

Mayo 2022.

# Innovación Plan Parcial

## Universidad

---

Modificación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8. R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II.

**Reforma Mayo 2022.**

PROMOTOR  
ONCISA

PROYECTO  
ASENJO Y ASOCIADOS.  
ARQUITECTURA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR  
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
Observaciones		Página	1/93	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

Proyecto: PPO SUP-T.8 "Universidad"

Fecha: Mayo 2022

Ámbito: Parcela Ortega y Gasset, 224. Málaga

Número de Expediente: 1764

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.

Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**ÍNDICE GENERAL.**

<b>A. MEMORIA .....</b>	<b>4</b>
A.0. INTRODUCCIÓN. ....	6
A.0.1. ANTECEDENTES.....	6
A.0.2. INTRODUCCIÓN A LA PRESENTE REFORMA MARZO 2022. ....	7
A.1. MEMORIA INFORMATIVA.....	11
A.1.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	11
A.1.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. ....	11
A.1.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS DEL SECTOR. ....	13
A.1.4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD".....	14
A.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	15
A.1.6. ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE ONCISA.....	16
A.1.7. AFECCIONES Y PROTECCIONES DEL SUELO DEL SECTOR.....	23
A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	27
A.2.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.....	27
A.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN.....	27
A.2.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	30
A.2.4. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. JUSTIFICACIÓN.....	36
A.2.5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	38
A.2.6. ORDENANZAS MODIFICADAS.....	39
A.2.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTº 6.7.4, DEL PGOU DE MÁLAGA.....	47
A.2.8. CUADRO DE RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN.....	47
A.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	52
<b>B. ANEJOS.....</b>	<b>53</b>
ANEJO 1. NOTAS SIMPLES REGISTRALES.....	55
ANEJO 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	56
<b>C. PLANOS.....</b>	<b>57</b>

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	3/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## A. Memoria

---

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

## A.0. Introducción.

---

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## A.0. INTRODUCCIÓN.

### A.0.1. ANTECEDENTES.

La entidad ONCISA es propietaria de las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II del sector de actuación SUP-T.8 "Universidad" (PAM-T.3 (97) del PGOOU 2011) adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de esta Unidad de Ejecución aprobado definitivamente con fecha 18.04.2011 (BOP 07.06.2011).

Con objeto de dar respuestas alternativas a las nuevas demandas de desarrollo de las parcelas de su propiedad, tras haber transcurrido varios años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de este sector de actuación, la entidad ONCISA ha visto necesario modificar algunos aspectos de la ordenación pormenorizada de este planeamiento, para lo que fue presentada a trámite con fecha 22.10.2019 la Modificación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II de fecha Octubre 2019.

Posteriormente, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esa Gerencia Municipal Urbanismo ha emitido informe de fecha 13.07.2020 requiriendo determinados ajustes de la documentación presentada, para lo que fue presentado a trámite la Reforma Julio 2020 de la Modificación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II, así como la incorporación al expediente del Informe de Sostenibilidad Económica y Resumen Ejecutivo de la Innovación.

Con fecha 11.11.2020, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esa Gerencia Municipal Urbanismo ha emitido informe técnico en el que se propone someter a consideración la procedencia de aprobar inicialmente este expediente, requiriendo subsanar determinados aspectos de la documentación presentada antes de la apertura del periodo de información pública, para lo que se redacta la Reforma Febrero 2021 de la Modificación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II, que contiene Informe de Sostenibilidad Económica y Resumen Ejecutivo de la Innovación con los ajustes requeridos, que fue presentada a trámite con fecha 28.01.2021.

Entre los requerimientos recogidos en el indicado informe, se solicitó aportar un Plano Topográfico correctamente georreferenciado en coordenadas ETRS-89, para ser sometido a

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	6/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

comprobación por el Negociado de Topografía y Cartografía, con la emisión de informe favorable antes de la aprobación definitiva, lo que quedó pendiente de presentación como archivo independiente lo que, una vez elaborado, lo que fue presentado a trámite con fecha 10.03.2021.

Más adelante, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20.11.2021 fue aprobado inicialmente este expediente, lo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga con fecha 05.05.2021.

Posteriormente, la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico emite informe de fecha 21.05.2021 en el que se requiere hacer determinados ajustes en la documentación aprobada inicialmente, así como el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Málaga, que emite informe de fecha 26.05.2021 requiriendo grafiar en la documentación las limitaciones derivadas de las afecciones producidas por la carretera autonómica A-7076 adyacente al sector, por lo que se redacta la Reforma Julio 2021 de la Modificación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8. R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II, lo que fue presentado a trámite con fecha 27.07.2021.

Como complemento de la documentación presentada con fecha Julio 2021 y para dar respuesta a la Modificación de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía conforme al Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre de 2021, que determina que la zona de no edificación de la carretera A-7076 consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de veinticinco metros, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas, se redacta la Reforma Marzo 2022 de la Innovación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8. R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II, que fue presentada a trámite con fecha 22.03.2022.

#### A.0.2. INTRODUCCIÓN A LA PRESENTE REFORMA MAYO 2022.

Posteriormente a la presentación a trámite del documento de fecha Marzo 2022, ha sido detectado error gráfico en el plano *P.1. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DE LAS PARCELAS R.2, R.4, R.6, R.7, R.8. R.9 y R.13 UE II DEL PPO DEL SECTOR SUP-T.8 MODIFICADO*. al no haber sido tramada la zona no edificable de las parcelas D.1, E.1, E.2 y R.2, como se requería en el informe emitido con fecha 26.05.2021 por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Málaga y

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	7/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

al no estar completa la trama correspondiente al uso de equipamiento de la parcela E.2, lo que se ajusta en la presente **Reforma Mayo 2022 de la Innovación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II.**

El presente documento de fecha Mayo 2022 sustituye en su totalidad al anteriormente presentado con fecha 23.03.2022 denominado Reforma Marzo 2022 de la Innovación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II.

Málaga, Mayo de 2022.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

## A.1. Memoria Informativa.

---

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

**A.1. ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA.**

A.1.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	11
A.1.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. ....	11
A.1.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS DEL SECTOR. ....	13
A.1.4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD".....	14
A.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	15
A.1.6. ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE ONCISA.....	16
A.1.7. AFECCIONES Y PROTECCIONES DEL SUELO DEL SECTOR. ....	23

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

## A.1. MEMORIA INFORMATIVA.

### A.1.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" se sitúa en la zona Oeste de la ciudad de Málaga, en la zona de Teatinos junto a importantes infraestructuras de comunicación.

Estos terrenos comprenden una extensión superficial de 465.610,70 m<sup>2</sup> y linda al Norte con la carretera A-7076, al Este, con terrenos de la Ampliación de la Universidad de Málaga actualmente en desarrollo; al Sur, con la autovía A-357; y al Oeste, con la autovía del Mediterráneo A7.

Estos terrenos se encuentran conectados con las principales vías de comunicación como son la Autovía A7, la Autovía del Parque Tecnológico A-357 y la carretera de Campanillas A-7076 que enlaza hacia el Este con la avenida Lope de Vega, que es una de las principales vías de la ciudad y, hacia el Oeste, con el Parque Tecnológico.

Su situación, al ser adyacente a la autovía A.7, permite la conexión directa de esta ordenación con el Aeropuerto de Málaga, y a través de la autovía A-357, con el centro de la ciudad y estación de ferrocarril.

El ámbito de la presente modificación pormenorizada se corresponde con las parcelas propiedad de la entidad ONCISA que son las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II de este sector de actuación.

### A.1.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97, PAM-T.3 (97) del vigente PGOU de Málaga 2011, cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 21.12.2000 (BOP 16.02.2001) el cual divide el Sector en dos Unidades de Ejecución para su gestión y para la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de la Unidad de Ejecución I de este Sector de Actuación fue aprobado definitivamente con fecha 19.09.2007 (BOP 18.06.2008).

Con fecha 29.03.2007 (BOP 11.06.2007) fue aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas R.1, R.2, R.3, R.5, R.10, R.11, R.12, R.14, R.15 y R.16 del SUP-T.8 "Universidad", que tenía como objeto establecer las alineaciones obligatorias y las profundidades máximas de estas parcelas, manteniendo el resto de las determinaciones contenidas en el planeamiento de desarrollo aprobado. Además, en este Estudio de Detalle se ordenan y

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	11/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

establecen los parámetros definitivos de las parcelas R.2 y R.10, afectadas en su morfología original por el vial de servicio de la Autovía al Parque Tecnológico y Cártama. Los parámetros de las parcelas recogidas en el indicado Estudio de Detalle, son las siguientes:

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Índice Ie m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	Altura	Sup. Com. P. Baja Mínima (m <sup>2</sup> )	Nº Máximo Viviendas	Plaza Aparcam.	Porcentaje Sup. Ajardinada (%)	Sup. Ajardinada (m <sup>2</sup> )
R-1	3.750,00	2,20	8.250	B+4	-	84	126	20	750
R-2	3.259,48	2,53	8.250	B+4	-	84	126	20	750
R-5	3.225,40	2,20	7.096	B+4	-	70	105	20	645
R-10	5.193,13	2,71	14.062	B+4	-	140	210	20	1.125
R-11	7.021,08	2,50	17.552	B+4/B+5	-	175	263	15	1.053
R-12	8.082,95	2,50	20.205	B+4/B+5	-	202	303	25	2.020
R-15	3.656,77	2,50	9.140	B+4/B+5	500	91	137	20	730
R-16	4.534,85	2,50	11.335	B+4/B+5	-	113	170	20	906

Cuadro recogido en las Ordenanzas del Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29.03.2007.

El Proyecto de Urbanización para el desarrollo de las obras de la Unidad de Ejecución II de este Sector de Actuación fue aprobado definitivamente con fecha 19.09.2007 (BOP 24.10.2007).

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución II de este Sector de Actuación fue aprobado definitivamente con fecha 18.04.2011 (BOP 07.06.2011).

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución I de este Sector de Actuación fue aprobado definitivamente con fecha 07.04.2011 (BOP 08.06.2011).

El PGOU de Málaga vigente aprobado definitivamente con fecha 21.01.2011 (BOJA 30.08.2011) recoge los terrenos del Sector SUP-T.8 según se representa en la siguiente imagen donde, como puede apreciarse, su delimitación difiere de la recogida en el Plan Parcial SUP-T8 "Universidad" aprobado definitivamente. Será esta delimitación la que adoptaremos en la presente Modificación:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	12/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial



Plano de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU de Málaga.

En la actualidad existen parcelas en desarrollo cuyas licencias se están ejecutando, incluidas las manzanas pertenecientes al Ayuntamiento de Málaga promovidas por el Instituto Municipal de la Vivienda.

### A.1.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS DEL SECTOR.

Los terrenos de este Sector de Actuación se encuentran parcialmente urbanizados. Se encuentra dividido en dos unidades de ejecución por el Plan Parcial que lo desarrolla, separadas por el arroyo Merino, encontrándose ejecutadas las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución II y pendientes de ejecutar las obras de la Unidad de Ejecución I, cuyos terrenos actualmente se utilizan como circuito de cross.

El estado actual de los terrenos del sector SUP-T.8 "Universidad" puede apreciarse en la siguiente imagen:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	13/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial



Estado actual de los terrenos del Sector SUP-T.8 "Universidad"

En el plano I.5. *Situación actual y delimitación del ámbito de actuación* de la presente Modificación, pueden apreciarse ciertas diferencias de las obras de urbanización ejecutadas con respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente.

Estas diferencias vienen derivadas fundamentalmente del trazado del enlace con la autovía A7, que se desarrollan sobre la parcela verde pública V.5, afectando además a las parcelas E2, S4 y D1 zonificadas por el Plan Parcial en las que se reduce su superficie, así como la parcela R.2 cuya delimitación se modifica en la esquina suroeste respecto al Plan Parcial aprobado, conforme al Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29.03.2007.

