

C. Planos

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	1/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

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

C. ÍNDICE DE PLANOS.

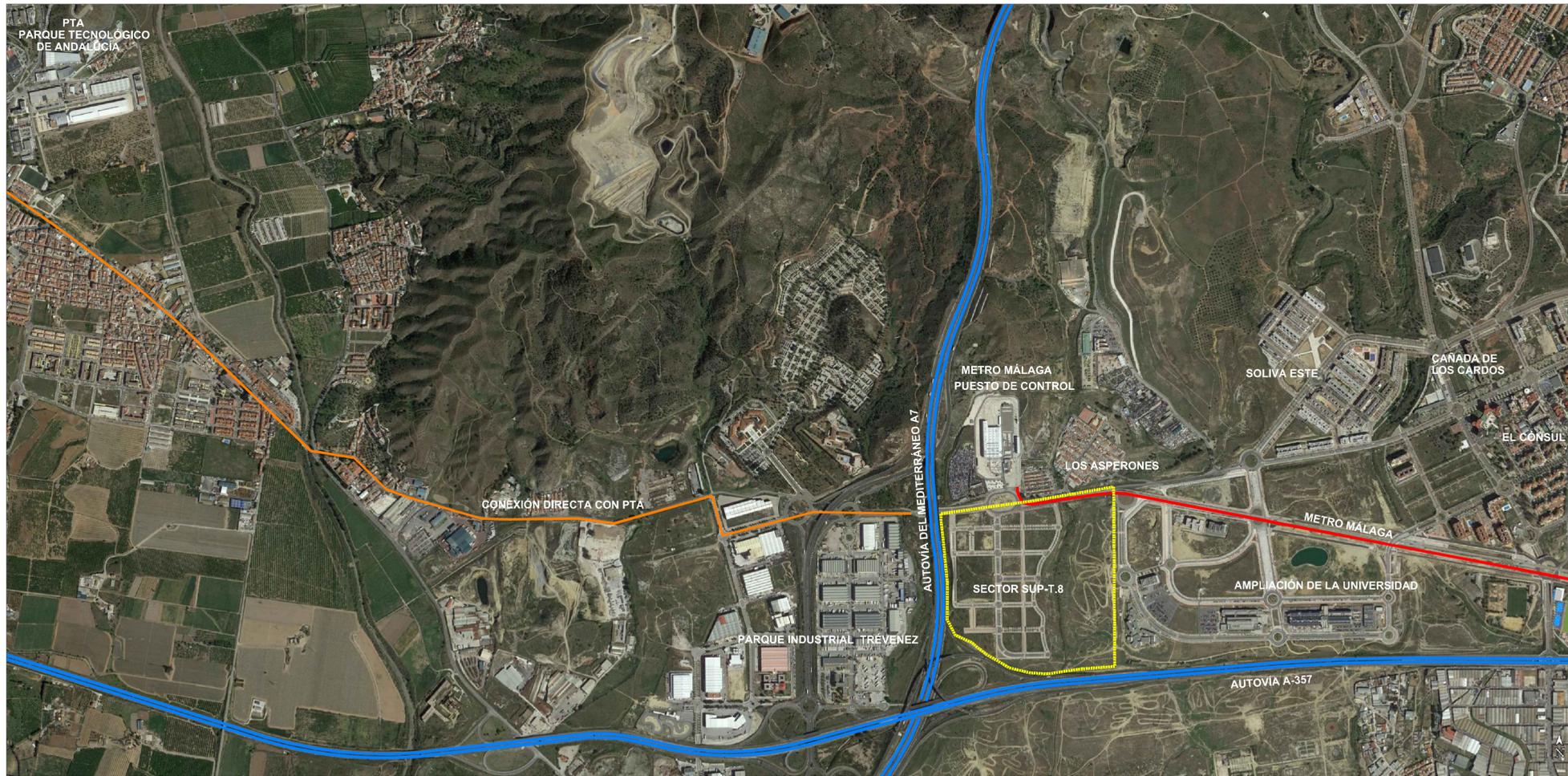
I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.	ESCALA
I.1. SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE.	1/7.500 1/5.000
I.2. SITUACIÓN EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DEL PPO SUP-T.8 "Universidad" DEL PGOU DE MÁLAGA. PAM-T.3 (97) A. Def. 21.12.2000.	1/1.000
I.3. SITUACIÓN EN EL PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL PPO SUP-T.8 "Universidad" DEL PGOU DE MÁLAGA. PAM-T.3 (97) A. Def. 21.12.2000.	1/1.000
I.4. SITUACIÓN ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	1/1.000
I.5. SITUACIÓN EN EL PLANO DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE.II SUP-T.8 "Universidad" APROBADO DEFINITIVAMENTE (18.04.2007).	1/1.000
I.6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS	1/1.000
P.- PLANOS DE PROYECTO.	
P.1. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DE LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R.9 y R13 DE LA UE.II DEL PPO DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" MODIFICADO.	1/1.000
P.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R.9 y R13 DE LA UE.II DEL PPO DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" MODIFICADA.	1/1.000
P.3. ANÁLISIS DE AFECCIONES AERONÁUTICAS	1/1.000

Málaga, Mayo de 2022.

