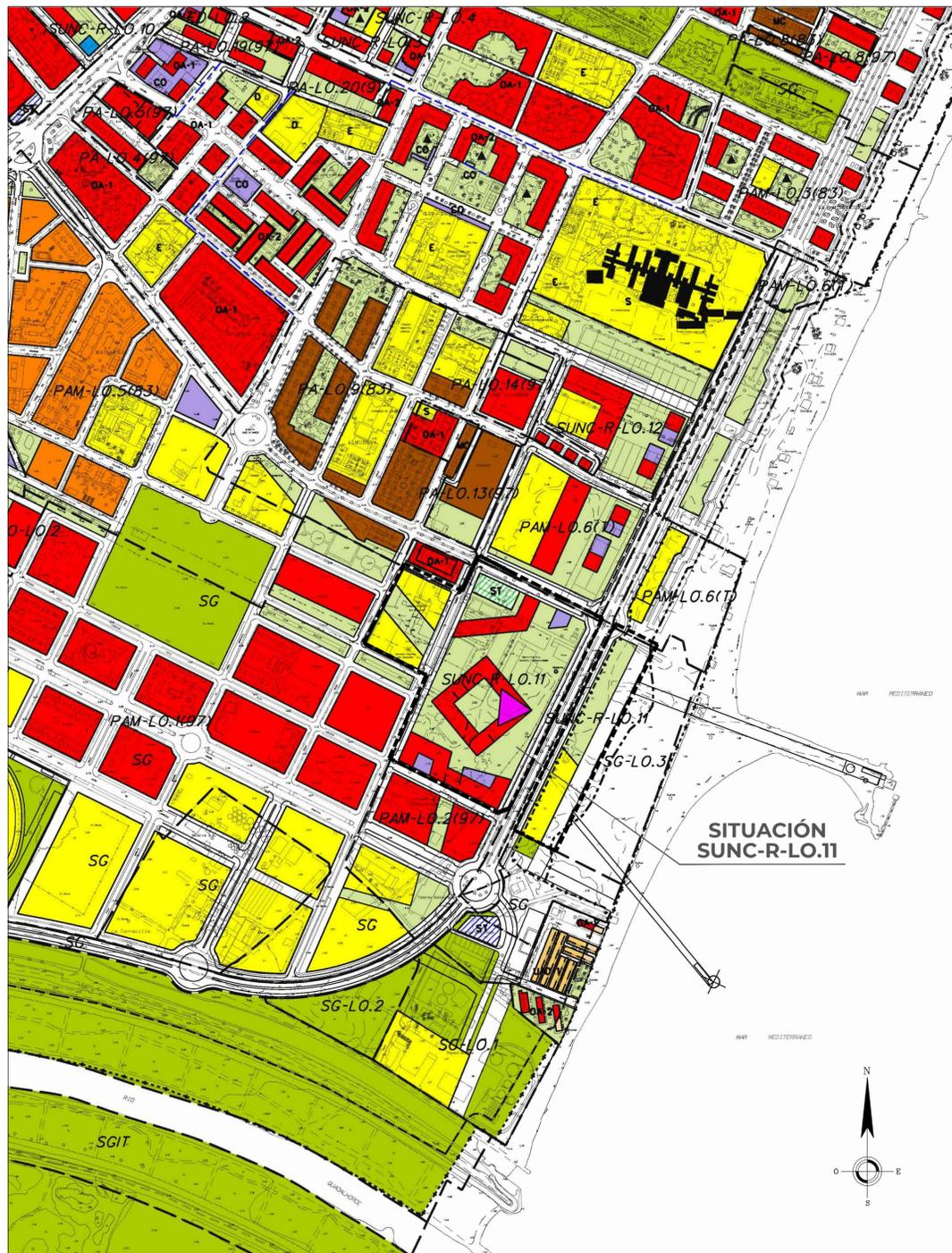
TEXTO REFUNDIDO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA (NOVIEMBRE 2019)		
<b>PROYECTO</b>	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) SUNC-R-LO-11 "LA TÉRMICA"	
<b>PROMOTOR</b>	NUEVA MARINA REAL ESTATE S.L.	
<b>PLANO</b>	SITUACIÓN EN EL TÉRMINO	
<b>I.01</b>	FECHA: NOVIEMBRE 2019	REVISIÓN: - ESCALA: 1:100.000
	Nº PROYECTO: 5391	FICHERO: I01-SITUACIÓN-TRM(11113).DWG
	ARQUITECTOS:	TRISTAN MARTINEZ AULADELL