#### A.1.4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD".

La Unidad de Ejecución II, en la que se encuentran los aprovechamientos urbanísticos, que corresponden a la sociedad ONCISA, pues en su ámbito se ordenan los terrenos de su propiedad, tiene una superficie total de 273.505,32 m<sup>2</sup>s y un aprovechamiento urbanístico lucrativo de 151.410,00 m<sup>2</sup>t destinado a uso residencial y otros usos compatibles, con independencia de que tenga, como es exigible, un techo edificable destinado a equipamiento escolar de 21.380 m<sup>2</sup>t y otro destinado a equipamiento social de 8.523,15 m<sup>2</sup>t.

Las características urbanísticas de la Unidad de Ejecución II recogidas en el Plan Parcial de Ordenación del sector de actuación SUP-T.8 "Universidad" son las que se reflejan en el siguiente cuadro:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	14/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE le	ORDENANZA
R.1	3.750,00 m <sup>2</sup> s	8.250,00 m <sup>2</sup> t	B+4	2,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.2	3.750,00 m <sup>2</sup> s	8.250,00 m <sup>2</sup> t	B+4	2,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.3	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t	B+2	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.1
R.4	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t	B+2	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.5	3.225,40 m <sup>2</sup> s	7.096,00 m <sup>2</sup> t	B+4 / B+5	2,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.6	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t	B+2	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.1
R.7	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t	B+2	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.1
R.8	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t	B+2	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.1
R.9	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t	B+2	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.1
R.10	5.625,00 m <sup>2</sup> s	14.062,00 m <sup>2</sup> t	B+4 / B+5	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.11	7.021,08 m <sup>2</sup> s	17.552,00 m <sup>2</sup> t	B+4 / B+5	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.12	8.082,95 m <sup>2</sup> s	20.205,00 m <sup>2</sup> t	B+4 / B+5	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.13	3.778,04 m <sup>2</sup> s	9.445,00 m <sup>2</sup> t	B+4 / B+5	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.14	2.036,81 m <sup>2</sup> s	6.925,00 m <sup>2</sup> t	B+4 / B+5	3,40 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.3
R.15	3.656,77 m <sup>2</sup> s	9.140,00 m <sup>2</sup> t	B+4 / B+5	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
R.16	4.534,85 m <sup>2</sup> s	11.335,00 m <sup>2</sup> t	B+4 / B+5	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	T.2
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>79.210,90 m<sup>2</sup>s</b>	<b>151.410,00 m<sup>2</sup>t</b>			
E.1	25.375,00 m <sup>2</sup> s	12.687,00 m <sup>2</sup> t	B+2	0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	E.E
E.2	17.385,92 m <sup>2</sup> s	8.693,00 m <sup>2</sup> t	B+2	0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	E.E
	<b>42.760,92 m<sup>2</sup>s</b>	21.380,00 m <sup>2</sup> t			
S.1	6.839,38 m <sup>2</sup> s	6.839,38 m <sup>2</sup> t	B+2	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	E.S
S.4	1.683,77 m <sup>2</sup> s	1.683,77 m <sup>2</sup> t	B+2	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	E.S
	<b>8.523,15 m<sup>2</sup>s</b>	8.523,15 m <sup>2</sup> t			
V.5	34.825,09 m <sup>2</sup> s	---	---	---	Z.V
	<b>34.825,09 m<sup>2</sup>s</b>	---			
AR1	18.643,32 m <sup>2</sup> s	---			A.R
	<b>18.643,32 m<sup>2</sup>s</b>	---			
VIARIO	89.541,94 m <sup>2</sup> s				
	<b>89.541,94 m<sup>2</sup>s</b>	---			
<b>TOTAL UNIDAD</b>	<b>273.505,32 m<sup>2</sup>s</b>	<b>151.410,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>ÍNDICE: 0,554 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>		

**A.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución II del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" aprobado definitivamente con fecha 18.04.2011 (BOP 07.06.2011), recoge la siguiente adjudicación de parcelas resultantes:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	15/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

ADJUDICATARIO	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MÁXIMO
ONCISA, S.L.	R.2	3.259,48 m <sup>2</sup> s	8.250,00 m <sup>2</sup> t
	R.4	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t
	R.6	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t
	R.7	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t
	R.8	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t
	R.9	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t
	R.13	3.778,04 m <sup>2</sup> s	9.445,00 m <sup>2</sup> t
EXCMO. AYTO. DE MÁLAGA	R.1	3.750,00 m <sup>2</sup> s	8.250,00 m <sup>2</sup> t
	R.3	5.625,00 m <sup>2</sup> s	6.525,00 m <sup>2</sup> t
	R.5	3.225,40 m <sup>2</sup> s	7.096,00 m <sup>2</sup> t
	R.10	5.193,13 m <sup>2</sup> s	14.062,00 m <sup>2</sup> t
	R.11	7.021,08 m <sup>2</sup> s	17.552,00 m <sup>2</sup> t
	R.12	8.082,95 m <sup>2</sup> s	20.205,00 m <sup>2</sup> t
	R.14	2.036,81 m <sup>2</sup> s	6.925,00 m <sup>2</sup> t
	R.15	3.656,77 m <sup>2</sup> s	9.140,00 m <sup>2</sup> t
	R.16.1	2.030,08 m <sup>2</sup> s	5.075,20 m <sup>2</sup> t
	R.16.2	2.504,77 m <sup>2</sup> s	6.259,80 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL</b>		<b>78.288,51 m<sup>2</sup>s</b>	<b>151.410,00 m<sup>2</sup>t</b>

Por tanto, serán objeto de la presente Modificación Pormenorizada las parcelas pertenecientes a la sociedad ONCISA recogidas en este cuadro.

#### A.1.6. ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE ONCISA.

Las Ordenanzas de aplicación a las parcelas Propiedad de ONCISA son las ordenanzas T.1 y T.2, de acuerdo con lo recogido en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 21.12.2000 (BOP 16.02.2001), cuyas determinaciones son las siguientes:

##### RESIDENCIAL T.1.

Se define de acuerdo a la tipología de "Zona Ciudad Jardín" del Plan General, parámetros próximos a CJ-3. En cualquier caso, se podrán realizar tipologías de viviendas adosadas que no sobrepasen los parámetros de altura, ocupación y separación a linderos definidos en estas normas particulares.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
Observaciones		Página	16/93	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

- Edificabilidad.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre cada parcela neta de 1,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, fijándose el número máximo de viviendas asignadas a cada parcela, en función de considerar una superficie construida por vivienda de 100 m<sup>2</sup> que equivaldría en el conjunto del PPO llegar a 60 viv/Ha. en el sector.

- Altura edificable.

La altura máxima edificable será de PB+2, y 10 metros, medidos sobre la cota de referencia de la edificación, si bien en la ordenación de volúmenes se indica una zona donde, posibilitando a tipología de vivienda adosada, se limita a PB+1 / 7 m.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 65% en plantas baja y sótano y del 50 % en plantas altas medidas sobre las parcelas netas residenciales.

- Separación a linderos y entre edificaciones.

La separación a linderos públicos será como mínimo de 3 metros, excepto en las calles definidas como vías principales sobre las que será obligatoria la alineación a vial.

La separación a linderos privados será como mínimo la mitad de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

La separación entre edificaciones, dentro de la misma parcela será la menos igual a la altura de la edificación mayor si abren huecos de estancia principal de la vivienda (estar-comedor) o de ½ de la altura mayor si abren huecos del resto de estancias.

- Vuelos de cuerpos salientes.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de cuerpos salientes.

No se permitirán vuelos sobre la vía pública.

- Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura.

b) Parcelas edificadas.

b.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	17/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 m. en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:

Residencial.

b) Usos compatibles:

Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

- Condiciones particulares de estética.

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un espacio unitario interior total del 20% de la superficie de parcela como, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 20m., se tratará como área libre con tratamiento de jardín (no vial o aparcamiento), a los efectos de cumplimiento de la limitación sobre impacto ambiental contenida en el art. 11.3.3, de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 13 ocupación.

- Aparcamientos.

La reserva de plaza de aparcamientos en el interior de las parcelas se establece en cuadro resumen en función del número de viviendas y techos asignados, siempre por encima de lo regulado en el artículo 12.8.12 de la normativa del Plan General, al objeto de cumplir lo requerido para el conjunto del PPO.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	18/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

**RESIDENCIAL T.1**

PARCELAS CALIFICADAS

R3, R4, R6, R7, R8, R9

**ORDENANZAS**

LONGITUD DE FACHADA

25 m

EDIFICABILIDAD

1,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

OCUPACIÓN

Planta Baja

65%

Planta Altas

50%

Planta Sótano

65%

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

25 m

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO

Vial principal

ALINEADA

Vial secundario

3 m

SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO

Lateral

ADOSADA

Fondo

3 m

ALTURA

Máxima / N° plantas

10 m / PB+2

Cubrera

12,75 m

VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA

NO PERMITIDO

ALTURA LIBRE MÍNIMA

Planta baja alineada a vial

3,50 m

Planta baja retranqueada

2,50 m

Plantas altas

2,50 m

CONDICIONES PARTICULARES

ZONAS VERDES

Ocupación mínima

20%

Círculo inscrito

20 m

PARCELA	ÍNDICE Ie	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE COMERCIAL PLANTA BAJA MÍNIMA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS APARCAM.	PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA (%)
R3	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+2	---	62	95	20
R4	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+2	---	62	95	20
R6	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+2	---	62	95	20
R7	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+2	---	62	95	20
R8	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+2	---	62	95	20
R9	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+2	---	62	95	20

**RESIDENCIAL T.2.**

El objetivo principal de esta Ordenanza es, aun tratándose de un modelo de elevada ocupación, poner límites precisos a la altura edificable para alcanzar un perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	19/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

La ordenanza está apoyada sobre la ordenanza OA (Ordenación abierta del PGOU), si bien establece parámetros propios e incluye, remitiéndose a lo grafado en la ordenación de volúmenes, posibilidad de que el mismo parámetro tenga distinta aplicación en la misma manzana en función de alineaciones y/o alturas propuestas.

- Ordenación de parcela.

Se prevé en el plano de ordenación de volúmenes la distribución de volúmenes edificables y las distintas alturas y alineaciones exteriores e interiores, no obstante, y a los efectos de la redacción de Estudio de Detalle en caso de modificación de la ordenación descrita se incluyen las siguientes ordenanzas.

- Parcelación.

La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>, estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 25 metros de diámetro.

- Edificabilidad neta.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre cada parcela neta, distinguiéndose dos intensidades de 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, fijándose el número de viviendas asignadas a cada parcela, en función de considerar una superficie construida por vivienda de 100m<sup>2</sup> que equivaldría en el conjunto del PPO. llegar a 60 viv/ha.

- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65 % de su superficie en todas las plantas y en la proyección total del edificio.

- Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

Nº de plantas	Distancia mínima al eje del vial	Altura máxima
PB	6 m	4,20 m
PB + 1	6 m	8,00 m
PB + 2	6 m	11,5 m
PB + 3	6 m	14,60 m
PB + 4	7,50 m	18,20 m

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	20/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

## a. Separación a vial.

Se mantendrán las alineaciones en aquellos viales que el Plan Parcial establece mediante la ordenación de volúmenes que la fachada de la edificación deba coincidir con la alineación de parcela.

## b. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados se resolvería en el E.D, teniendo como base que serán como mínimo la mitad de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m., debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

## c. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

- Vuelos de cuerpos salientes:

Sobre los espacios públicos, no se permite el vuelo de cuerpos salientes, y los elementos salientes medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,00 metros.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las alineaciones a linderos, siendo todos ellos computables a los efectos de ocupación máxima permitida.

- Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura máximo.

## b) Parcelas edificadas.

b.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superior a 1,50 m. en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	21/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

*La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.*

*b.3. En los casos de usos públicos de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasará a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público.*

- Artículo 13.6.6. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado.

