

## RESUMEN EJECUTIVO

### ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA Nº 24 DEL PASEO MARÍTIMO EL PEDREGAL, MÁLAGA.

**SITUACIÓN:**

PASEO MARÍTIMO EL PEDREGAL Nº 24, MÁLAGA.

**ENCARGANTE:**

ANDRÉ GOMEL

**ARQUITECTO:**

ANTONIO MARTÍNEZ ARAGÓN

**EXPEDIENTE:**

E-438-17

Málaga, enero de 2.017

## ÍNDICE

1. MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y OBJETO DEL MISMO
2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR Y DEL ENTORNO URBANO EN EL QUE SE INSERTA
3. ALTURA Y ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA.
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS. DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

## PLANOS

- 1-RE1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y AFECCIONES SEGÚN P.G.O.U.  
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA
- 2-RE2 PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ALINEACIÓN Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA
- 3-RE3 ESTUDIO DE ALINEACIONES Y ALTURAS DE EDIFICIOS DEL ENTORNO

## **1.- MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y OBJETO DEL MISMO**

Se pretende edificar en el número 24 del Paseo marítimo el pedregal en Málaga. Se trata de un solar que forma parte del tejido urbano consolidado de la ciudad ocupada en la actualidad por una vivienda. El solar ocupa la zona de servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas (Ley 22/1988) y su modificación mediante la Ley 2/2013.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, en los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha Ley se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de definir las alineaciones y la altura de la edificación que pretende construirse en la parcela en cuestión.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR Y DEL ENTORNO URBANO EN EL QUE SE INSERTA**

La parcela donde se pretende edificar está situada en el número 24 del Paseo marítimo El Pedregal, Málaga; con referencia catastral **7150902UF7675S0001FW**.

Se trata de una parcela entre medianeras, con fachada tanto al Paseo marítimo el Pedregal como a la calle Menita, que en la actualidad está ocupada por una vivienda de una planta de altura.

La parcela está integrada en una de las manzanas de edificación que configuran el borde con la playa del tejido urbano de la zona de Málaga este. Se trata de un conjunto de manzanas alargadas estructuradas por la calle Menita que se corresponden con el antiguo barrio de pescadores de Pedregalejo. Cada manzana se compone de edificaciones en medianera con fachada a calle Menita por la parte norte y al Paseo marítimo El Pedregal por la parte sur. Las edificaciones existentes son de escasa altura: 2-3 plantas y su uso es el de vivienda. Dada la tipología de la edificación, entre medianeras, resultan manzanas compactas y alargadas siguiendo la línea marcada por la c/ Menita y el Paseo marítimo El Pedregal y con pequeños pasos de comunicación entre ambas calles a modo de callejones.

### **3. ALTURA Y ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA.**

Se propone una construcción de una altura máxima de 2 plantas: PB + 1 tal y como establece las ordenanzas del Plan General.

La altura máxima admitida por la dicha ordenanza es de 2 plantas: PB+1. La planta baja podrá sobre-elevarse en los límites fijados por la normativa general admitiéndose semisótanos bajo rasante. La planta baja tendrá una ocupación del 100% de la parcela mientras que en planta primera se deja sin ocupar un 20% de la superficie del solar en cumplimiento de la ocupación máxima para esta planta definida por la ordenanza de aplicación (CTP-1). La posición y forma de éste área será definida en el correspondiente proyecto de edificación según diseño del proyectista. En planta cubierta, de acuerdo a la normativa del PGOU de Málaga, se podrá subir la caja de escalera conformando un torreón con el tamaño que establece la normativa general de aplicación.

En cuanto a la alineación de la edificación, se propone edificar hasta el límite de la parcela de modo que se respete la ordenación fijada por el Plan General sin invadir por tanto la zona calificada como viario público. El Plan General, en su Plano de Calificación, establece como alineación la propia delimitación realizada para asignar la ordenanza CTP-1.

Se ha realizado un levantamiento topográfico de la parcela. En él se puede apreciar que la parcela está alineada con las edificaciones medianeras en ambos lados así como con Calle Menita y Paseo marítimo el Pedregal.

La edificación se ajustará a la altura y alineación propuesta y cumplirá igualmente el resto de parámetros de la ordenanza CTP-1: ocupación planta primera, etc.