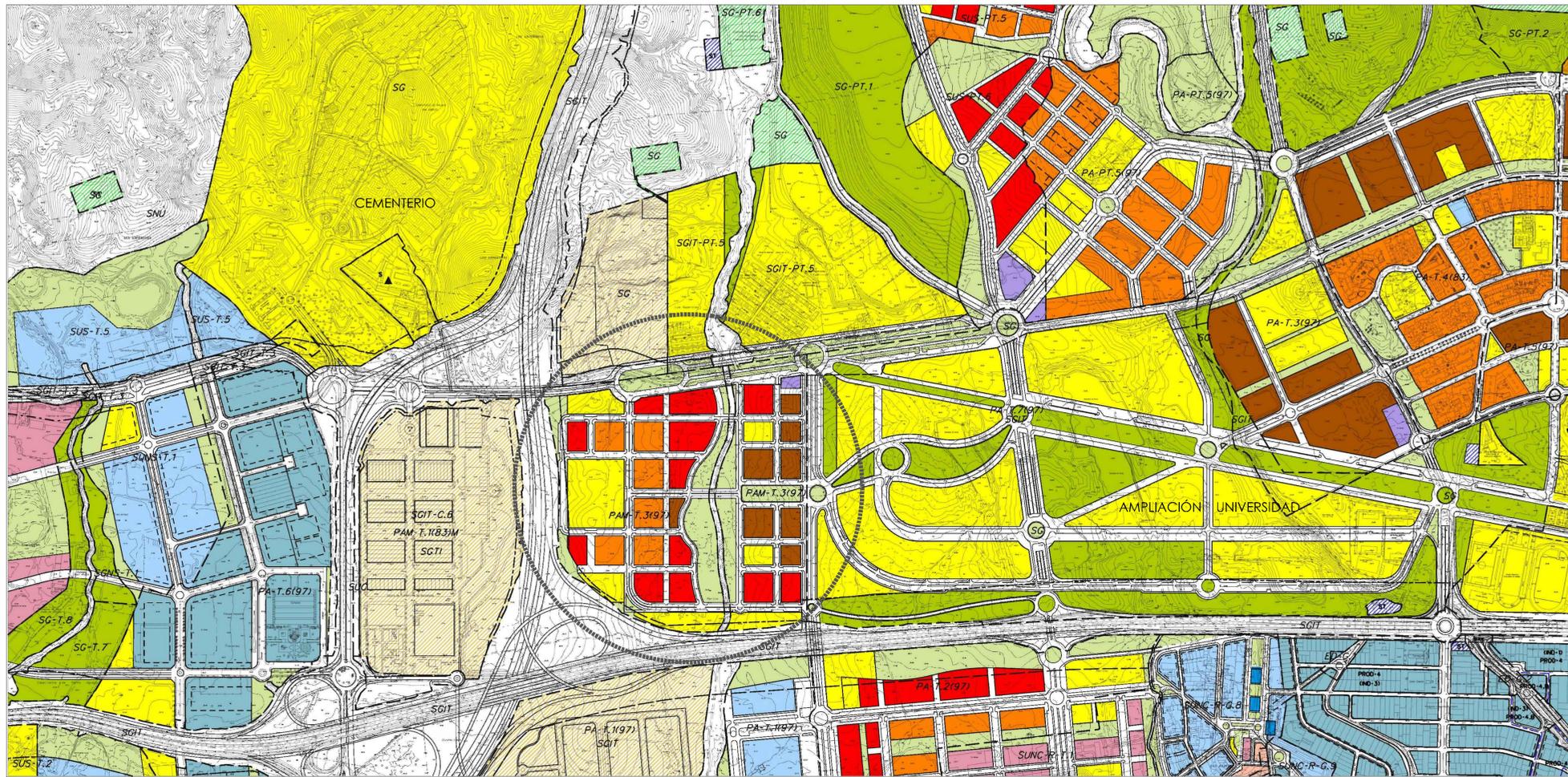
Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	2/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		





SITUACIÓN GENERAL. ESCALA 1/7.500



SITUACIÓN EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE. ESCALA 1/5.000

REFORMA MAYO 2022

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

IDENTIFICACIÓN:
MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" - PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXEMPLE Nº	1764-INN	I. PLANOS DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE.
PLANO Nº	I.1	
ESCALA	1/7.500 1/5.000	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P. 
FECHA	JULIO 2022	
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASEÑO DIAZ COLABORADO Nº: 87
REVISIÓN	04	ONVISA FIRMA