*Residencial.*

- Usos compatibles.

*Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.*

- Aparcamientos.

*La reserva de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas se establece en cuadro resumen en función del número de viviendas y techos asignados, siempre por encima de lo regulado en el artículo 12.8.12 de la normativa del Plan General, al objeto de cumplir lo requerido para el conjunto del PPO.*

*(\* En aquellas parcelas que se establecen dos alturas se seguirá el criterio establecido en la ordenación de volúmenes de enfatizar los viales en los que se propone una alineación de vial con una mayor altura y se adoptará la altura menor para viales donde se produzca una separación de la edificación respecto a la alineación de parcela. La ocupación de la plana del nivel B+5 no superará, en cualquier caso, el 40% de la superficie ocupada por el nivel inferior.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

**RESIDENCIAL T.2**

PARCELAS CALIFICADAS R1, R2, R5, R10, R11, R12, R13,  
R15, R16, R17, R20, R26

**ORDENANZAS**

LONGITUD DE FACHADA		25 m
OCUPACIÓN	Planta Baja	65%
	Planta Altas	65%
	Planta Sótano	65%
PROFUNDIDAD EDIFICABLE		18 m
SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO	Vial principal	ALINEADA
	Vial secundario	3 m
SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO	Lateral	ADOSADA
	Fondo	3 m
VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA		NO PERMITIDO
ALTURA LIBRE MÍNIMA	Planta baja alineada a vial	3,50 m
	Planta baja retranqueada	2,50 m

PARCELA	ÍNDICE $I_e$	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE COMERCIAL PLANTA BAJA MÍNIMA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS APARCAM.	PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA (%)
R1	2,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4	---	84	126	20
R2	2,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+5	---	84	126	20
R5	2,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	---	70	105	20
R10	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	---	140	210	20
R11	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	---	175	263	15
R12	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	---	202	303	25
R13	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	500	94	141	15
R15	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	500	91	137	20
R16	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	---	113	170	20
R17	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	750	140	210	20
R20	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	---	140	210	20
R26	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4/B+5	---	93	140	15

**A.1.7. AFECCIONES Y PROTECCIONES DEL SUELO DEL SECTOR.**

Este Sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, permitiendo una altura máxima entre 57,00 m y 64,00 m respecto al nivel del mar en las parcelas propiedad de ONCISA, oscilando las cotas

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	23/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

de la rasante de terreno de las mismas entre 32,00 m – 43,50 m, dependiendo de la parcela de la que se trate.

Estas servidumbres y limitaciones quedan reflejadas en el plano *I.6. Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas.*

Málaga, Mayo de 2022.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	24/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

## A.2. Memoria Justificativa.

---

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

**A.2. ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

A.2.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN .....	27
A.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN. ....	27
A.2.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ....	30
A.2.4. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. JUSTIFICACIÓN. ....	36
A.2.5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. ....	38
A.2.6. ORDENANZAS MODIFICADAS. ....	39
A.2.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTº 6.7.4, DEL PGOU DE MÁLAGA. ....	47
A.2.8. CUADRO DE RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN. ....	47

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### A.2.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente Innovación es la modificación de determinados parámetros de las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución UE.II del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga, PAM-T.3 (97) del PGOU vigente, en relación a algunos aspectos de la ordenación pormenorizada.

Esta Innovación se realiza con la finalidad de dar respuestas alternativas a las nuevas demandas de desarrollo que actualmente pueden tener lugar en estos terrenos tras haber transcurrido varios años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, periodo en el que las formas de actuar, pensar, trabajar, relacionarse, desplazarse, así como la manera de entender la vida, se han transformado considerablemente.

Para abordar esta Innovación partimos de las limitaciones que actualmente recoge la situación urbanística de estas parcelas, pues se encuentran totalmente urbanizadas, razón por la que la propuesta de modificación que se plantea sólo puede abordarse desde el punto de vista funcional.

Se trata de una ordenación que fue concebida como ciudad dormitorio, sin variedad de programa de usos que no va más allá de proponer tipos diversos de viviendas, motivo por el cual, ahora planteamos propuestas capaces de dar respuestas a los nuevos requerimientos que tiene planteados la ciudad de Málaga para el mejor desarrollo de estos terrenos.

Para alcanzar el objetivo planteado, ha sido necesario realizar un análisis, al que haremos referencia más adelante, no sólo de la situación urbanística de los terrenos sino de su relación con su entorno próximo, las conexiones e infraestructuras existentes y previsiones futuras, la situación actual del mercado inmobiliario, así como las necesidades reales de la población que previsiblemente podría residir en esta ordenación, y cómo estos factores pueden influir en la solución adoptada.

Por último, cabe indicar que las modificaciones se plantean de forma que tengan la menor incidencia posible en el Plan Parcial aprobado, refiriéndonos a aspectos puntuales del mismo no afectando al resto de parcelas de la ordenación que no son propiedad de ONCISA.

### A.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN.

Se justifica la redacción de la presente Modificación de las Ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II del Plan Parcial de

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	27/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

Ordenación del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad", en base a la necesidad de adecuar las determinaciones contenidas en las mismas a los usos que actualmente se puedan demandar, para su mejor desarrollo edificatorio.

La propuesta de modificación es el resultado de un análisis de la situación urbanística y socioeconómica actual, así como de las demandas habitacionales y de servicios que actualmente plantea la ciudad de Málaga. De este análisis se extraen las siguientes conclusiones:

- El **emplazamiento de este sector** nos permite analizar su situación con respecto a la Universidad de Málaga y con respecto al Parque Tecnológico de Andalucía, cuya influencia es determinante para el futuro desarrollo de estos terrenos.

En cuanto a su relación con el Campus Universitario de Teatinos, es importante destacar su conexión directa con este sector, con un potencial de 50.000 estudiantes y con una escasa dotación residencial en su ordenación que, lógicamente demanda un hábitat de esta naturaleza de forma adyacente.

En cuanto a su relación con el Parque Tecnológico de Andalucía, éste se presenta como un importante generador de actividad empresarial con una población laboral considerable en continuo ascenso, que precisa de una oferta residencial cercana pues actualmente sólo se encuentra en la zona de Campanillas o Santa Rosalía y Maqueda estando prácticamente colmatada, por lo que hay que optar por Málaga capital, donde el acceso al alquiler está muy competido, o bien, por municipios como Cártama-Estación, Alhaurín de la Torre, Alhaurín El Grande o Pizarra.

La relación de colaboración entre el Parque Tecnológico de Andalucía y la Universidad de Málaga convierte a este sector en una ubicación clave para la implantación de usos vinculados a la investigación tales como espacios coworking, incubadoras para startups, etc., de los que ya existen ejemplos de éxito en la ampliación del Campus Universitario de Teatinos, con objeto de ofrecer un espacio para jóvenes Pymes que buscan oficinas en zonas donde además puedan encontrar otros servicios (restaurantes, cafeterías, zonas de ocio...).

- Un factor determinante son las **conexiones** de este sector tanto con el centro de la ciudad como con vías de gran circulación que conectan con otras partes del municipio y de la provincia.

Este sector conecta directamente con la autovía A-357 y ésta a su vez lo hace de forma próxima con la Autovía del Mediterráneo A7, lo que permite su comunicación con la conurbación de la Costa del Sol.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	28/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

Existe conexión directa de esta ordenación con el Parque Tecnológico de Andalucía a través de la autovía A-357 que, si bien presenta problemas de tráfico, actualmente se están ejecutando soluciones técnicas para reducir los problemas de su acceso.

Y en cuanto a la Universidad, la conexión de esta ordenación con la ampliación del Campus de Teatinos es directa, y se espera que su ejecución esté concluida en un plazo de 3 a 5 años, representando el eje principal del sector SUP-T.8 poniendo en valor su relación con el Campus mediante un bulevar que desemboca en un gran espacio reservado para equipamiento.

- Otro factor a tener en cuenta es la **situación actual del mercado inmobiliario**, especialmente el mercado de alquiler, pues la demanda de este tipo de vivienda seguirá en aumento a pesar del repunte de los precios soportado, debido a la dificultad para encontrar vivienda de alquiler en Málaga, siendo especialmente relevante tanto para la comunidad universitaria, como para los trabajadores del Parque Tecnológico de Andalucía.

En cuanto a la comunidad universitaria se refiere, además de la escasez de vivienda en alquiler tanto para estudiantes como para profesores e investigadores, los requerimientos de plazas de Residencias de Estudiantes de la UMA no encuentran respuesta en la oferta inmobiliaria, cuya lista de espera supera en más de un 50% a la misma.

Lo mismo ocurre con los trabajadores del PTA, que a la escasez de viviendas de alquiler en Málaga capital hay que sumar los elevados precios. Los usuarios potenciales de viviendas procedentes del PTA, precisan de viviendas para estancias de larga temporada. Por otra parte, existe personal visitante de empresas, o bien empresas del PTA que ofrecen alojamiento corporativo a sus trabajadores, que requieren viviendas para estancias medias y cortas.

- Por último, la oferta de espacios comerciales y edificios de uso terciario en los alrededores de este sector es muy escasa. Los sectores cercanos con cierta oferta de uso terciario se encuentran a 25 min a pie.

De este análisis cabe concluir que la situación actual de estos terrenos ha cambiado considerablemente desde que se aprobó el Plan Parcial del Sector SUP-T.8 "Universidad", en el que se planteó una ordenación concebida como ciudad dormitorio con unos usos y tipologías que, hoy en día, no responden a las transformaciones sociales y urbanas producidas en este periodo de tiempo.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	29/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

Por tanto, se justifica la redacción de la presente Modificación en base a la necesidad de adaptar los usos de la edificación a las nuevas formas de vida, para lo que debemos elaborar soluciones adaptadas a cada problema con regulaciones más flexibles, diversificando las opciones.

Esta Modificación del Plan Parcial, que afecta a las parcelas propiedad de la sociedad ONCISA, sólo puede abordarse desde un cambio en sus ordenanzas particulares, pues las obras de urbanización se encuentran concluidas, lo que debe realizarse no afectando al resto de parcelas de la ordenación.

La modificación de las ordenanzas se realiza desde la perspectiva de que este sector ocupa una posición privilegiada, entre el Parque Tecnológico de Andalucía y la Universidad de Málaga, lo que la hace idónea tanto para la creación de nueva vivienda para la población de universitarios, profesores, emprendedores y nuevas empresas, como para la creación de una buena oferta de oficinas, espacios coworking, ocio y comercial que dé respuesta a las nuevas necesidades de esta población.

### A.2.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Como ya hemos indicado en el apartado anterior, las modificaciones que se proponen tratan de tener la menor incidencia posible en el planeamiento aprobado, razón por la que se plantean modificaciones de aspectos puntuales de las ordenanzas del Plan Parcial aprobado y se actualizan algunos aspectos para adaptarlos al PGOU vigente.

Tal es el caso de la parcela R.2 cuya delimitación la hacemos coincidir con lo representado en el plano de Calificación del PGOU 2011 que recoge los cambios de alineación provocados por el nuevo trazado del enlace de la Autovía del Guadalhorce a Campanillas en relación a lo recogido en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, viéndose afectada su superficie. En cualquier caso, el alcance de la presente Innovación sustituirá únicamente, en lo que respecta a la parcela R.2, la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29.03.2007.

Para no afectar a las determinaciones de aplicación el resto de las parcelas del sector, se propone la creación de una variante de la ordenanza T.1, que denominamos T.1.A, que sólo será de aplicación a las parcelas R.4, R.6, R.7, R.8 y R.9, y una variante de la ordenanza T.2, que denominamos T.2.A, que sólo será de aplicación a las parcelas R.2 y R.13, todas ellas de la Unidad de Ejecución II del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad". Esta Innovación se concreta en los siguientes aspectos:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	30/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



### a. Ordenanzas de edificación.

Para que las parcelas **R.4, R.6, R.7, R.8 y R.9**, que actualmente están reguladas por la ordenanza T.1, puedan alcanzar una altura de **PB+IV**, adaptando así el desarrollo del Sector a las necesidades actuales y futuras de la población, se modificará el parámetro de altura máxima en la nueva ordenanza T.1.A.