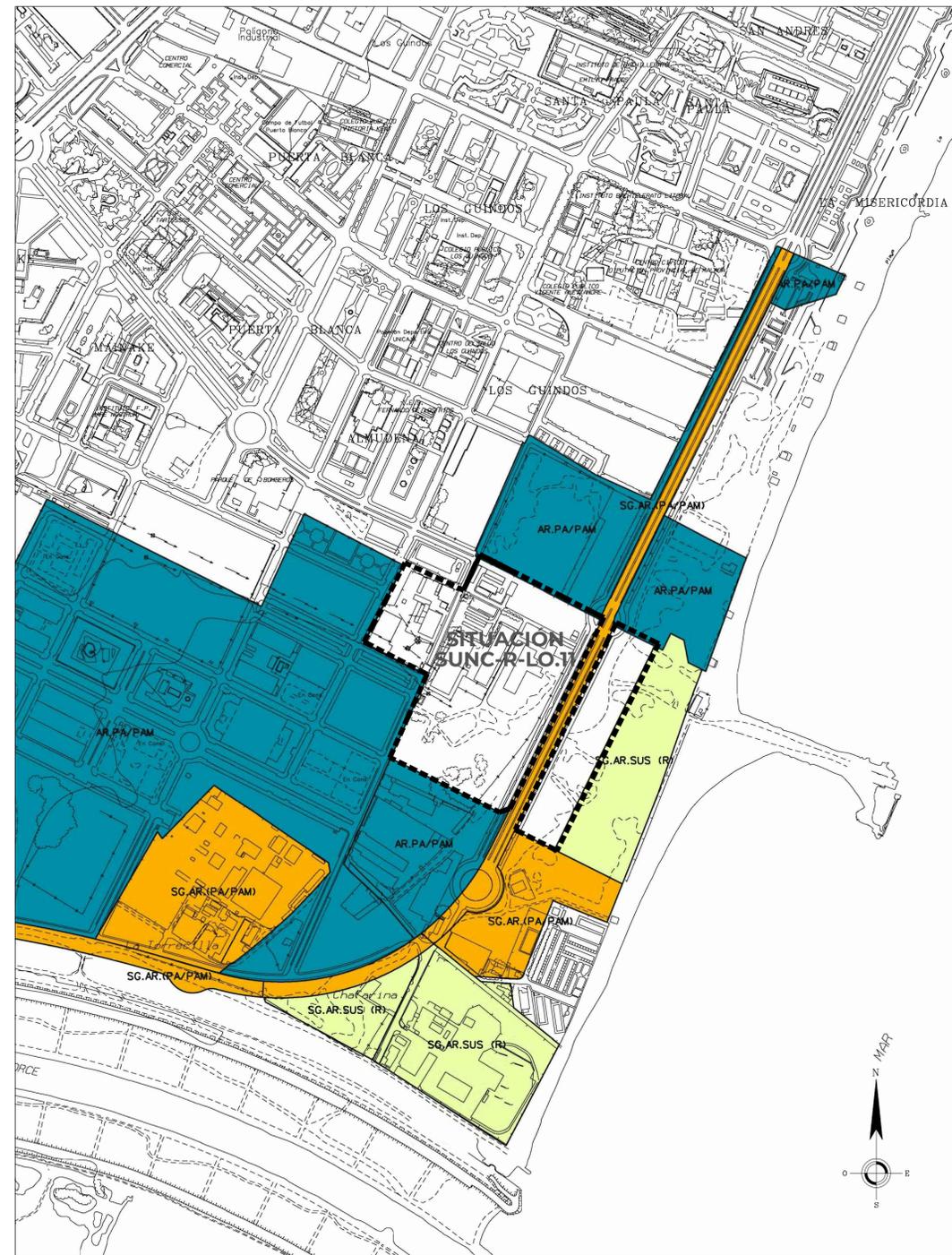
SUNC-R-LO-11

TEXTO REFUNDIDO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA (NOVIEMBRE 2019)		
<b>PROYECTO</b>	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) SUNC-R-LO-11 "LA TÉRMICA"	
<b>PROMOTOR</b>	NUEVA MARINA REAL ESTATE S.L.	
<b>PLANO</b>	<b>1.02</b>	
	ÁMBITO Y ENTORNO	
FECHA:	NOVIEMBRE-2019	REVISIÓN: -
		ESCALA: 1:2000
Nº PROYECTO:	5391	FICHERO: 102-EMPLAZAMIENTO-TR-(9113).DWG
<b>ARQUITECTOS:</b>	TRISTAN MARTINEZ AULADELL 	





CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.



GESTIÓN DEL SUELO

ORDENACION ESTRUCTURAL		ORDENACION PORMENORIZADA		
<b>USOS GLOBALES</b>	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>DELIMITACION DE AMBITOS</b>	<b>CALIFICACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</li> <li>USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</li> <li>USO PRODUCTIVO</li> <li>USO EMPRESARIAL</li> <li>USO LOGISTICO</li> <li>USO COMERCIAL</li> <li>USO HOTELERO</li> <li>USO ESPACIO LIBRE</li> <li>USO EQUIPAMIENTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S. G. DE INTERES TERRITORIAL</li> <li>S. G. MUNICIPAL</li> <li>S. G. ASORTO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</li> <li>S. G. ASORTO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</li> <li>S. G. ASORTO AL SUELO NO URBANIZABLE</li> <li>S. G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES RED VIARIA</li> <li>SISTEMAS</li> <li>SISTEMA G. METROPOLITANO</li> <li>S. G. EN SUBSUELO</li> <li>SOLUCION INDICATIVA EN CASO DE ESCASEZ ALGUNA RESOLUCION LA DETERMINARA Y APROBARA EL ORGANISMO TITULAR DE LA VIA</li> <li>S. G. DE ESPACIOS LIBRES</li> <li>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS</li> <li>S. G. DE INFRAESTRUCTURAS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PLANEAMIENTO APROBADO POU-83</li> <li>PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO POU-83</li> <li>PLANEAMIENTO APROBADO