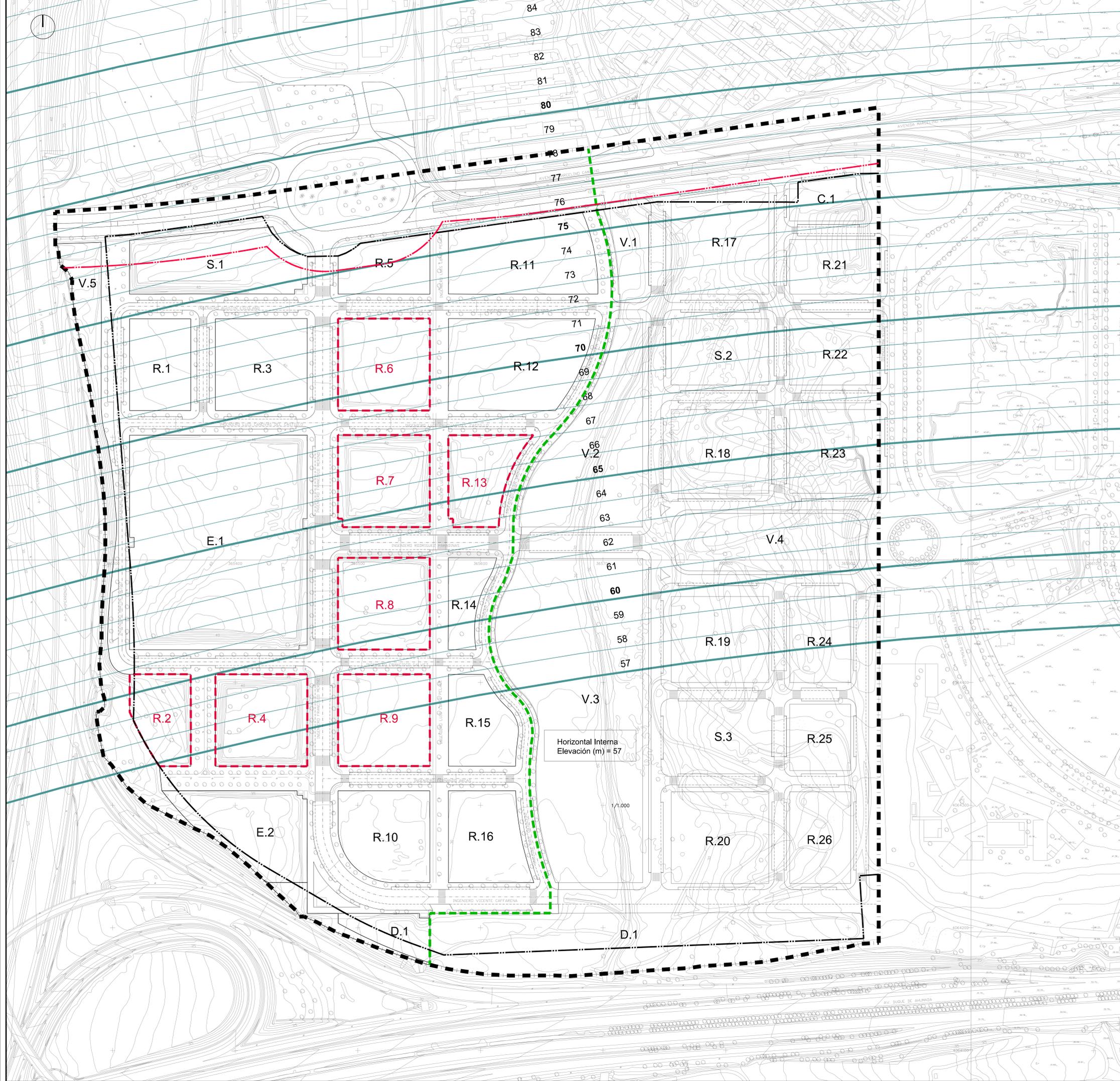


- — — — — LIMITE SECTOR PAM-T.3 DEL PGOU
- - - - - DIVISION UNIDADES DE EJECUCION
- --- --- PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION
- — — — — LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION s/PGOU DE MÁLAGA
LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION s/ MODIFICACION DEL ARTICULO 56, APARTADO 1, DE LA LEY 8/2001 DE 12 DE JULIO DE CARRETERAS DE ANDALUCIA, POR EL ART. 60.2 DEL DECRETO-LEY 26/2001 DE 14.12.2001

REFORMA MAYO 2022
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

MODIFICACION:
 MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE APLICACION A LAS PARCELAS R.2, R.4, R.6, R.7, R.8, R.9 Y R.13 DE LA UNIDAD DE EJECUCION II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad"- PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE. Nº	1764-INN	I. PLANOS DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
PLANO Nº	1.4	
ESCALA	1/1000	ASENJO Y ASOCIADOS <small>ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.</small>
FECHA	JULIO 2020	
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ <small>COLEGIADO Nº: 67</small>
REVISION:	04	ONOSA
		FIRMA



- 65 COTAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- LÍMITE SECTOR PAM-T.3 DEL PGOU
- DIVISIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN s/PGOU DE MÁLAGA
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN s/ MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 56, APARTADO 1, DE LA LEY 8/2001 DE 12 DE JULIO DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA, POR EL ART. 60.2 DEL DECRETO-LEY 26/2021 DE 14.12.2021

REFORMA MAYO 2022

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" - PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MÁLAGA.