### **4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS. DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.**

Según el artículo 25.1 de la Ley de Costas, en servidumbre de protección no están permitidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación y en caso de pretenderse la excepcionalidad que recoge la Disposición Transitoria Tercera 3.2 de la Ley, para la autorización de nuevos usos en dicha servidumbre se deberá remitir el instrumento urbanístico específico en el que se justifiquen expresamente el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en dicha Disposición. Son los siguientes:

- 1) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- 2) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

- 3) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- 4) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- 5) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- 6) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

En el caso que nos ocupa, con la ordenación propuesta se pretende respetar la alineación ya fijada a ambos lados de la manzana (c/ Menita y Paseo marítimo El Pedregal) de modo que, tras el estudio de volúmenes existentes, se consiga el objetivo pretendido por el P.G.O.U. de lograr la **homogeneidad física y visual** en las citadas vías, **siguiendo las alineaciones y volúmenes existentes en las manzanas contiguas** a la estudiada.

A continuación se justifican todos y cada uno de los requisitos mencionados anteriormente establecidos por la Disposición Transitoria Tercera:

1. El punto primero nos indica que con las edificaciones propuestas se logre la **homogeneización urbanística** del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.

En este sentido nos remitimos al plano nº 4 donde se ha estudiado las características de los volúmenes existentes en el frente marítimo y se puede comprobar que la edificación propuesta quedaría integrada en el marco definido por los volúmenes representados, no suponiendo una alteración ni de los parámetros urbanísticos existentes ni de los permitidos por el planeamiento.

2. El segundo punto nos exige que exista un conjunto de edificaciones situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite de la ribera del mar, que **mantenga la alineación** preestablecida por el planeamiento urbanístico.

En los planos 2 y 3, donde aparece reflejado tanto la línea de ribera como la servidumbre de protección a 20 metros de distancia, se puede observar todo el tramo de frente marítimo donde aparecen los conjuntos de edificaciones que mantienen la alineación a la que alude la normativa.

3. El punto tercero exige que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de **tolerancia** de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

El PGOU de Málaga recoge para dicha zona una calificación urbanística de residencial en colonia y edificación tradicional popular (CTP-1), con lo que queda justificado que la normativa vigente contempla tanto el uso como la tipología edificatoria propuesta.

4. El punto cuarto nos habla de que se trate de **edificaciones cerradas**, de forma que, tanto las edificaciones existentes como las que puedan ser objeto de autorización queden **adosadas lateralmente a las contiguas**.

La edificación que se propone se adosa lateralmente a las contiguas en sus lados medianeros (lados este y oeste). Además, se propone una tipología de edificación cerrada y alineada a vial con lo que se cumple igualmente este punto de la Disposición Transitoria.

5. El punto quinto hace incidencia sobre la adecuación de la **alineación de las edificaciones propuestas a las existentes**.

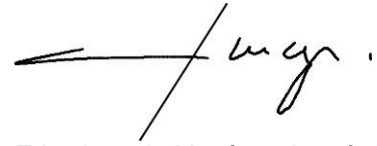
Del mismo modo al punto anterior, la alineación para la edificación propuesta se ajusta a la alineación propuesta por el planeamiento, que se corresponde con el límite de la parcela, y se ajusta a la alineación de los edificios existentes.

6. El último punto de los recogidos en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas nos hace referencia a la condición de que la **longitud de las fachadas de los solares, construidos o no, sobre los que se deba actuar** para el logro de la pretendida homogeneidad **no supere el 25% de la longitud total** de fachada del tramo correspondiente.

Este punto es el más controvertido en cuanto a la justificación directa pues exige que se tome un tramo de frente marítimo lo suficientemente representativo de la zona en la que se pretende actuar.