POU-87</li> <li>PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO POU-87</li> <li>PLANEAMIENTO APROBADO INDELMITADO POU-87</li> <li>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO</li> <li>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REINTRO</li> <li>SUELO URBANO CONSOLIDADO ORDENADO</li> <li>SUELO URBANO CONSOLIDADO SECTORIZADO</li> <li>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</li> <li>SUELO NO URBANIZABLE</li> <li>AREA DE RESERVA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CIUDAD HISTORICA - Centro</li> <li>CIUDAD HISTORICA - Periferia Norte</li> <li>CIUDAD HISTORICA - Triunfo Periferia</li> <li>MANZANA CERRADA</li> <li>ORDENACION ABIERTA</li> <li>CIUDAD JARDIN</li> <li>COLONIA TRADICIONAL POPULAR</li> <li>ESPACIO LIBRE POR SERVICIOS DE PROTECCION DEL DUMP SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS</li> <li>UNIFAMILIAR AISLADA</li> <li>UNIFAMILIAR ADOSADA</li> <li>HOTELERO</li> <li>PRODUCTIVO 1/2/3</li> <li>PRODUCTIVO 4</li> <li>PRODUCTIVO 5</li> <li>COMERCIAL</li> <li>ZONA AFECTADA POR SERVICIOS DE PROTECCION DEL DUMP SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIO LIBRE</li> <li>EQUIPAMIENTO</li> <li>EDUCATIVO</li> <li>SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL</li> <li>DEPORTIVO</li> <li>ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO SUPERIOR LIBRE DE ESPERACION</li> <li>SISTEMA LOCAL TECNICO</li> <li>VIRIO LOCAL</li> <li>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</li> <li>PROTECCION INTEGRAL</li> <li>PROTECCION ARQUITECTONICA</li> <li>PROTECCION ARBOREA</li> <li>JARDIN CATALOGADO</li> <li>TRAZADO ADJUDICADO DE SAN TELMO</li> <li>DELIMITACION DE CALIFICACIONES</li> <li>LINEA LIMITE ESPERACION</li> <li>DELINEO MARITIMO TERRESTRE VIGENTE</li> <li>DELINEO MARITIMO TERRESTRE PROPLEUO</li> <li>LINEA DE FRONTERA PROPLEUO COINCIDENTE CON DELINEO MARITIMO TERRESTRE VIGENTE</li> <li>LINEA DE FRONTERA DE MAR</li> <li>LINEA DE SERVICIOS DE PROTECCION</li> </ul>