ESPITE Nº	1764-INN	I. PLANOS DE INFORMACIÓN. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS.
PLANO Nº	1.6.	
ESCALA	1/1.000	 <p>ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ COLABORADO Nº: 67</p>
FECHA	JULIO 2020	
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :	
REVISIÓN	04	

ONVISA FIRMA



-  VOLÚMENES PLANTA BAJA
-  VOLÚMENES PLANTAS SUPERIORES
-  PASARELAS DE CONEXIÓN
-  LÍMITE SECTOR PAM-T.3 DEL PGOU
-  DIVISIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN
-  PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN
-  LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN s/PGOU DE MÁLAGA
-  LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN s/ MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 96, APARTADO 1, DE LA LEY 8/2001 DE 12 DE JULIO DE CARRERAS DE ANDALUCÍA, POR EL ART. 60.2 DEL DECRETO-LEY 26/2021 DE 14.12.2021

LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN REPRESENTADA EN ESTE PLANO TIENE CARÁCTER INDICATIVO.

REFORMA MAYO 2022

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

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 ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" - PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MÁLAGA.

EQUIPO Nº	1764-NN	P. PLANOS DE PROYECTO. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 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 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T.8 MODIFICADA.
PLANO Nº	P.2	
ESCALA	1/1000	 <p>ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.</p>
FECHA	JULIO 2020	
SUSTITUIDO		
REVISIÓN	04	
		PROMOTOR/ES: ONOISA FIRMA



Parcela	Ordenanza	Cota de canteo de la edificación (m)	Cotas de servidumbres aeronáuticas (m s.n.m)	Altura máxima permitida por servidumbres aeronáuticas (m)	Nº plantas / servidumbres aeronáuticas	Nº plantas máx. s/ ordenanza
R.2	T.21(04)	34,5	57-61	22,0 - 25,5	PB + 4 - PB + 5	PB + 4
R.4	T.11(CJ.4)	34	57-60	23-26	PB + 4 - PB + 5	PB + 4
R.6	T.11(CJ.4)	39,5	68-73	28,5-33,5	PB + 6	PB + 4
R.7	T.11(CJ.4)	37	64-68	27-31	PB + 5 - PB + 6	PB + 4
R.8	T.11(CJ.4)	34,5	59-63	24,5-28,5	PB + 5 - PB + 6	PB + 4
R.9	T.11(CJ.4)	33	57-59	24-26	PB + 5	PB + 4
R.13	T.21(04)	35,5	63-67	27,5-31,5	PB + 5 - PB + 6	PB + 4

- R.E.: +34.0 m COTAS DE RASANTES DE LA EDIFICACIÓN
- 35 COTAS DE ELEVACIÓN DEL TERRENO
- Δ + 24.00m COTAS DE SERVIDUMBRES RESPECTO A RASANTES DEL TERRENO
- 65 COTAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- LIMITE SECTOR PAM-T.3 DEL PGOU
- DIVISIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN s/PGOU DE MÁLAGA
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN s/ MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 56, APARTADO 1, DE LA LEY 8/2001 DE 12 DE JULIO DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA, POR EL ART. 60.2 DEL DECRETO-LEY 26/2001 DE 14.12.2001

REFORMA MAYO 2022

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

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 ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad"- PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE. Nº	1764-INN	P. PLANOS DE PROYECTO.
PLANO Nº	P.3.	ANÁLISIS DE AFECTACIONES AERONÁUTICAS.
ESCALA	1/1.000	
FECHA	JULIO 2020	
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENSO DIAZ COLABORADO Nº: 67
REVISIÓN	04	ONOSA
		FIRMA

Febrero 2021.

Innovación Plan Parcial

Resumen Ejecutivo

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 Febrero 2021.

PROMOTOR
ONCISA

PROYECTO
ASENJO Y ASOCIADOS.
ARQUITECTURA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	12/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

Proyecto: PPO SUP-T.8 "Universidad"
Fecha: Febrero 2021
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

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	13/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

ÍNDICE GENERAL.

A. MEMORIA	4
A.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
A.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	5
A.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS DEL SECTOR.....	7
A.4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD".....	7
A.5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE ONCISA.....	8
A.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES DEL SUELO DEL SECTOR.....	11
A.7. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.....	11
A.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN.....	11
A.9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	13
A.10. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. JUSTIFICACIÓN.....	18
A.11. ORDENANZAS MODIFICADAS.....	19
A.12. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	22
B. PLANOS.....	23

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	14/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A. Memoria

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	15/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

A. MEMORIA.

A.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 m² y linda al Norte con la carretera A-7056, 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-7056 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.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.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	16/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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:



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.