Además, esta nueva ordenanza tomará como referencia la ordenanza CJ-4 del PGOU de Málaga, adaptando algunos parámetros a los fijados por las Normas Urbanísticas para la misma, manteniendo el techo edificable en cada parcela y, por tanto, el índice de edificabilidad. Se elimina en este caso la posibilidad de realizar tipologías de viviendas adosadas.

Para las parcelas **R.2 y R.13**, la nueva ordenanza T.2.A, toma como referencia la ordenanza OA del PGOU de Málaga, manteniendo el mismo techo edificable del Plan Parcial aprobado definitivamente. El índice de edificabilidad de la parcela R.2 es 2,53 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, establecido en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29.03.2007, en el que se ordenan y establecen los parámetros definitivos de esta parcela afectada en su morfología original por el vial de servicio de la Autovía al Parque Tecnológico y Cártama, lo que se recoge posteriormente en el PGOU de 2011 así como en el Proyecto de Reparcelación. El índice de edificabilidad de la parcela R.13 es 2,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, establecido en el Plan Parcial que se modifica a través del presente documento. Para estas parcelas se homogeniza la altura de la edificación fijándose en PB+IV.

Por otra parte, esta nueva Ordenanza T.2.A no contendrá el apartado Ordenación de Parcela recogido en la ordenanza T.2 del Plan Parcial que determina la obligación de redactar un Estudio de Detalle en caso de que se pretenda modificar la Ordenación de Volúmenes prevista en el Plan Parcial, estableciéndose ésta con carácter indicativo.

### b. Estudios de Detalle.

Con independencia de que, como hemos explicado, en la nueva ordenanza T.2.A no se incluya la obligación de redactar Estudio de Detalle en caso de modificar la ordenación de volúmenes recogida en el Plan Parcial, se mantendrán las determinaciones recogidas en el punto 3. *ESTUDIO DE DETALLE*, del apartado V. *ORDENANZAS* del Plan Parcial para todas las parcelas, según el cual, el trámite del Estudio de Detalle sólo se deberá iniciar a los efectos de la ejecución por fases de las edificaciones.

*"Cuando una manzana, coincidentes con las parcelas reflejadas en el cuadro de superficies, de las que constituyen las zonas residenciales no vaya a ser desarrollada mediante un proyecto de edificación que abarque la totalidad de su superficie, será necesario redactar*

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	31/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

*un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la edificación del conjunto. Simultáneamente o sucesivamente, se presentará la parcelación en la que se indiquen las distintas unidades de actuación en que se dividirá la ejecución de la edificación".*

### c. Usos de la Edificación.

Una vez analizada la situación actual del Sector, como se ha expuesto anteriormente, y dada su vinculación directa con la ampliación del campus universitario y con el PTA, se plantea introducir **nuevos usos** diferentes a los previstos en el Plan Parcial aprobado definitivamente con objeto de diversificar la oferta y adaptar esta ordenación a nuevas circunstancias y necesidades.

Por ello, se plantea la posibilidad de implantar usos destinados al alojamiento de estudiantes e investigadores tales como Residencias, Colegios Mayores y otros Equipamientos que puedan estar vinculados a estos usos. También se deberán ver potenciados los usos terciarios vinculados directamente con la Universidad de Málaga.

Esto implica previamente analizar las posibilidades que para la implantación de estos usos ofrece el Plan General de Málaga, el cual determina como usos compatibles con el uso pormenorizado residencial, aquellos de carácter lucrativo que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, por permitirlo así su ordenanza de aplicación (CJ y OA), hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela. Por otra parte, establece como usos alternativos del uso pormenorizado, aquellos que pueden sustituir completamente al uso pormenorizado.

Como hemos podido ver en el apartado A.1.6. *ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE ONCISA*, tanto la ordenanza T.1 como la ordenanza T.2 permiten como **usos compatibles** con el uso pormenorizado residencial Industria de 1ª categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Por otra parte, tanto la ordenanza CJ como la ordenanza OA del Plan General de Málaga, que son las ordenanzas de referencia para las ordenanzas T.1 y T.2 respectivamente del Plan Parcial que desarrolla el Sector, determinan como **usos alternativos** al pormenorizado el Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de las NN.UU. del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos, si bien, no quedan recogidos en las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	32/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

Por tanto, de acuerdo con lo anteriormente expuesto y con objeto de ofrecer una mayor definición, en las nuevas ordenanzas propuestas T1.A y T2.A, se concretarán en el apartado *CONDICIONES DE USO* los usos alternativos permitidos por el PGOU para las ordenanzas CJ y OA, que no están recogido en el Plan Parcial SUP-T.8 "Universidad".

#### d. Ordenación de Volúmenes.

Como se ha explicado con anterioridad, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector SUP-T.8 "Universidad", se han producido una serie de transformaciones en la forma de vida y de relación de la sociedad que inciden directamente en el desarrollo urbano y que, por tanto, obliga a replantearse el modelo del espacio urbano previsto.

Y esto no sólo se plantea desde la diversificación de los usos acorde a las nuevas necesidades si no mediante una disposición volumétrica más adecuada a la implantación de los mismos, que aportamos con carácter indicativo para facilitar la reflexión urbanística objeto de la presente Modificación.

Actualmente, el eje principal de la ordenación es el vial Norte-Sur, desde el que se produce el acceso al Sector, que adquirirá un carácter secundario cuando se lleve a cabo la ejecución del vial de conexión con la ampliación del campus universitario, actuando éste como vial principal en el que se propone apoyar los usos comercial-terciario potenciando su carácter de vial estructurante.

El uso **residencial, y sus compatibles o alternativos** que se puedan elegir en cada parcela, se desarrollarán, en la parcela R.2, con la ordenanza T.2.A, y en las parcelas R.6, R.8, R.9 y R.4 en PB+IV, con la ordenanza T.1.A; todo ello de acuerdo con las limitaciones de las servidumbres aeronáuticas que recaen en este Sector y que hemos analizado con anterioridad.

Como ya hemos indicado, en el caso concreto de la parcela R.2, esta Innovación sólo tiene como objeto modificar la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29.03.2007 referido, quedando ésta sin efecto una vez se complete la tramitación del presente expediente.

Por otra parte, con objeto de ampliar las posibilidades de desarrollo de la ordenación, añadimos la posibilidad de unir dos parcelas para su edificación conjunta mediante pasarelas aéreas situadas por encima de la cota +4,50 m respecto de la cota de rasante del vial peatonal, de forma que no interfiera en la funcionalidad de este viario, no contabilizando estas pasarelas de unión a efectos de ocupación y techo edificable, de lo que se deja constancia en las nuevas ordenanzas T.1.A y T.2.A. Esta unión sólo podrá producirse sobre viario peatonal, es decir, sólo podrán unirse las edificaciones a ejecutar en las parcelas R.7 y

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	33/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

R.13 y en las parcelas R.2 y R.4 y con un máximo de dos pasarelas en cada caso, con independencia de que la ordenanza de aplicación a las mismas no sea homogénea.

Esta solución permitiría liberar espacio al interior de parcela posibilitando el desarrollo de tipologías más acordes a los usos que se proponen, de acuerdo con la siguiente imagen:



La ordenación de volúmenes planteada se representa sobre topografía actualizada que refleja las obras de urbanización actualizadas, adoptando la delimitación del sector recogida en el PGOU vigente.

La disposición volumétrica planteada puede observarse en las siguientes imágenes tridimensionales:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial



Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	35/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

**A.2.4. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. JUSTIFICACIÓN.**

Las Normas del PGOU de Málaga en su *Título VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL*, establece una serie de recomendaciones para suelos clasificados como Suelo Urbano cuyos criterios hemos adoptado en el diseño de la Ordenación de Volúmenes que incorporamos en la presente Innovación y que suponen una considerable mejora para el interés general en cuanto a la calidad del espacio urbano y sus condiciones medioambientales. Estos criterios se concretan en los siguientes aspectos:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	36/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



### 1. Actuaciones sobre la edificación.

#### Orientación de las fachadas.

Un gran porcentaje de las fachadas de la ordenación de volúmenes propuesta se ha orientado al ARCO SOLAR I, considerado como el arco solar en el que se optimizan la captación y la ganancia solar. El ARCO SOLAR I, según el vigente PGOU de Málaga, cubre las orientaciones Sur y Sureste con una amplitud de 63° y límites entre 135 y 198 grados.

Por otra parte, las fachadas orientadas al ARCO SOLAR II, suroeste y oeste, quedan protegidas por una segunda barrera de arbolado incluida en la presente propuesta.

#### Separación entre fachadas.

La separación entre fachadas propuesta permite la correcta ventilación y soleamiento de todos los volúmenes de la ordenación.

Para las fachadas orientadas al ARCO SOLAR I, se establece una relación entre la distancia entre fachadas ( $a = 35$  m) y la altura de la edificación que ( $h = 16,70$  m) superior a 1,7 (2,095). Para las fachadas orientadas al ARCO SOLAR II, no se encuentran enfrentadas a otras fachadas a excepción de la parcela R.9 que, si bien no cumple la relación óptima entre la distancia entre fachadas y la altura de la edificación, se ha dispuesto una segunda barrera vegetal paralela a esta fachada como elemento de protección.

#### Organización del edificio.

La propia configuración de los volúmenes, de una sola crujía, permite la renovación del aire y ventilación cruzada.

### 2. Actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes.

La presente ordenación de volúmenes permite liberar una gran superficie de suelo para zonas verdes interiores de parcela con respecto a la propuesta anterior. Con ello, se reduce el efecto isla de calor y se mejoran las condiciones higrotérmicas y microclimáticas del entorno.

### 3. Actuaciones sobre la red viaria.

Al encontrarse los viales completamente ejecutados, no se han podido realizar modificaciones en este aspecto, pero sí se ha complementado el arbolado en viario con una

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	37/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



segunda hilera de árboles al interior de parcela dispuestos de forma paralela a los dispuestos en viario.

#### A.2.5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Este Sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, permitiendo una altura máxima entre 57,00 m y 64,00 m respecto al nivel del mar en las parcelas propiedad de ONCISA, oscilando las cotas de la rasante de terreno de las mismas entre 32,00 m – 43,50 m, dependiendo de la parcela de la que se trate.

Esto se traduce en las siguientes alturas máximas que puede alcanzar la edificación en cada parcela, según las cotas de rasante máxima y mínima de cada parcela y las limitaciones de las servidumbres aeronáuticas, como aparece reflejado en el plano *P.3. Análisis de Afecciones Aeronáuticas*, en función de la ordenanza de aplicación establecida en la presente Innovación:

Parcela	Ordenanza	Cota de rasante de la edificación (m)	Cotas de servidumbres aeronáuticas (m.s.n.m)	Altura máxima permitida por servidumbres aeronáuticas (m)	Nº plantas s/ servidumbres aeronáuticas	Nº plantas máx. s/ ordenanza
R.2	T.2.1 (OA)	34,5	57 - 61	22,50 - 26,5	PB+ 4 - PB + 5	PB+4
R.4	T.1.1 (CJ.4)	34	57 - 60	23 - 26	PB+ 4 - PB + 5	PB+4
R.6	T.1.1 (CJ.4)	39,5	68 - 73	28,5 - 33,5	PB + 6	PB+4
R.7	T.1.1 (CJ.4)	37	64 - 68	27 - 31	PB+5 - PB+6	PB+4
R.8	T.1.1 (CJ.4)	34,5	59 - 63	24,5 - 28,5	PB + 5 - PB +6	PB+4
R.9	T.1.1 (CJ.4)	33	57 - 59	24 -26	PB + 5	PB+4
R.13	T.2.1 (OA)	35,5	63 - 67	27,5 - 31,5	PB + 5 - PB +6	PB+4

Cualquier modificación de cotas de rasante del terreno o de ordenanzas de edificación que permita alturas mayores, deberá tener en consideración las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas.