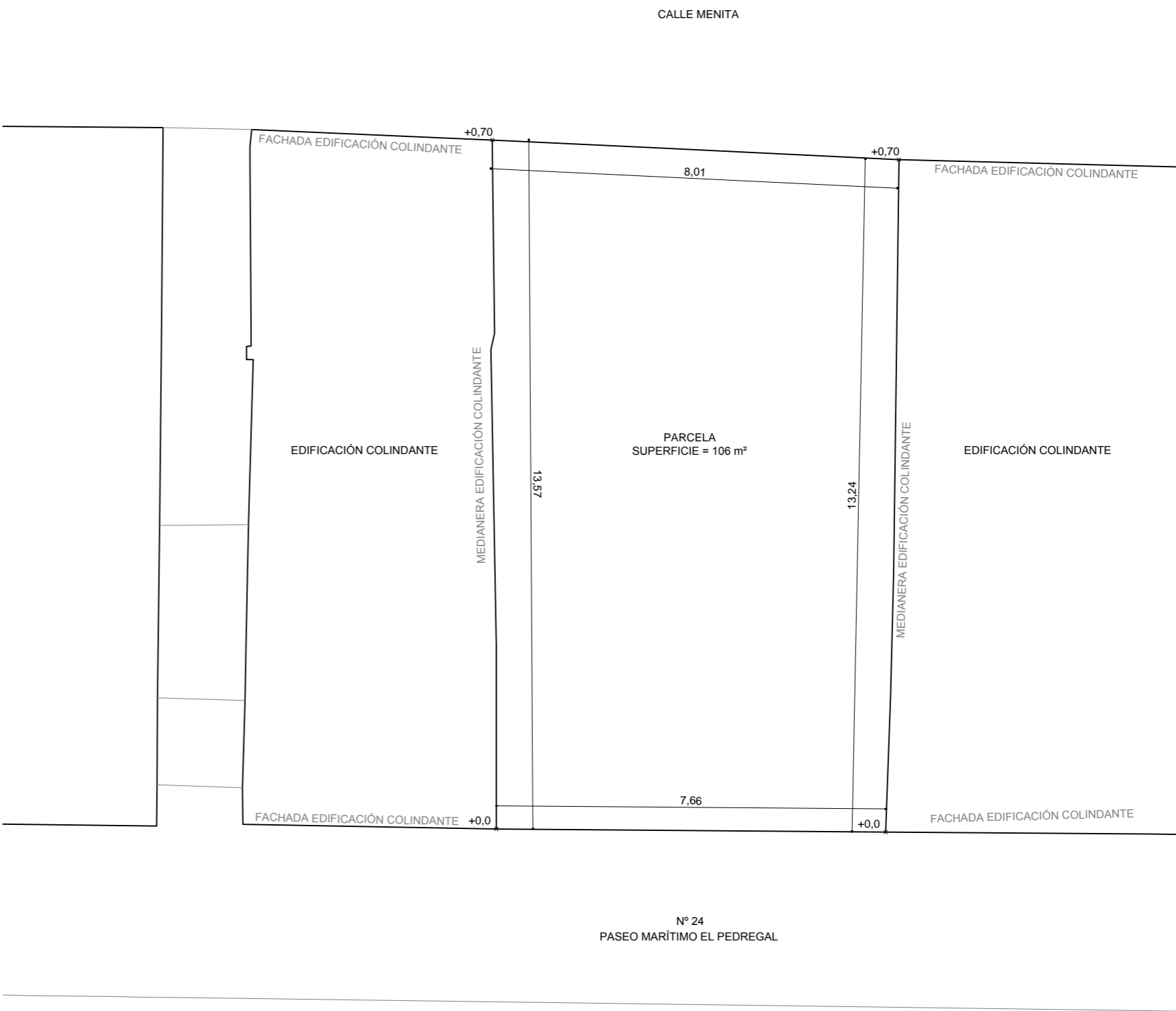
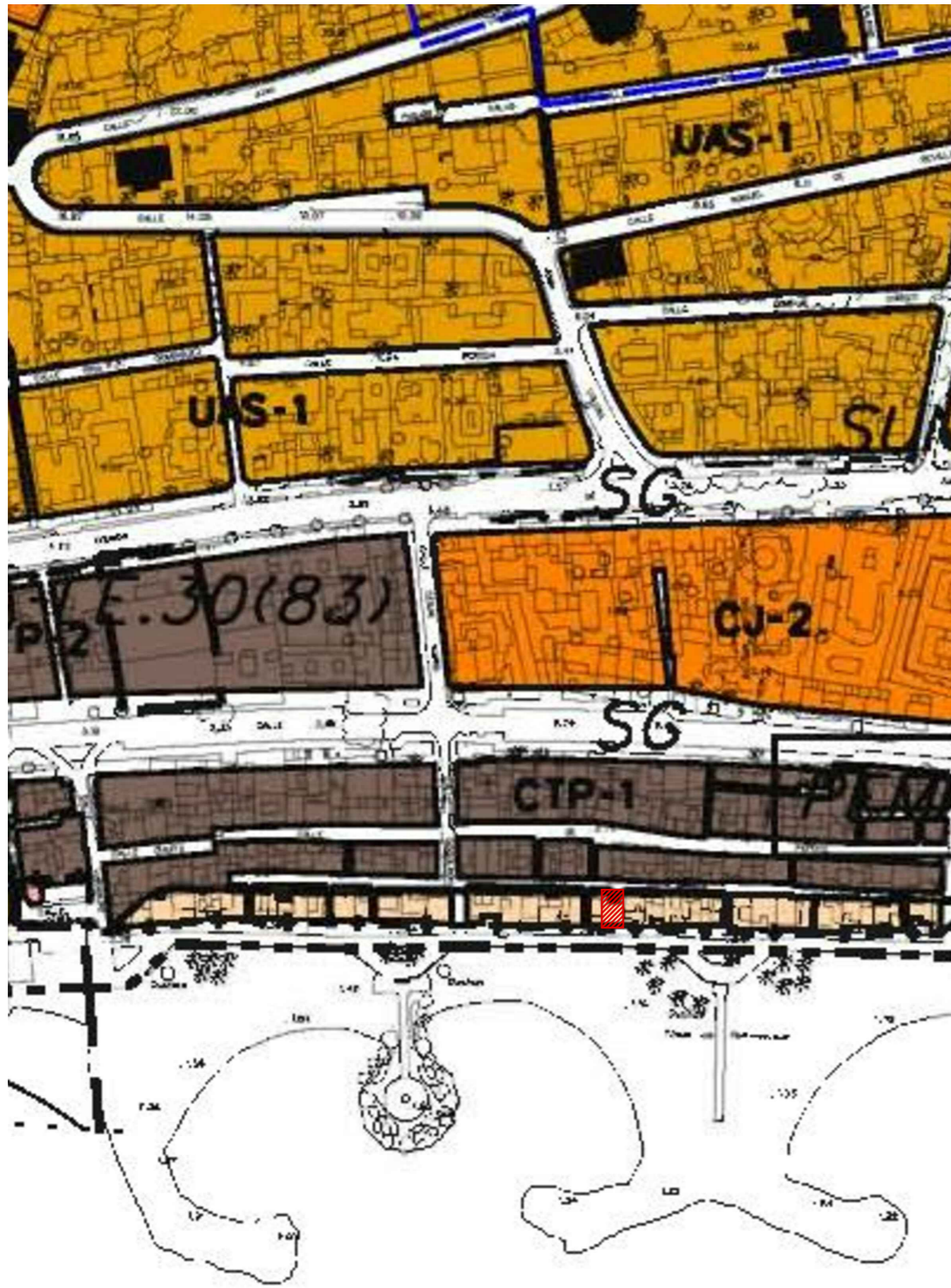
Tal y como se refleja en los planos, tomando una longitud considerable de frente marítimo podemos tener valores suficientes de estudio y justificación de este punto. Tras el estudio de todos los solares, pasos de calles y alturas de las diferentes edificaciones y teniendo en cuenta que el planeamiento urbanístico define una calificación CTP-1 que supone una altura para la edificación de PB+1, con la ordenación propuesta se pretende la homogeneización urbanística del tramo de fachada urbanística cumpliendo lo establecido el dicho punto de la Disposición Transitoria. Por consiguiente, el porcentaje de solares susceptibles de agotar la altura de PB+1 suman un frente de fachada de 100,91 frente a los 565 m<sup>2</sup> de todo el frente marítimo estudiado. Con estos datos resulta un porcentaje de 15,38% del total de frente marítimo objeto de estudio.