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



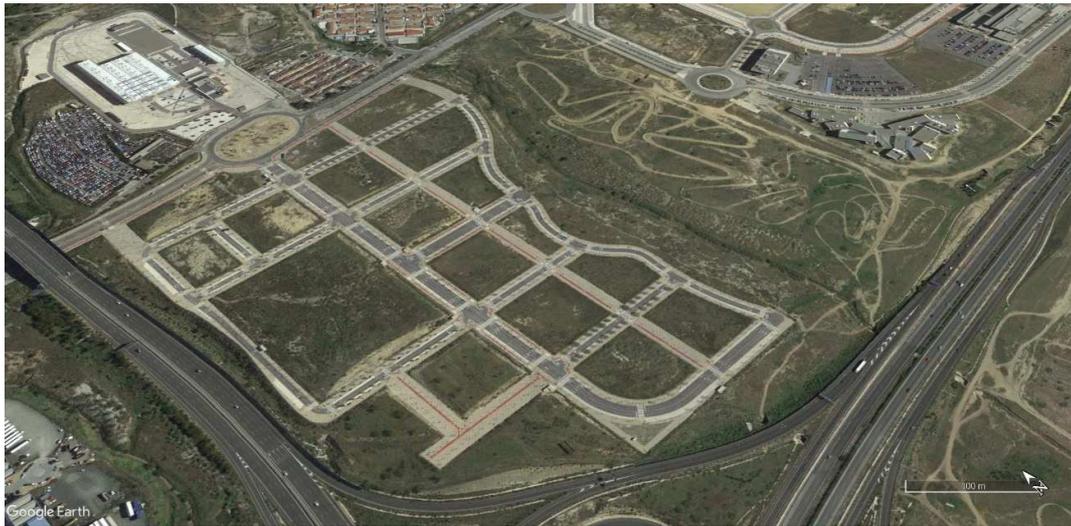
Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	17/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A.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:



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

A.4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD".

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	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	18/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE le	ORDENANZA
R.1	3.750,00 m ² s	8.250,00 m ² t	B+4	2,20 m ² t/m ² s	T.2
R.2	3.750,00 m ² s	8.250,00 m ² t	B+4	2,20 m ² t/m ² s	T.2
R.3	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.4	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.2
R.5	3.225,40 m ² s	7.096,00 m ² t	B+4 / B+5	2,20 m ² t/m ² s	T.2
R.6	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.7	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.8	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.9	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.10	5.625,00 m ² s	14.062,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.11	7.021,08 m ² s	17.552,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.12	8.082,95 m ² s	20.205,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.13	3.778,04 m ² s	9.445,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.14	2.036,81 m ² s	6.925,00 m ² t	B+4 / B+5	3,40 m ² t/m ² s	T.3
R.15	3.656,77 m ² s	9.140,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.16	4.534,85 m ² s	11.335,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
TOTAL LUCRATIVO	79.210,90 m²s	151.410,00 m²t			
E.1	25.375,00 m ² s	12.687,00 m ² t	B+2	0,50 m ² t/m ² s	E.E
E.2	17.385,92 m ² s	8.693,00 m ² t	B+2	0,50 m ² t/m ² s	E.E
	42.760,92 m²s	21.380,00 m ² t			
S.1	6.839,38 m ² s	6.839,38 m ² t	B+2	1,00 m ² t/m ² s	E.S
S.4	1.683,77 m ² s	1.683,77 m ² t	B+2	1,00 m ² t/m ² s	E.S
	8.523,15 m²s	8.523,15 m ² t			
V.5	34.825,09 m ² s	---	---	---	Z.V
	34.825,09 m²s	---			
AR1	18.643,32 m ² s	---			A.R
	18.643,32 m²s	---			
VIARIO	89.541,94 m ² s				
	89.541,94 m²s	---			
TOTAL UNIDAD	273.505,32 m²s	151.410,00 m²t	ÍNDICE: 0,554 m²t/m²s		

A.5. 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 que se recogen en los siguientes cuadros:

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	19/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

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 m²t/m²s

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 ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R4	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R6	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R7	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R8	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R9	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	20/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

Plantas altas

2,50 m

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

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	21/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A.6. 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 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.*

A.7. 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, con la finalidad de dar respuestas alternativas a las nuevas demandas de desarrollo que actualmente pueden tener lugar en estos terrenos.

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.

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.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN.

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.

Se justifica la redacción de la presente innovación en base a los siguientes aspectos:

- Emplazamiento de este sector con respecto a la **Universidad de Málaga**: es determinante la conexión directa de este sector con el Campus de Teatinos, 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.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	22/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

- Emplazamiento de este sector con respecto al **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. La conexión de este sector con el Parque Tecnológico de Andalucía se realiza directamente a través de la autovía A-357.
- 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...).
- 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 soportados, 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.