GESTION: AREAS DE REPARTO Y ACTUACIONES URBANIZADORAS	
<b>AREAS DE REPARTO</b>	<b>SISTEMAS GENERALES A OBTENER</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>SUELO URBANIZABLE</li> <li>AR.SUS (R)</li> <li>AR.SUS (P)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SUELO URBANIZABLE</li> <li>SG (R)</li> <li>SG (P)</li> <li>ADSCRITOS A SUS (R)</li> <li>ADSCRITOS A SUS (P)</li> </ul>
<b>REGIMEN TRANSITORIO</b>	<b>CODIGOS DE REFERENCIA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>AR. PA / PAM (SUP/87)</li> <li>AR. PA / PAM (SUNP/87)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AR.PAM.LE.5.(83)</li> </ul>
<b>IDENTIFICACION</b>	<b>FECHA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ZONA</li> <li>NUMERO</li> </ul>	

TEXTO REFUNDIDO PARA INFORMACION PUBLICA (NOVIEMBRE 2019)

<b>PROYECTO</b>	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) SUNC-R-LO-11 "LA TERMICA"	
<b>PROMOTOR</b>	NUOVA MARINA REAL ESTATE S.L.	
<b>PLANO</b>	PGOU VIGENTE. CALIFICACION Y GESTION DEL SUELO.	
<b>1.03</b>		
FECHA: NOVIEMBRE-2019	REVISION: -	ESCALA: 15000
Nº PROYECTO: 5391	ARCHIVO: 103-PCOU-VIGENTE-TR-(91113)	
ARQUITECTOS:	TRISTAN MARTINEZ AULABELL	



### ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

U.S.O	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	INDICE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	HOTELERO (m <sup>2</sup> )	OFICINA (m <sup>2</sup> )	COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )	Nº DE VIVIENDAS	ACTUA MAMIA
RESIDENCIAL	R.1	R.1.1	RES/VPP	1.055,00	8,748265	8.629,42	-	-	600,00	9.229,42	102	PB+8
		R.1.2	RES/VPP	1.806,00	8,674631	14.559,58	-	-	1.106,80	15.666,38	171	PB+8
		TOTAL R.1		2.861,00	8,701784	23.189,00	-	-	1.706,80	24.895,80	273	PB+8
	R.2	2	HOT	2.276,00	7,393146	-	12.650,00	-	4.176,80	16.826,80	-	PB+18
	R.3	3	RES/VL	4.259,00	3,229305	-	28.699,25	-	3.086,80	31.786,05	315	PB+16
R.4	4	OFICINA	1.840,00	8,019239	-	-	10.125,00	4.630,40	14.755,40	-	PB+9	
R.5	5	RES/VL	3.944,00	3,053160	-	25.407,95	-	2.272,00	27.679,95	282	PB+16	
TOTAL RESIDENCIAL				15.180,00	-	23.189,00	54.107,20	12.650,00	10.125,00	15.872,80	115.944,00	870
DOTACIONES PUBLICAS	EQ.1	EQ.1.1	DEP	2.574,00	2,085248	-	-	-	-	5.371,60	-	-
		EQ.1.2	DEP	1.461,00	0,00	-	-	-	-	0,00	-	-
		TOTAL EQ.1		4.035,00		-	-	-	-	5.371,60	-	-
	EQ.2	2	SIPS	2.340,00	5,852308	-	-	-	-	13.694,40	-	-
	TOTAL EQ.2		2.340,00		-	-	-	-	13.694,40	-	-	
	TOTAL EQUIP. PUBLICO		6.375,00		-	-	-	-	19.366,00	-	-	
VALES	ELP-1	ELP.1.1	ELP	1.366,23	-	-	-	-	-	-	-	-
		ELP.1.2	ELP	1.278,41	-	-	-	-	-	-	-	-
		ELP.2.1	ELP	33.511,00	-	-	-	-	-	-	-	-
		ELP.2.2 S1	ELP	5.584,00	-	-	-	-	-	-	-	-
		ELP.2.2 S2	ELP	5.122,00	-	-	-	-	-	-	-	-
ELP-3	3	ELP	12.517,90	-	-	-	-	-	-	-	-	
ELP-4	4	ELP	10.009,05	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL E.L. PUBLICO			69.388,59		-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL DOT. PUBLICAS			75.765,59		-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL VIARIO	Avenida Molere	VIAL 2		2.619,28	-	-	-	-	-	-	-	-
	C/ Manolo Segura	VIAL 3		1.022,66	-	-	-	-	-	-	-	-
	Boulevard Pilar Miro	VIAL 4		453,25	-	-	-	-	-	-	-	-
	C/ Pilar Lorengar	VIAL 6		688,26	-	-	-	-	-	-	-	-
Camino de la Térmica	VIAL 7		4.224,08	-	-	-	-	-	-	-	-	
C/ Pacifico	VIAL 8.1		5.767,97	-	-	-	-	-	-	-	-	
	VIAL 8.2		4.339,79	-	-	-	-	-	-	-	-	
Apar Público AP1	AP1		2.673,20	-	-	-	-	-	-	-	-	
Apar Público AP2	AP2		3.209,92	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL VIARIO			24.998,41		-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL VALES			24.998,41		-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL</b>			<b>115.944,00</b>		<b>1,00</b>	<b>23.189,00</b>	<b>54.107,20</b>	<b>12.650,00</b>	<b>10.125,00</b>	<b>15.872,80</b>	<b>115.944,00</b>	<b>870</b>

NOTA:  
 (1) - NO COMPUTA EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL  
 (2) - R3 (4.259,00m<sup>2</sup>) MÁS 5.584,00m<sup>2</sup> DE ELP S1 CONFORMAN EL COMPLEJO INMOBILIARIO DE LA R3 (9.843,00m<sup>2</sup>)  
 (3) - R5 (3.945,00m<sup>2</sup>) MÁS 5.122,00m<sup>2</sup> DE ELP S2 CONFORMAN EL COMPLEJO INMOBILIARIO DE LA R5 (9.066,00m<sup>2</sup>)  
 (4) - ELP 2 S1 Y ELP 2 S2 (10.706,00m<sup>2</sup>) SITUADO EN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS (R.3) Y (R.5)  
 (5) - LA SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS LUCRATIVAS SERIA 25.866,00m<sup>2</sup> (15.180,00m<sup>2</sup> + 5.584,00m<sup>2</sup> + 5.122,00m<sup>2</sup>) DE ELP DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS (R.3) Y (R.5)  
 (6) - EL INDICE DE EDIFICABILIDAD SE CALCULA TENIENDO EN CUENTA LA TOTALIDAD DE LA PARCELA (ELP + SUPERFICIE LUCRATIVA)