En cualquier caso, las alturas de las edificaciones que mediante el presente documento se ordenan, (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, petos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), no pueden superar en ningún caso las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, las cuales vienen fijadas por Real Decreto 1842/2009 de 27 de Noviembre (BOE nº 25 de 29 de Enero de 2010), y quedan reflejadas en el plano *I.6. Plano de Servidumbres Aeronáuticas*.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	38/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**A.2.6. ORDENANZAS MODIFICADAS.**

Como ya se ha explicado, se modifica el apartado VI. *NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN*, queda modificado introduciendo dos ordenanzas nuevas que quedan redactadas de la siguiente manera:

**A.2.6.a. RESIDENCIAL T.1.A.**

Se define de acuerdo a la tipología de "Zona Ciudad Jardín" del Plan General, parámetros próximos a CJ-4 y serán de aplicación a las parcelas R.4, R.6, R.7, R.8 y R.9.

- Edificabilidad.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre cada parcela neta de 1,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, fijándose el número máximo de viviendas asignadas a cada parcela, en función de considerar una superficie construida por vivienda de 100 m<sup>2</sup>.

- Altura edificable.

La altura máxima edificable será de PB+4, y 16,70 metros, medidos sobre la cota de referencia de la edificación.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 50% medida sobre las parcelas netas residenciales.

- Separación a linderos y entre edificaciones.

La separación a linderos públicos será como mínimo de 5 metros, excepto en las calles definidas como vías principales sobre las que será obligatoria la alineación a vial.

La separación a linderos privados será como mínimo la mitad de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

- Vuelos de cuerpos salientes.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de cuerpos salientes.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
Observaciones		Página	39/93	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

En caso de que se alineen a vial los vuelos no estarán permitidos.

- Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura.

b) Parcelas edificadas.

b.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 m. en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:

Residencial.

b) Usos compatibles:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	40/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

bajas según regulación especificada en el artículo 6.3.3 del PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

## c) Usos alternativos:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de las Normas del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI de las Normas del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI de las Normas del PGOU (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

- Condiciones particulares de estética.

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo, (no vial o aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de 1ª ocupación.

- Aparcamientos.

La reserva de plaza de aparcamientos en el interior de las parcelas se establece en cuadro resumen en función del número de viviendas y techos asignados, siempre por encima de lo regulado en el artículo 6.7.4 de la normativa del Plan General, al objeto de cumplir lo requerido para el conjunto del PPO.

- Ordenación de volúmenes.

Se establece como posibilidad unir dos parcelas para su edificación conjunta mediante pasarelas aéreas situadas por encima de la cota +4,50 m respecto de la cota de rasante del vial peatonal, de forma que no interfiera en la funcionalidad de este viario, no contabilizando estas pasarelas de unión a efectos de ocupación y techo edificable. Esta unión sólo podrá producirse sobre viario peatonal, es decir, sólo podrán unirse las edificaciones a ejecutar en las parcelas R.7 y R.13 y en las parcelas R.2 y R.4 y con un máximo de dos pasarelas en cada caso, con independencia de que la ordenanza de aplicación a las mismas no sea homogénea.

Serán de aplicación los siguientes Criterios de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	41/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

- Separación entre fachadas.

Para las fachadas orientadas al ARCO SOLAR II que no se encuentren enfrentadas a otras fachadas se ha de disponer una segunda barrera vegetal paralela a esta fachada como elemento de protección.

**RESIDENCIAL T.1.A**

	PARCELAS CALIFICADAS	R4, R6, R7, R8 y R9
<b>ORDENANZAS</b>		
EDIFICABILIDAD		1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OCUPACIÓN		
	Planta Baja	50%
	Planta Altas	50%
SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO		
	Vial principal	ALINEADA
	Vial secundario	5 m
SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO		
		1/2 H- Mín. 3 m
ALTURA		
	Máxima / Nº plantas	16,70 m / PB+4
VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA		Máx. 1,5m <1/10 ancho vial
ALTURA LIBRE MÍNIMA		
	Según Normas Urbanísticas del PGOU	
CONDICIONES PARTICULARES		
ZONAS VERDES	Ocupación mínima	20%

PARCELA	ÍNDICE le	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE COMERCIAL PLANTA BAJA MÍNIMA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS APARCAM. (s/ artº 6.7.4 PGOU)	PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA (%)
R4	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4	---	62	98	20
R6	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4	---	62	98	20
R7	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4	---	62	98	20
R8	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4	---	62	98	20
R9	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4	---	62	98	20
				310	490	

**A.2.6.b. RESIDENCIAL T.2.A.**

El objetivo principal de esta Ordenanza es, aun tratándose de un modelo de elevada ocupación, poner límites precisos a la altura edificable para alcanzar un perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
Observaciones		Página	42/93	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

La ordenanza está apoyada sobre la ordenanza OA (Ordenación Abierta del PGOU), si bien establece parámetros propios.

Serán de aplicación a las parcelas R.2 y R.13 los siguientes parámetros:

- Parcelación.

La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>, estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 25 metros de diámetro.

- Edificabilidad neta.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre cada parcela neta, de 2,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la parcela R.2 y de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la parcela R.13, fijándose el número de viviendas asignadas a cada parcela, en función de considerar una superficie construida por vivienda de 100 m<sup>2</sup> que equivaldría a asignar 84 viviendas para la parcela R.2 y 94 viviendas para la parcela R.13.

- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65 % de su superficie.

- Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

Nº de plantas	Distancia mínima al eje del vial	Altura máxima
PB	6 m	4,20 m
PB + 1	6 m	8,00 m
PB + 2	6 m	11,50 m
PB + 3	6 m	14,60 m
PB + 4	7,50 m	18,20 m

a. Separación a vial.

En los viales principales de la ordenación la alineación a vial será obligatoria. En los viales secundarios se establece una separación mínima de 3 m.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	43/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

## b. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será como mínimo de  $\frac{1}{4}$  de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m., debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

## c. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de  $\frac{1}{2}$  de la altura del edificio más alto.

- Vuelos de cuerpos salientes:

Sobre los espacios públicos los vuelos no estarán permitidos.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las alineaciones a linderos y porcentaje de ocupación.

- Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura máximo.

## b) Parcelas edificadas.

b.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superior a 1,50 m. en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	44/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

- b.3. En los casos de usos públicos de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasará a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público.

- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

a) Uso pormenorizado:

Residencial.

b) Usos compatibles:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3 de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

c) Usos alternativos:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de las Normas del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI de las Normas del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI de las Normas del PGOU (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

- Aparcamientos.

La reserva de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas se establece en cuadro resumen en función del número de viviendas y techos asignados.

- Ordenación de volúmenes.

Se establece como posibilidad unir dos parcelas para su edificación conjunta mediante pasarelas aéreas situadas por encima de la cota +4,50 m respecto de la cota de rasante

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	45/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

del vial peatonal, de forma que no interfiera en la funcionalidad de este viario, no contabilizando estas pasarelas de unión a efectos de ocupación y techo edificable. Esta unión sólo podrá producirse sobre viario peatonal, es decir, sólo podrán unirse las edificaciones a ejecutar en las parcelas R.7 y R.13 y en las parcelas R.2 y R.4 y con un máximo de dos pasarelas en cada caso, con independencia de que la ordenanza de aplicación a las mismas no sea homogénea.

Serán de aplicación los siguientes Criterios de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental:

- Separación entre fachadas.

Para las fachadas orientadas al ARCO SOLAR II que no se encuentren enfrentadas a otras fachadas se ha de disponer una segunda barrera vegetal paralela a esta fachada como elemento de protección.

**RESIDENCIAL T.2.A**

PARCELAS CALIFICADAS R2 y R13

**ORDENANZAS**

## OCUPACIÓN

Planta Baja 65%  
Planta Altas 65%

## SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO

Vial principal ALINEADA  
Vial secundario 3 m

## SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO

1/4 H - Mín. 3 m

## VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA

Máx. 1,5m < 1/10 ancho vial

## ALTURA LIBRE MÍNIMA

Según Normas Urbanísticas  
del PGOU

PARCELA	ÍNDICE Ie	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE COMERCIAL PLANTA BAJA MÍNIMA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS APARCAM. (s/ artº 6.7.4 PGOU)	PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA (%)
R2	2,53 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4	---	84	126	20
R13	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	B+4	500	94	141	15
				178	267	

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	46/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**A.2.6.c. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

Se establece a modo de recomendación la aplicación de las determinaciones contenidas en el Título VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, tanto para los proyectos de edificación como para las obras de urbanización de las zonas verdes interiores de las parcelas objeto de esta Innovación, con objeto de reducir el consumo energético y de recursos hídricos y la mejora en la gestión de residuos.

**SECCIÓN 1ª. ACTUACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 8.2.2. Diseño y Posición y de la edificación.

Orientación de las fachadas.

Un gran porcentaje de las fachadas de la ordenación de volúmenes propuesta se ha orientado al ARCO SOLAR I, considerado como el arco solar en el que se optimizan la captación y la ganancia solar. El ARCO SOLAR I, según el vigente PGOU de Málaga, cubre las orientaciones Sur y Sureste con una amplitud de 63º y límites entre 135 y 198 grados. Por otra parte, las fachadas orientadas al ARCO SOLAR II, suroeste y oeste, quedan protegidas por una segunda barrera de arbolado incluida en la presente propuesta.

**A.2.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL Artº 6.7.4, DEL PGOU DE MÁLAGA.**

En el siguiente cuadro exponemos la justificación del cumplimiento del artículo 6.7.4. *Reservas de aparcamiento por usos* del vigente PGOU de Málaga:

PARCELA	TECHO EDIFICABLE	Nº VDAS	PLAZAS s/ art. 6.7.4 (mín. 1,5 plazas/100 m <sup>2</sup> c)	PLAZAS s/ Innov. PPO
R.2	8.250 m <sup>2</sup> t	84	126	126
R.4	6.525 m <sup>2</sup> t	62	98	98
R.6	6.525 m <sup>2</sup> t	62	98	98
R.7	6.525 m <sup>2</sup> t	62	98	98
R.8	6.525 m <sup>2</sup> t	62	98	98
R.9	6.525 m <sup>2</sup> t	62	98	98
R.13	9.445 m <sup>2</sup> t	94	141	141

**A.2.8. CUADRO DE RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN.**

En los siguientes cuadros exponemos de forma comparativa las distintas características de las ordenanzas de aplicación a cada una de las parcelas objeto del presente informe, lo que

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	47/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

estructuramos comparando las ordenanzas de aplicación del planeamiento vigente con las ordenanzas modificadas que proponemos, que realizamos en la forma siguiente:

PARCELAS	ORDENANZAS ACTUALES	MODIFICACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA
PARCELAS R.4, R.6, R.7, R.8 y R.9			
Ordenanza de aplicación:	T.1 (CJ.3)	T.1.A (CJ.4)	CJ.4
Superficie de la parcela:	Según PPO	Según PPO	...
Índice de edificabilidad:	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	...
Techo edificable parcela:	Según PPO	Según PPO	...
Nº Máx. Viviendas:	Según PPO	Según PPO	...
Altura máxima edificable:	PB+2 (10 m)	PB+4 (16,70 m)	Incremento de 2 alturas
Ocupación en Planta Baja:	65%	50%	Según Normas Urbanísticas PGOU vigente para CJ.4
Ocupación en Planta Tipo:	50%		
Ocupación en Planta Sótano:	65%	Según NN.UU del PGOU	
Separación a linderos públicos:	3 m	5 m	
Separación a linderos privados:	1/2 H; mín. 3m	1/4 H; mín. 3m	
Separación entre edificaciones:	H del edificio más alto si se abren huecos de estancia principal y 1/2 H si abren huecos del resto de estancias	1/2 H del edificio más alto	
Condiciones de uso de la parcela:	Pormenorizado: Residencial	Pormenorizado: Residencial	...
	Compatibles: Industria 1ª categ. en edificio exclusivo, Terciario (excep. hostelería con actividad musical), Equipamiento Comunitario (excep. cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Serv. Técnicos e Infraestructuras Urbanas.	Compatibles: Terciario excepto hostelería con actividad musical según artº 6.4.4. de las NN.UU del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Caps. 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en el artículo 6.3.3 del PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas	Según Normas Urbanísticas PGOU vigente para CJ.4

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	48/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

Condiciones de uso de la parcela:	Alternativos: no se fijan	Alternativos: Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos	Según Normas Urbanísticas PGOU vigente para CJ.4
	No exigido	No exigidos para actuaciones únicas	No exigidos para actuaciones únicas en una misma parcela. Se exige para desarrollo edificatorio unitario de dos o mas parcelas.