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	23/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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.9. 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.

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:

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.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	24/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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 y, por tanto, el mismo índice de edificabilidad para cada parcela, homogeneizando la altura 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, 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.

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 pomenorizado el 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, si bien, no quedan recogidos en las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	25/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

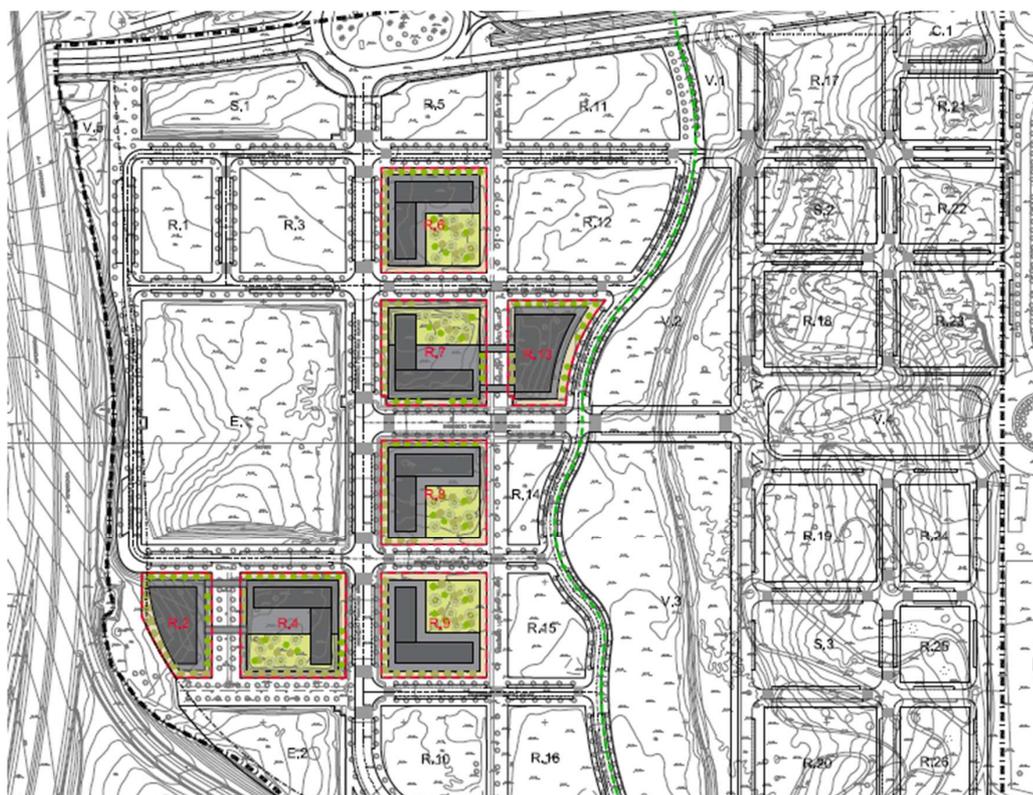
Por tanto, de acuerdo con lo anteriormente expuesto y con objeto de ofrecer una mayor definición, en las nuevas ordenanzas propuestas T1.A y T2.A, se concretarán en el apartado CONDICIONES DE USO los usos alternativos permitidos por el PGOU para las ordenanzas CJ y OA, que no están recogidos en el Plan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

d. Ordenación de Volúmenes.

La ordenación de volúmenes 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.

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.

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:



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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	26/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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:



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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	27/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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



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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qd==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	28/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qd==		



A.10. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. JUSTIFICACIÓN.

Esta ordenación de volúmenes responde a criterios de eficiencia energética conforme a las determinaciones recogidas en las Normas del PGOU de Málaga en su *Título VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL*, que se concretan en los siguientes aspectos:

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 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.

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

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	29/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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

A.11. ORDENANZAS MODIFICADAS.

Como ya se ha explicado, se modifica el apartado VI. *NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN*, queda modificado como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

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 ² t/m ² s	1,16 m ² t/m ² 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	

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	30/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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 PGOU vigente para CJ.4
	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.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	31/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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 ² /m ² s	R.2: 2,20 m ² /m ² s	...
	R.13: 2,50 m ² /m ² s	R.13: 2,50 m ² /m ² s	...
Techo edificable parcela:	Según PPO	Según PPO	...
Nº Máx. Viviendas:	Según PPO	Según PPO	...
Parcela mínima:	1.000 m ²	1.000 m ²	...
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	
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.

Código Seguro De Verificación	gOehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	32/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gOehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A.12. 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.

Málaga, Febrero de 2021.