### RESUMEN POR USOS

USO	SIMBOLOGIA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%	INDICE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	HOTELERO (m <sup>2</sup> )	OFICINA (m <sup>2</sup> )	COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABIL. (m <sup>2</sup> )	Nº DE VIVIENDAS	
RESIDENCIAL		RES/VPP	2.861,00	2,47	8,701783	23.189,00	-	-	1.706,80	24.895,80	273	
		Hotelero	2.276,00	1,96	7,393146	-	12.650,00	-	4.176,80	16.826,80	-	
		Oficina	1.840,00	1,59	8,019239	-	-	10.125,00	4.630,40	14.755,40	-	
		RES/VL	8.203,00	7,07	3,144850	-	54.107,20	-	5.358,80	59.466,00	597	
TOTAL RESIDENCIAL			15.180,00	13,09	-	23.189,00	54.107,20	12.650,00	10.125,00	15.872,80	115.944,00	870
DOTACIONES PUBLICAS		DEP	4.037,00	3,48	1,4049	-	-	-	-	5.671,60	-	
		SIPS	2.340,00	2,02	5,8523	-	-	-	-	13.694,40	-	
		ELP	69.388,59	59,85	-	-	-	-	-	19.366,00	-	
TOTAL D. PUBLICAS			75.765,59	65,35	-	-	-	-	-	19.366,00	-	
VALES			24.998,41	21,56	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL</b>			<b>115.944,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1,00</b>	<b>23.189,00</b>	<b>54.107,20</b>	<b>12.650,00</b>	<b>10.125,00</b>	<b>15.872,80</b>	<b>115.944,00</b>	<b>870</b>

NOTA:  
 (1) - NO COMPUTA EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL  
 (2)-(3)-R3-R5 (8.204,00m<sup>2</sup>) MÁS 10.706,00m<sup>2</sup> DE ELP CONFORMAN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.  
 (5) - LA SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS LUCRATIVAS SERIA 25.866,00m<sup>2</sup> (15.180,00m<sup>2</sup> + 5.584,00m<sup>2</sup> + 5.122,00m<sup>2</sup>) DE ELP DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS (R.3) Y (R.5)

### AFECCIONES CARRETERAS

LIMITE DE AREA SUNC-R.L.11	-----	Nº DE APARCAMIENTOS	
LIMITE DOMINIO PUBLICO CARRETERAS	-----	VIAL 1	Calle Jalón
LIMITE DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	-----	VIAL 4 Y 5	Boulevard Pilar Miro
LIMITE DE LA EDIFICACION	-----	VIAL 3	Calle Manolo Segura
(LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION PROPUESTA SEGUN ESTUDIO DE DELIMITACION DE TRAMO URBANO EN TRAMITACION)	-----		Aparcamiento Público AP1- 77
LIMITE DE AFEECCION	-----		Aparcamiento Público AP2- 91
SERVIDUMBRES SANIAMIENTO EXISTENTE	-----		Aparcamiento Público S-1 -143
SANIAMIENTO SECTOR MISERICORDIA	-----	VIAL 7	Camino de la Térmica
EJE DE COLECTOR	-----	VIAL 2	Avenida de Molere
	-----	VIAL 6	Calle Pilar Lorengar
	-----	VIAL 8	Calle Pacifico
	-----		Total Nº Aparcamiento
	-----		567
	-----	VIAL 3	Calle Manolo Segura
	-----		Aparcamiento Público
	-----	VIAL 8	Calle Pacifico
	-----		Aparcamiento Accesible
	-----		Total Nº Aparcamiento
	-----		581

### AFECCIONES BIEN INTERÉS CULTURAL

LOCALIZACION DEL BIEN	●
DELIMITACION DEL ENTORNO	-----

### AFECCIONES AEROPUERTO

LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO	-----
LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELECTRICAS	-----

### AFECCIONES LINEA MARITIMO TERRESTRE

DESLINE MARITIMO TERRESTRE APROBADO	-----
LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO	-----
LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION APROBADO	-----

R 3.300 Cota Rasante propuesta  
 T 2.776 Cota topografica actual

TEXTO REFUNDIDO PARA INFORMACION PUBLICA (NOVIEMBRE 2019)

**PROYECTO** PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) SUNC-R.LO-TI "LA TERMICA"

**PROMOTOR** NUEVA MARINA REAL ESTATE S.L.

**PLANO** **P.01** ZONIFICACION Y PARCELACION

FECHA: NOVIEMBRE-2019 REVISION: - ESCALA: 1:1000

Nº PROYECTO: 5391 FICHERO: P.01-ZONIFICACION.TI.(9113).DWG

ARQUITECTOS: TRISTAN MARTINEZ AULADELL

**EdP**