PARCELAS	ORDENANZAS ACTUALES	MODIFICACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA
PARCELAS R.2 y R.13.			
Ordenanza de aplicación:	T.2 (OA)	T.2.A (OA)	...
Superficie de la parcela:	Según PPO	Según PPO	...
Índice de edificabilidad:	R.2: 2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	R.2: 2,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (s/ ED)	...
	R.13: 2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	R.13: 2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	...
Techo edificable parcela:	Según PPO	Según PPO	...
Nº Máx. Viviendas:	Según PPO	Según PPO	...
Parcela mínima:	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	...
Altura máxima edificable:	PB+4/PB+5	PB+4 (18,20 m)	...
Ocupación en Planta Baja:	65%	65%	Según Normas Urbanísticas del PGOU vigente para ordenanza OA
Ocupación en Planta Tipo:	65%		
Ocupación en Planta Sótano:	65%	Según NN.UU. del PGOU	
Separación a linderos públicos:	Alineación a vial	3 m	
Separación a linderos privados:	1/2 H; mín. 3m	1/2 H; mín. 3m	
Separación entre edificaciones:	1/2 H del edificio más alto	1/2 H del edificio más alto	

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	49/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## SUP-T.8 "Universidad" | Innovación Plan Parcial

Condiciones de uso de la parcela:	Pormenorizado: Residencial	Pormenorizado: Residencial	...
	Compatibles: Industria 1ª categ. en edificio exclusivo, Terciario (excep. hostelería con actividad musical), Equipamiento Comunitario (excep. cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Serv. Técnicos e Infraestructuras Urbanas.	Compatibles: Terciario excepto hostelería con actividad musical según artº 6.4.4. de las NN.UU del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Caps. 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en el artículo 6.3.3 del PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas	Según Normas Urbanísticas del PGOU vigente para ordenanza OA
	Alternativos: no se fijan	Alternativos: Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos	
Tramitación Estudio de Detalle:	Exigido en caso de modificación de ordenación de volúmenes del PPO	No exigido para actuaciones únicas	No exigidos para actuaciones únicas en una misma parcela. Se exige para desarrollo edificatorio unitario de dos o más parcelas.

Como resultado de las modificaciones propuestas, la ordenanza T.1 recogida en el Plan Parcial del Ordenación SUP-T.8 "Universidad" será de aplicación únicamente a la parcela R.3.

Por otro lado, la ordenanza T.2 recogida en el Plan Parcial del Ordenación SUP-T.8 "Universidad" será de aplicación únicamente a las parcelas R.1, R.5, R.10, R.11, R.12, R.15, R.16, R.17, R.2 y R.26.

Málaga, Mayo de 2022.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	50/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



### A.3. Estudio Económico Financiero.

---

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	51/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



### A.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución II se encuentran totalmente ejecutadas, ya se ha producido la cesión de parcelas públicas que no son objeto de esta Innovación y existen parcelas en desarrollo cuyas licencias se están ejecutando, incluyendo las manzanas pertenecientes al Ayuntamiento de Málaga promovidas por el Instituto Municipal de la Vivienda, lo que implica que las determinaciones de la Innovación no producen variaciones respecto al coste de ejecución previsto, pues permanecen inalteradas.

Por tanto, no cabe realizar una nueva valoración económica sobre el coste de ejecución de obras de urbanización que esta actuación pueda suponer, más que el incluido en el Estudio Económico recogido en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

Málaga, Mayo de 2022.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	52/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## B. Anejos.

---

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	53/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**B. ÍNDICE DE ANEJOS.**

ANEJO 1. NOTAS SIMPLES REGISTRALES.....	55
ANEJO 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	56

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	54/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

**ANEJO 1. NOTAS SIMPLES REGISTRALES.**

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	55/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

Información Registral expedida por

**ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA**

Registrador de la Propiedad de MALAGA 8

Cerrojo, 17, 2ªplanta - MALAGA

tlfno: 0034 95 2282100

correspondiente a la solicitud formulada por

**ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SL**

con DNI/CIF: B86889920



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F18PT50Q6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575066  
Huella: 2e31d0a6-74864e33-c9da3d7d-d4d6d87b-4c4ca7cb-cb791f60-4768ce11-008a35d1

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	56/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

=====

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8**

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tif. 952.282.100. Fax 952.302.769

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

**FINCA DE SECCION 4ª Nº: 64719 IDUFIR: 29026000846672**

URBANA: PARCELA R-2.- Parcela de terreno de uso residencial y forma trapezoidal del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T.8 "UNIVERSIDAD" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, que linda al Norte, en línea recta, con el vial cuatro -tramo a- resultante del presente proyecto; al Sur, en línea recta, con el vial cinco -tramo a- resultante del presente Proyecto; al Este, en línea recta, con vial ocho y parcela V.2 destinada a zona verde resultantes de presente Proyecto y al Oeste, en línea recta, con vial siete resultante del presente Proyecto. Ocupa una superficie de tres mil doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados. El Techo máximo edificable asciende a ocho mil doscientos cincuenta metros cuadrados.- Número de Viviendas: OCHENTA Y CUATRO.- UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5445401UF6654N0001JE.-

**COORDINACION CATASTRO**

**FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO**

**TITULARIDADES**

**TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA**

**ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SLB86889920 3123 1005 175 2**

100,000000% del pleno dominio.

**TITULO: Adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ALBERTO BRAVO OLACIREGUI, MADRID, el día 30/04/14 con número de protocolo 699/2014**

**CARGAS**

**AFECTA al saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe en su contra de QUINIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS, que resulta de aplicar la cuota de participación de seis enteros quinientas cuarenta y dos diezmilésimas por ciento, según resulta de la inscripción 1ª de la finca, de fecha 25 de Octubre de 2007.-**

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575066  
Huella: 2e31d0a6-74864e33-c9da3d7d-d4d6d87b-4c4ca7cb-cb791f60-4768ce11-008a35d1

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	57/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**-AFECCION:**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 2ª, tomo 3123, libro 1005, folio 175, de fecha: 15/07/2014.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**NO hay documentos pendientes de despacho**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118675066  
Huella: 2e31d0a6-74864e33-c9da3d7d-d4d6d87b-4c4ca7cb-cb791f60-4768ce11-008a35d1

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	58/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575066  
 Huella: 2e31d0a6-74864e33-c9da3d7d-d4d6d87b-4c4ca7cb-cb791f60-4768ce11-008a35d1

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	59/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Información Registral expedida por

**ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA**

Registrador de la Propiedad de MALAGA 8

Cerrojo, 17, 2ªplanta - MALAGA

tifno: 0034 95 2282100

correspondiente a la solicitud formulada por

**ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SL**

con DNI/CIF: B86889920



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F18PT51C0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575100  
Huella: 021e108c-42a683a4-55de9e86-6f15677d-c6c8ea98-ad37696c-3b72a53c-161c1029

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	60/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

=====

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8**

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tif. 952.282.100. Fax 952.302.769

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 64723 IDUFIR: 29026000846696

URBANA: PARCELA R-4.- Parcela de terreno de uso residencial y forma cuadrangular del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T.8 "UNIVERSIDAD" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, que linda al Norte, en línea recta, con el vial cuatro -tramo a- resultante del presente Proyecto; al Sur, en línea recta, con el vial cinco -tramo a- resultante del presente Proyecto; al Este, en línea recta, con vial diez resultante del presente Proyecto y al Oeste, en línea recta, con vial ocho resultante del presente Proyecto. Ocupa una superficie de cinco mil seiscientos veinticinco metros cuadrados. El techo máximo edificable asciende a seis mil quinientos veinticinco metros cuadrados. Número de Viviendas: SESENTA Y DOS.- UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5545401UF6654N0001OE.-

**COORDINACION CATASTRO**

FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO

**TITULARIDADES**

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SLB86889920 3123 1005 181 2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ALBERTO BRAVO OLACIREGUI, MADRID, el día 30/04/14 con número de protocolo 699/2014

**CARGAS**

Gravada por subrogación real: AFECTA al saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe en su contra de CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CUARENTA Y CINCO CENTIMOS, que resulta de aplicar la cuota de participación de cuatro enteros siete mil ochocientas ochenta y tres diezmilésimas por ciento, según consta en la inscripción 1ª de la finca, de fecha 25 de Octubre de 2007.-

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575100  
 Huella: 021e108c-42a683a4-55de9e86-6f15677d-c6c8ea98-ad37696c-3b72a53c-161c1029

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	61/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**-AFECCION:**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 2ª, tomo 3123, libro 1005, folio 181, de fecha: 15/07/2014.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575100  
 Huella: 021e108c-42a683a4-55de9e86-6f15677d-c6c8ea98-ad37696c-3b72a53c-161c1029

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	62/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118576100  
 Huella: 021e108c-42a683a4-55de9e86-6f15677d-c6c8ea98-ad37696c-3b72a53c-161c1029

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	63/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Información Registral expedida por

**ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA**

Registrador de la Propiedad de MALAGA 8

Cerrojo, 17, 2ªplanta - MALAGA

tifno: 0034 95 2282100

correspondiente a la solicitud formulada por

**ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SL**

con DNI/CIF: B86889920



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F18PT51N3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575143  
Huella: f2979df2-605f8da6-b4126ebe-a3dfbabc-cd4b5287-ea570a1e-4defa866-ebb63dc4

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	64/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

=====

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8**

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tif. 952.282.100. Fax 952.302.769

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 64727 IDUFIR: 29026000846719

URBANA: PARCELA R-6.- Parcela de terreno de uso residencial y forma cuadrangular del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T.8 "UNIVERSIDAD" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, que linda al Norte, en línea recta, con el vial uno -tramo b- resultante del presente Proyecto; al Sur, en línea recta, con el vial dos -tramo b- resultante del presente Proyecto; al Este, en línea recta, con vial once -tramo b- resultante del presente Proyecto y al Oeste, en línea recta, con vial diez resultante del presente Proyecto. Ocupa una superficie de cinco mil seiscientos veinticinco metros cuadrados. El techo máximo edificable asciende a seis mil quinientos veinticinco metros cuadrados. Número de Viviendas: SESENTA Y DOS.- UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5648701UF6654N0001TE.-

**COORDINACION CATASTRO**

FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO

**TITULARIDADES**

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SLB86889920 3123 1005 187 2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ALBERTO BRAVO OLACIREGUI, MADRID, el día 30/04/14 con número de protocolo 699/2014

**CARGAS**

Gravada por subrogación real con lo siguiente: AFECTA al saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe en su contra de CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CUARENTA Y CINCO CENTIMOS, que resulta de aplicar la cuota de participación de cuatro enteros siete mil ochocientas ochenta y tres diezmilésimas por ciento, según la inscripción 1ª de la finca 64729, de fecha 25 de Octubre de 2007.-