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	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	33/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

B. Planos

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	34/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

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

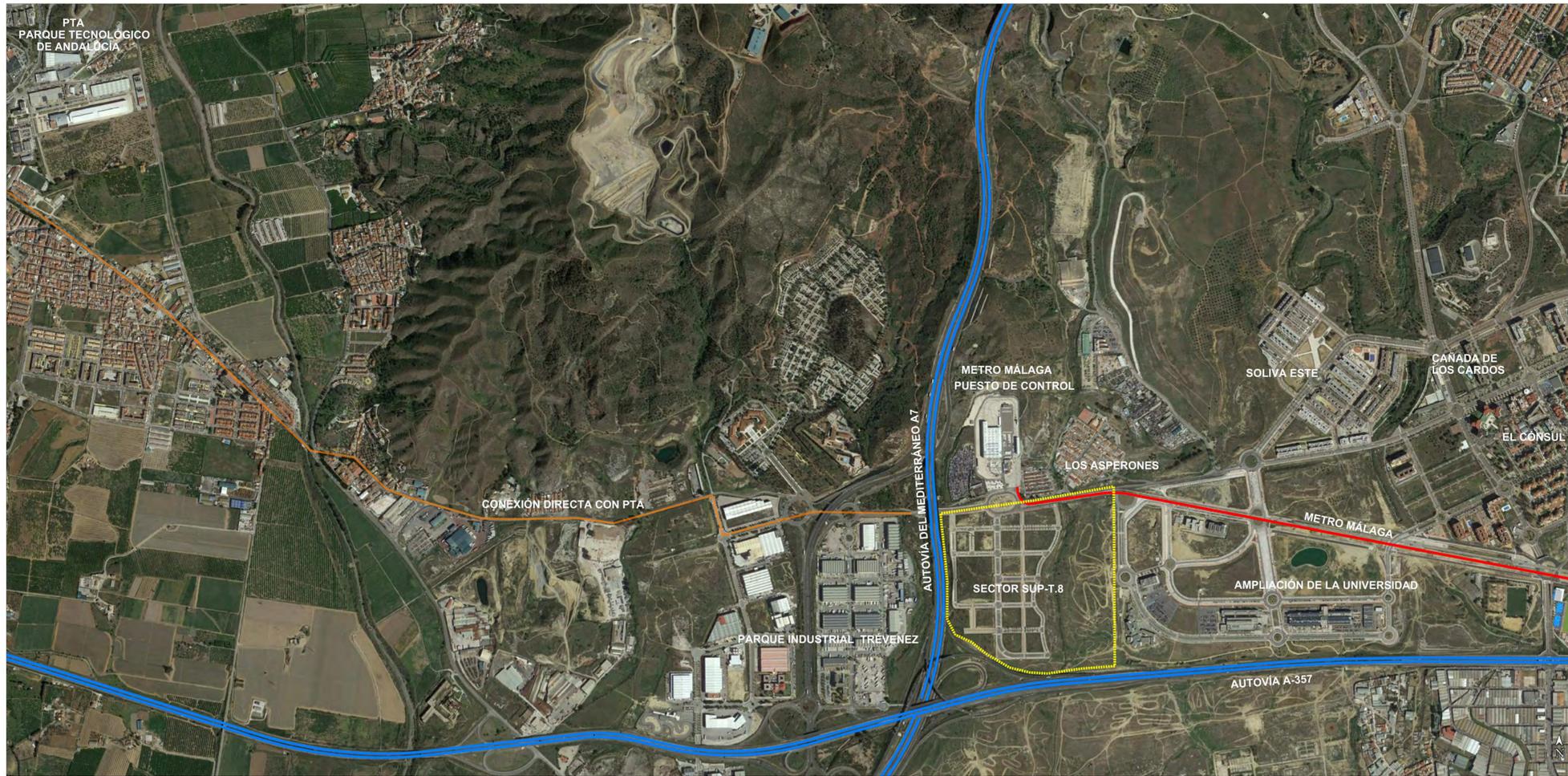
ÍNDICE DE PLANOS.

1. SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE.	1/10.000 1/5.000
2. SITUACIÓN EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DEL PPO SUP-T.8 "Universidad" DEL PGOU DE MÁLAGA. PAM-T.3 (97) A. Def. 21.12.2000.	1/1.000
3. SITUACIÓN EN EL PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL PPO SUP-T.8 "Universidad" DEL PGOU DE MÁLAGA. PAM-T.3 (97) A. Def. 21.12.2000.	1/1.000
4. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DE LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R.9 y R13 DE LA UE.II DEL PPO DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" MODIFICADO.	1/1.000
5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R.9 y R13 DE LA UE.II DEL PPO DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" MODIFICADA.	1/1.000