Málaga, enero de 2.017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ama', with a long horizontal stroke extending to the left.



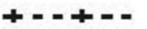
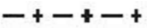




Fdo: Antonio Martínez Aragón  
Dr. Arquitecto.

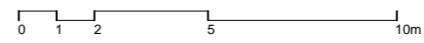




PLANO CALIFICACIÓN P.G.O.U. VIGENTE  
ESCALA: 1/2.000

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA  
ESCALA: 1/100

- |            |   |   |   |
|------------|---|---|---|
| <b>CJ</b>  | CIUDAD JARDIN   |  | PARCELA   |
| <b>CTP</b> | COLONIA TRADICIONAL POPULAR   |  | LÍNEA LÍMITE EDIFICACION  |
| <b>CTP</b> | CTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4º DE LA LEY DE COSTAS |  | DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE   |
| <b>CTP</b> | CTP-1EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4º DE LA LEY DE COSTAS   |  | DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO   |
| <b>CTP</b> | CTP-1EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4º DE LA LEY DE COSTAS   |  | DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO COINCIDENTE                   |
| <b>UAS</b> | UNIFAMILIAR AISLADA   |  | LÍNEA DE RIBERA PROPUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE |
| <b>UAD</b> | UNIFAMILIAR ADOSADA   |  | LÍNEA DE RIBERA DE MAR  |
|            |   |  | LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN  |