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575143  
 Huella: f2979df2-605f8da6-b4126ebe-a3dfbabc-cd4b5287-ea570a1e-4defa866-ebb63dc4

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	65/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**-AFECCION:**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 2ª, tomo 3123, libro 1005, folio 187, de fecha: 15/07/2014.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118676143  
 Huella: f2979df2-605f8da6-b4126ebe-a3dfbabc-cd4b5287-aa570a1e-4defa866-ebb63dc4

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	66/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575143  
 Huella: f2979df2-605f8da6-b4126ebe-a3dfbabc-cd4b5287-ea570a1e-4defa866-ebb63dc4

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	67/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Información Registral expedida por

**ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA**

Registrador de la Propiedad de MALAGA 8

Cerrojo, 17, 2ªplanta - MALAGA

tifno: 0034 95 2282100

correspondiente a la solicitud formulada por

**ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SL**

con DNI/CIF: B86889920



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F18PT51Q2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575162  
Huella: 9a778104-c93b2979-5c5e28a4-bfd0a49b-f266c21f-445eb6a5-493a2100-541305cc

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	68/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

=====

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8**

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tif. 952.282.100. Fax 952.302.769

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 64729 IDUFIR: 29026000846726

URBANA: PARCELA R-7.- Parcela de terreno de uso residencial y forma cuadrangular del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T.8 "UNIVERSIDAD" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, que linda al Norte, en línea recta, con el vial dos -tramo b- resultante del presente Proyecto; al Sur, en línea recta, con el vial tres -tramo a- resultante del presente Proyecto; al Este, en línea recta, con vial once -tramo c- resultante del presente Proyecto y al Oeste, en línea recta, con vial diez resultante del presente Proyecto. Ocupa una superficie de cinco mil seiscientos veinticinco metros cuadrados. El techo máximo edificable asciende a seis mil quinientos veinticinco metros cuadrados.- Número de Viviendas: SESENTA Y DOS.- UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5647401UF6654N0001AE.-

**COORDINACION CATASTRO**

FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO

**TITULARIDADES**

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SLB86889920 3123 1005 190 2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ALBERTO BRAVO OLACIREGUI, MADRID, el día 30/04/14 con número de protocolo 699/2014

**CARGAS**

AFFECTA al saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe en su contra de CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CUARENTA Y CINCO CENTIMOS, que resulta de aplicar la cuota de participación de cuatro enteros siete mil ochocientas ochenta y tres diezmilésimas por ciento, según la inscripción 1ª, de fecha 25 de Octubre de 2007.-

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575162  
 Huella: 9a778104-c93b2979-5c5e28a4-bfd0a49b-f266c21f-445eb6a5-493a2100-541305cc

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	69/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**-AFECCION:**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 2ª, tomo 3123, libro 1005, folio 190, de fecha: 15/07/2014.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**NO hay documentos pendientes de despacho**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118576162  
 Huella: 9a778104-c93b2979-5c5e28a4-bfd0a49b-f265c21f-445eb6a5-493a2100-541305cc

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	70/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118675162  
 Huella: 9a778104-c93b2979-5c5e28a4-bfd0a49b-f266c21f-445eb6a5-493a2100-541305cc

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	71/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Información Registral expedida por

**ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA**

Registrador de la Propiedad de MALAGA 8

Cerrojo, 17, 2ªplanta - MALAGA

tlfno: 0034 95 2282100

correspondiente a la solicitud formulada por

**ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SL**

con DNI/CIF: B86889920



**Interés legítimo alegado:**

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F18PT51U4

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575184  
Huella: d01bcb67-9866e1d9-71e74c47-12167ea9-e0e93ad6-67c6921c-615e09ed-87b88f91

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	72/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

=====

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 8**

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tif. 952.282.100. Fax 952.302.769

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE SECCION 4ª N°: 64731 IDUFIR: 29026000846733

URBANA: PARCELA R-8.- Parcela de terreno de uso residencial y forma cuadrangular del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T.8 "UNIVERSIDAD" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, que linda al Norte, en línea recta, con el vial tres -tramo a- resultante del presente Proyecto; al Sur, en línea recta, con el vial cuatro -tramo b- resultante del presente Proyecto; al Este, en línea recta, con vial once -tramo d- resultante del presente Proyecto y al Oeste, en línea recta, con vial diez resultante del presente Proyecto. Ocupa una superficie de cinco mil seiscientos veinticinco metros cuadrados. El techo máximo edificable asciende a seis mil quinientos veinticinco metros cuadrados.- Número de Viviendas: SESENTA Y DOS.- UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5646401UF6654N0001YE.-

**COORDINACION CATASTRO**

FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO

**TITULARIDADES**

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SLB86889920 3123 1005 193 2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ALBERTO BRAVO OLACIREGUI, MADRID, el día 30/04/14 con número de protocolo 699/2014

**CARGAS**

Gravada por subrogación real con: AFECTA al saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe en su contra de CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CUARENTA Y CINCO CENTIMOS, que resulta de aplicar la cuota de participación de cuatro enteros siete mil ochocientos ochenta y tres diezmilésimas por ciento, según la inscripción 1ª de la finca 64731, de fecha 25 de Octubre de 2007.-

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575184  
 Huella: d01bcb67-9866e1d9-71e74c47-12167ea9-e0e93ad6-67c6921c-615e09ed-87b88f91

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	73/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**POR SU PROCEDENCIA: OTRO:**

**-AFECCION:**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 2ª, tomo 3123, libro 1005, folio 193, de fecha: 15/07/2014.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575184  
 Huella: d01bcb67-9866e1d9-71e74c47-12167ea9-e0e93ad6-67c6921c-615e09ed-87b88f91

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	74/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575184  
 Huella: d01bcb67-9866e1d9-71e74c47-12167ea9-e0e93ad6-67c6921c-615e09ed-87b88f91

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	75/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Información Registral expedida por

**ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA**

Registrador de la Propiedad de MALAGA 8

Cerrojo, 17, 2ªplanta - MALAGA

tlfno: 0034 95 2282100

correspondiente a la solicitud formulada por

**ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SL**

con DNI/CIF: B86889920



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F18PT52C6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575206  
Huella: 115e5716-cb1b32a2-e147f1f4-8b716b1d-1e01bea7-1f2862c5-e22a252a-b0d25432

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	76/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

=====

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8**

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tif. 952.282.100. Fax 952.302.769

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

**FINCA DE SECCION 4ª Nº: 64733 IDUFIR: 29026000846740**

URBANA: PARCELA R-9.- Parcela de terreno de uso residencial y forma cuadrangular, del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T.8 "UNIVERSIDAD" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga; que linda al Norte, en línea recta, con el vial cuatro -tramo b- resultante del presente Proyecto; al Sur, en línea recta, con el vial cinco -tramo b- resultante del presente Proyecto; al Este, en línea recta, con vial once -tramo e- resultante del presente Proyecto y al Oeste, en línea recta, con vial diez resultante del presente Proyecto. Ocupa una superficie de cinco mil seiscientos veinticinco metros cuadrados. El techo máximo edificable asciende a seis mil quinientos veinticinco metros cuadrados.- Número de Viviendas: SESENTA Y DOS.- UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5645401UF6654N0001QE.-

**COORDINACION CATASTRO**

**FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO**

**TITULARIDADES**

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SLB86889920	3123 1005 196 2	
100,000000% del pleno dominio.		

**TITULO:** Adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ALBERTO BRAVO OLACIREGUI, MADRID, el día 30/04/14 con número de protocolo 699/2014

**CARGAS**

Gravada por subrogación real: AFECTA al saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe en su contra de CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CUARENTA Y CINCO CENTIMOS, que resulta de aplicar la cuota de participación de cuatro enteros siete mil ochocientos ochenta y tres diezmilésimas por ciento, según la inscripción 1ª de la finca 64733, de fecha 25 de Octubre de 2007.-

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575206  
 Huella: 115e5716-cb1b32a2-e147f1f4-8b716b1d-1e01bea7-1f2862c5-e22a252a-b0d25432

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	18/10/2022 09:23:32
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera		Página	77/93	
Observaciones					
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>				



**-AFECCION:**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 2ª, tomo 3123, libro 1005, folio 196, de fecha: 15/07/2014.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**NO hay documentos pendientes de despacho**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTITRÉS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575206  
 Huella: 115e5716-cb1b32a2-e147f1f4-8b716b1d-1e01bea7-1f2862c5-e22a252a-b0d25432

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	78/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575206  
 Huella: 115e5716-cb1b32a2-e147f1f4-8b716b1d-1e01bea7-1f2862c5-e22a252a-b0d25432

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	79/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Información Registral expedida por

**ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA**

Registrador de la Propiedad de MALAGA 8

Cerrojo, 17, 2ª planta - MALAGA

tifno: 0034 95 2282100

correspondiente a la solicitud formulada por

**ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SL**

con DNI/CIF: B86889920



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F18PT53Q2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575362  
Huella: 0c4b01f2-2fe452e8-6d7f1bfb-c782d292-df684141-53dfb2b8-739179b8-1c377ea3

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	80/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

=====

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8**

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tif. 952.282.100. Fax 952.302.769

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 64741 IDUFIR: 29026000846788

URBANA: PARCELA R-13.- Parcela de terreno de uso residencial y forma sensiblemente trapezoidal del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T.8 "UNIVERSIDAD" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, que linda, al Norte en línea recta con el vial dos -tramo b- resultante del presente Proyecto; al Sur en línea recta con el vial tres -tramo a- resultante del presente Proyecto; al Este, en línea curva con vial doce resultante del presente Proyecto, y al Oeste, en línea recta con vial once -tramo c- resultante del presente Proyecto. Ocupa una superficie de tres mil setecientos setenta y ocho metros con cuatro centímetros cuadrados. El techo máximo edificable asciende a nueve mil cuatrocientos cuarenta y cinco metros cuadrados.-Número de Viviendas: NOVENTA Y CUATRO. UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5747301UF6654N0001XE.-

**COORDINACION CATASTRO**

FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO

**TITULARIDADES**

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SLB86889920 3123 1005 208 2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ALBERTO BRAVO OLACIREGUI, MADRID, el día 30/04/14 con número de protocolo 699/2014

**CARGAS**

Gravada por subrogación real: AFECTA al saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe en su contra de QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS SETENTA Y CINCO CENTIMOS, que resulta de aplicar la cuota de participación de seis enteros ocho mil ochocientas treinta y una diezmilésimas por ciento, según la inscripción 1ª de la finca 64741, de fecha 25 de Octubre

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575362  
Huella: 0c4b01f2-2fe452e8-6d7f1bfb-c782d292-df684141-53dfb2b8-739179b8-1c377ea3

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	81/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



de 2007.

**-AFECCION:**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 2ª, tomo 3123, libro 1005, folio 208, de fecha: 15/07/2014.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
 CSV: 9212000118575362  
 Huella: 0c4b01f2-2fe452e8-6d7f1bfb-c782d292-df684141-53dfb2b8-739179b8-1c377ea3

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	82/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212000118575362  
Huella: 0c4b01f2-2fe452e8-6d7f1bfb-c782d292-df684141-53dfb2b8-739179b8-1c377ea3

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	83/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



**ANEJO 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	84/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Julio 2021

# Innovación Plan Parcial

## Universidad

Modificación del Plan Parcial del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga (PAM-T.3 (97) del PGOU 2011) relativa a las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8. R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución II.