		<b>ama</b> arquitectos www.martinezaragon.com	
ANTONIO MARTÍNEZ ARAGÓN Dr. ARQUITECTO calle cañón 7, 1º D - 29015 Málaga. tel 952.604.330 mail: antonio@martinezaragon.com		COLABORADOR: JOSÉ MIGUEL TRUJILLO VICARIO	
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA Nº24 PASEO MARÍTIMO EL PEDREGAL, MÁLAGA.		ENE - 16 ENE - 16	<b>1</b> RE-1
CALIFICACIÓN DEL SUELO Y AFECCIONES SEGÚN P.G.O.U.		1/2000 1/100	E-438-17
PROMOTOR: ANDRÉ GOMEL			





**PLANO DE EMPLAZAMIENTO**  
**ALINEACIÓN Y ALTURA DE EDIFICACIÓN PROPUESTA**  
 ESCALA: 1/200

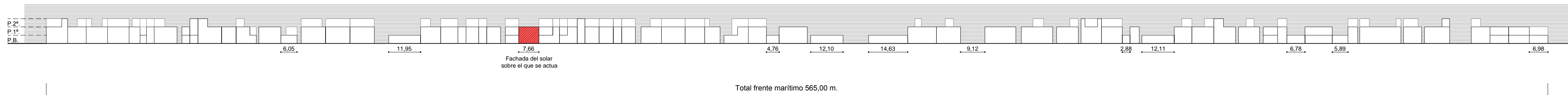
- LEYENDA**
- - - - - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
  - - - - - DESLINDE DE ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
  - LÍNEA DE RIBERA DE MAR

**\*NOTA**  
 EN PLANTA PRIMERA SE DEJARÁ SIN OCUPAR UN 20% DE LA SUPERFICIE DEL SOLAR EN CUMPLIMIENTO DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA PARA ESTA PLANTA DEFINIDA POR LA ORDENANZA DE APLICACIÓN (CTP-1). LA POSICIÓN Y FORMA DE ÉSTE ÁREA SERÁ DEFINIDA EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE EDIFICACIÓN SEGÚN DISEÑO DEL PROYECTISTA.

		<b>ama</b> <b>arquitectos</b> <a href="http://www.martinezaragon.com">www.martinezaragon.com</a>
<b>ANTONIO MARTÍNEZ ARAGÓN</b> Dr. ARQUITECTO calle cañón 7, 1º D - 29015 Málaga. tel 952.604.330 mail: antonio@martinezaragon.com		COLABORADOR: JOSÉ MIGUEL TRUJILLO VICARIO
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA Nº24 PASEO MARÍTIMO EL PEDREGAL, MÁLAGA.		ENE - 16 ENE - 16 1/200
<b>PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ALINEACIÓN Y ALTURA DE EDIFICA. PROPUESTA</b>		<b>2</b> <b>RE-2</b>
PROMOTOR: ANDRÉ GOMEL		E-438-17



**ESTUDIO ALINEACIONES Y ALTURAS**  
 ESCALA: 1/1000

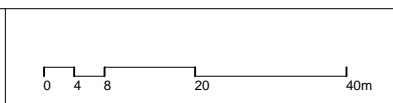


**ALZADO VOLUMÉTRICO**  
 ESCALA: 1/1000

**Leyenda**

	Pb
	Pb +1
	Pb +2

NOTA: El porcentaje de solares susceptibles de agotar la altura de Pb+1 suman un frente de fachada de 100,91 metros frente a los 565 metros de todo el frente marítimo. Lo que resulta un porcentaje de 15,38 % del total de todo el frente marítimo objeto de estudio.



**ama**  
**arquitectos**  
 www.martinezaragon.com

**ANTONIO MARTÍNEZ ARAGÓN**  
 Dr. ARQUITECTO  
 calle cañón 7, 1º D - 29015 málaga. tel 952.604.330 mail: antonio@martinezaragon.com

COLABORADOR:  
 JOSÉ MIGUEL TRUJILLO VICARIO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA N°24 PASEO MARÍTIMO EL PEDREGAL, MÁLAGA.

ESTUDIO DE ALINEACIONES Y ALTURAS EDIFICIOS ENTORNO

PROMOTOR: ANDRÉ GOMEL

ENE - 16	<b>3</b> <b>RE-3</b>
ENE - 16	
1/1000	
E-438-17	