**Reforma Julio 2021.**

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

PROMOTOR  
UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

PROYECTO  
ASENJO Y ASOCIADOS. ARQUITECTURA  
INGENIERÍA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR  
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	85/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Proyecto: Ampliación de la Universidad  
Fecha: Julio 2021  
Ámbito: Sector de Actuación PAM-T.3 (97)  
Número de Expediente: 1764

Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España  
asenjo.net  
952 224 225  
asenjo@asenjo.net

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	86/93	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>			

**ÍNDICE.**

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	4
3. DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAM -T.3 (97) "UNIVERSIDAD".....	6
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	8

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	87/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



## 1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la obligación de elaborar un "informe o memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes, en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas Municipales el **mantenimiento, conservación e implantación** de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas, lo que constituye el objeto del presente documento.

## 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97, PAM-T.3 (97) del vigente PGOU de Málaga 2011, cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 21.12.2000 (BOP 16.02.2001) el cual divide el Sector en dos Unidades de Ejecución para su gestión y para la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de la Unidad de Ejecución I de este Sector de Actuación fue aprobado definitivamente con fecha 19.09.2007 (BOP 18.06.2008).

Con fecha 29.03.2007 (BOP 11.06.2007) fue aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas R.1, R.2, R.3, R.5, R.10, R.11, R.12, R.14, R.15 y R.16 del SUP-T.8 "Universidad", que tenía como objeto establecer las alineaciones obligatorias y las profundidades máximas de estas parcelas, manteniendo el resto de las determinaciones contenidas en el planeamiento de desarrollo aprobado.

El Proyecto de Urbanización para el desarrollo de las obras de la Unidad de Ejecución II de este Sector de Actuación fue aprobado definitivamente con fecha 19.09.2007 (BOP 24.10.2007).

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución II de este Sector de Actuación fue aprobado definitivamente con fecha 18.04.2011 (BOP 07.06.2011).

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución I de este Sector de Actuación fue aprobado definitivamente con fecha 07.04.2011 (BOP 08.06.2011).

El PGOU de Málaga vigente aprobado definitivamente con fecha 21.01.2011 (BOJA 30.08.2011) recoge los terrenos del Sector SUP-T.8 según se representa en la siguiente imagen donde, como puede apreciarse, su delimitación difiere de la recogida en el Plan Parcial SUP-T8 "Universidad" aprobado definitivamente motivado por el nuevo trazado del enlace de la Autovía del Guadalhorce a Campanillas:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	88/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		





Los terrenos de este Sector de Actuación se encuentran parcialmente urbanizados. Se encuentra dividido en dos unidades de ejecución por el Plan Parcial que lo desarrolla, separadas por el arroyo Merino, encontrándose ejecutadas las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución II y pendientes de ejecutar las obras de la Unidad de Ejecución I, cuyos terrenos actualmente se utilizan como circuito de cross.

En la actualidad existen parcelas en desarrollo cuyas licencias se están ejecutando, incluidas las manzanas pertenecientes al Ayuntamiento de Málaga promovidas por el Instituto Municipal de la Vivienda.

El estado actual de los terrenos del sector SUP-T.8 "Universidad" puede apreciarse en la siguiente imagen:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	89/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		





Estado actual de los terrenos del Sector SUP-T.8 "Universidad"

### 3. DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAM -T.3 (97) "UNIVERSIDAD".

El objeto de la Innovación es la modificación de determinados parámetros de las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución UE.II del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad" del PGOU 97 de Málaga, PAM-T.3 (97) del PGOU vigente, en relación a algunos aspectos de la ordenación pormenorizada.

Esta Innovación se realiza con la finalidad de dar respuestas alternativas a las nuevas demandas de desarrollo que actualmente pueden tener lugar en estos terrenos tras haber transcurrido varios años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, de forma que tengan la menor incidencia posible en el Plan Parcial aprobado, actualizando algunos aspectos para adaptarlos al PGOU vigente, referidos a aspectos puntuales del mismo no afectando al resto de parcelas de la ordenación que no son propiedad de ONCISA, para lo que se propone la creación de una variante de la ordenanza T.1, que denominamos T.1.A, que sólo será de aplicación a las parcelas R.4, R.6, R.7, R.8 y R.9, y una variante de la ordenanza T.2, que denominamos T.2.A, que sólo será de aplicación a las parcelas R.2 y R.13, todas ellas de la Unidad de Ejecución II de este Plan Parcial. El contenido de la Innovación se concreta en los siguientes aspectos:

#### a. Ordenanzas de edificación.

Para que las parcelas **R.4, R.6, R.7, R.8 y R.9**, que actualmente están reguladas por la ordenanza T.1, puedan alcanzar una altura de **PB+IV**, adaptando así el desarrollo del Sector a las necesidades actuales y futuras de la población, se modificará el parámetro de altura máxima en la nueva ordenanza T.1.A.

Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	90/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Además, esta nueva ordenanza tomará como referencia la ordenanza CJ-4 del PGOU de Málaga, adaptando algunos parámetros a los fijados por las Normas Urbanísticas para la misma, manteniendo el techo edificable en cada parcela y, por tanto, el índice de edificabilidad. Se elimina en este caso la posibilidad de realizar tipologías de viviendas adosadas.

Para las parcelas **R.2 y R.13**, la nueva ordenanza T.2.A, toma como referencia la ordenanza OA del PGOU de Málaga, manteniendo el mismo techo edificable del Plan Parcial aprobado definitivamente. El índice de edificabilidad de la parcela R.2 es 2,53 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, establecido en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29.03.2007, en el que se ordenan y establecen los parámetros definitivos de esta parcela afectada en su morfología original por el vial de servicio de la Autovía al Parque Tecnológico y Cártama, lo que se recoge posteriormente en el PGOU de 2011 así como en el Proyecto de Reparcelación. El índice de edificabilidad de la parcela R.13 es 2,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, establecido en el Plan Parcial que se modifica a través del presente documento. Para estas parcelas se homogeniza la altura de la edificación fijándose en PB+IV.

Por otra parte, esta nueva Ordenanza T.2.A no contendrá el apartado Ordenación de Parcela recogido en la ordenanza T.2 del Plan Parcial que determina la obligación de redactar un Estudio de Detalle en caso de que se pretenda modificar la Ordenación de Volúmenes prevista en el Plan Parcial, estableciéndose ésta con carácter indicativo.

#### b. Estudios de Detalle.

Con independencia de que, como hemos explicado, en la nueva ordenanza T.2.A no se incluya la obligación de redactar Estudio de Detalle en caso de modificar la ordenación de volúmenes recogida en el Plan Parcial, se mantendrán las determinaciones recogidas en el punto 3. *ESTUDIO DE DETALLE*, del apartado V. *ORDENANZAS* del Plan Parcial para todas las parcelas, según el cual, el trámite del Estudio de Detalle sólo se deberá iniciar a los efectos de la ejecución por fases de las edificaciones.

#### c. Usos de la Edificación.

Una vez analizada la situación actual del Sector, dada su vinculación directa con la ampliación del campus universitario y con el PTA, se plantea introducir **nuevos usos** diferentes a los previstos en el Plan Parcial aprobado definitivamente con objeto de diversificar la oferta y adaptar esta ordenación a nuevas circunstancias y necesidades.

Por ello, se plantea la posibilidad de implantar usos destinados al alojamiento de estudiantes e investigadores tales como Residencias, Colegios Mayores y otros Equipamientos que puedan estar vinculados a estos usos. También se deberán ver potenciados los usos terciarios vinculados directamente con la Universidad de Málaga.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	91/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Esto se realiza conforme a las posibilidades que para la implantación de estos usos ofrece el Plan General de Málaga, el cual determina como usos compatibles con el uso pormenorizado residencial, aquellos de carácter lucrativo que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, por permitirlo así su ordenanza de aplicación (CJ y OA), hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela. Por otra parte, establece como usos alternativos del uso pormenorizado, aquellos que pueden sustituir completamente al uso pormenorizado.

#### d. Ordenación de Volúmenes.

La Innovación del Plan Parcial del sector SUP-T.8 "Universidad" se plantea desde la diversificación de los usos acorde a las nuevas necesidades, así como mediante una disposición volumétrica más adecuada a la implantación de los mismos.

Actualmente, el eje principal de la ordenación es el vial Norte-Sur, desde el que se produce el acceso al Sector, que adquirirá un carácter secundario cuando se lleve a cabo la ejecución del vial de conexión con la ampliación del campus universitario, actuando éste como vial principal en el que se propone apoyar los usos comercial-terciario potenciando su carácter de vial estructurante.

En el caso concreto de la parcela R.2, esta Innovación sólo tiene como objeto modificar la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29.03.2007 referido, quedando ésta sin efecto una vez se complete la tramitación del presente expediente.

En caso de que se quisiera un desarrollo edificatorio unitario de un uso específico, éste se podría desarrollar en dos parcelas contiguas unido por pasarelas sobre viario peatonal, en evitación de intervenir en ella o interferir en su funcionalidad.

#### 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

De todo lo anteriormente indicado, se deduce que el presente Informe debe hacer referencia a la innovación de un instrumento de planeamiento que se aprobó definitivamente con fecha 21.12.2000 y cuyo objeto es modificar determinados parámetros de las ordenanzas de aplicación a las parcelas R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 y R.13 de la Unidad de Ejecución UE.II del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUP-T.8 "Universidad", y reajustar la ordenación de volúmenes de estas parcelas a las necesidades reales de la población que previsiblemente podría residir en esta ordenación, no afectando al resto de parcelas de la ordenación que no son propiedad de ONCISA, sin que ello suponga cambios sustanciales en las determinaciones del documento aprobado definitivamente, que ya incluía el Estudio Económico correspondiente.

Los parámetros básicos asignados al sector, en cuanto índice de edificabilidad, techo edificable, usos y objetivos se refiere, se mantienen en relación al planeamiento aprobado.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
Observaciones		Página	92/93
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		



Tan sólo se homogenizan las alturas edificables a PB+IV, se añaden en las ordenanzas los usos alternativos no contemplados en el Plan Parcial aprobado conforme a las determinaciones del PGOU 2011 con objeto de diversificar y ampliar las posibilidades de desarrollo de la ordenación y se modifica la ordenación de volúmenes planteada permitiendo liberar espacio al interior de parcela posibilitando el desarrollo de tipologías más acordes a los usos que se proponen.

En todo caso, se debe tener presente que el techo edificable total asignado al Plan Parcial no varía, que las modificaciones que se proponen en la Innovación sólo afecta a parcelas pertenecientes a ONCISA en las que se mantiene el techo edificable así como los parámetros edificatorios asignados modificando exclusivamente la altura máxima para fijarla en PB+IV en todas las parcelas objeto de la Innovación, sin alterar en modo alguno las parcelas de cesión pública, por lo que estas determinaciones no suponen cambios en cuanto a los costes que puedan suponer a las administraciones públicas.

Además, y como ya se ha apuntado anteriormente, las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución II se encuentran totalmente ejecutadas, ya se ha producido la cesión de parcelas públicas que no son objeto de esta Innovación y existen parcelas en desarrollo cuyas licencias se están ejecutando, incluyendo las manzanas pertenecientes al Ayuntamiento de Málaga promovidas por el Instituto Municipal de la Vivienda, lo que implica que las determinaciones de la Innovación no producen variaciones respecto al coste previsto por las Haciendas Públicas, en lo que a mantenimiento, conservación e implantación de infraestructuras se refiere, pues permanecen inalteradas.

De acuerdo con lo anteriormente indicado, y teniendo en cuenta que el presente Informe de Sostenibilidad Económica debe limitarse a valorar los aspectos de la Innovación que se plantea en relación a un planeamiento definitivamente aprobado, consideramos que ésta no supone variación alguna en cuanto al impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y del mantenimiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos, pues no se produce modificación alguna en relación a los parámetros urbanísticos básicos y superficies asignadas a los diferentes usos, por lo que no cabe realizar valoración económica sobre el coste que esta actuación pueda suponer a las Haciendas Públicas ya incluida en el Estudio Económico recogido en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

Málaga, Julio de 2021.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto Director.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	93/93
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2DpoEOw9RoR2VDic3xQDQg==</a>		