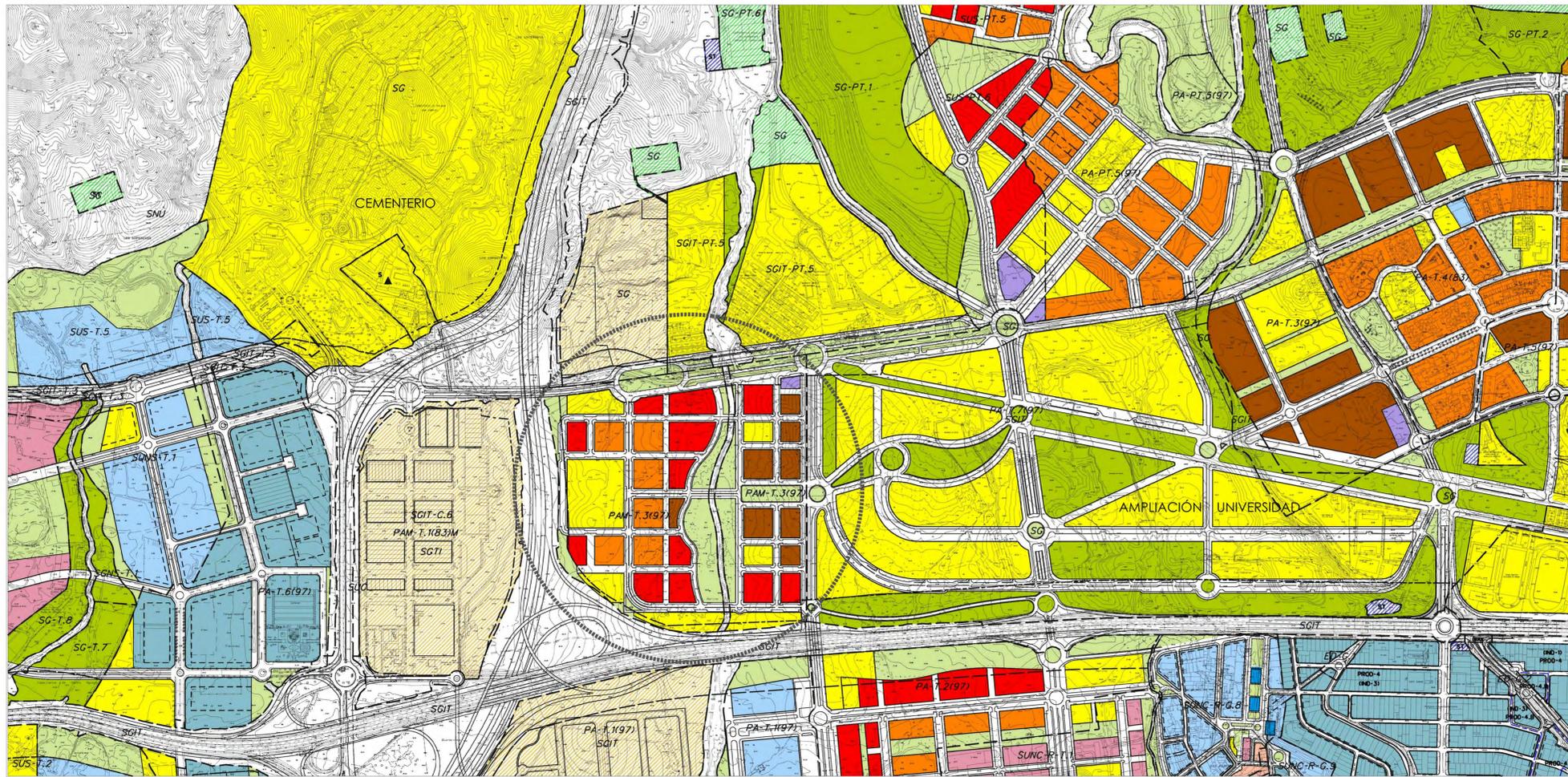
Málaga, Febrero de 2021.

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	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	35/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			



SITUACIÓN GENERAL. ESCALA 1/7.500



SITUACIÓN EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE. ESCALA 1/5.000

RESUMEN EJECUTIVO

REFORMA FEBRERO 2021

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

denominación:
MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad"- PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE. N° 1764-INN	SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE.
PLANO N° 1	
ESCALA 1/7.500 1/5.000	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
FECHA OCTUBRE 2019	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ COLABORADOR N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES: I
REVISIÓN 01	ONGISA FIRMA



ALTURA MAXIMA

Red	B + 7
Orange	B + 5
Yellow	B + 4
Blue	B + 2 RESIDENCIAL
Light Yellow	B + 2 EQUIPAMENTOS
Pink	B + 1
White	B
Light Green	ZONA VERDE PUBLICA
Dark Green	ZONA VERDE PRIVADA

20-12-19

 11 de Febrero de 2020

 Pleno

 23 Enero 2021

PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION

RESUMEN EJECUTIVO
REFORMA FEBRERO 2021

MODIFICACION PLAN PARCIAL

DENOMINACION: MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE APLICACION A LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCION II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" - PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MALAGA.

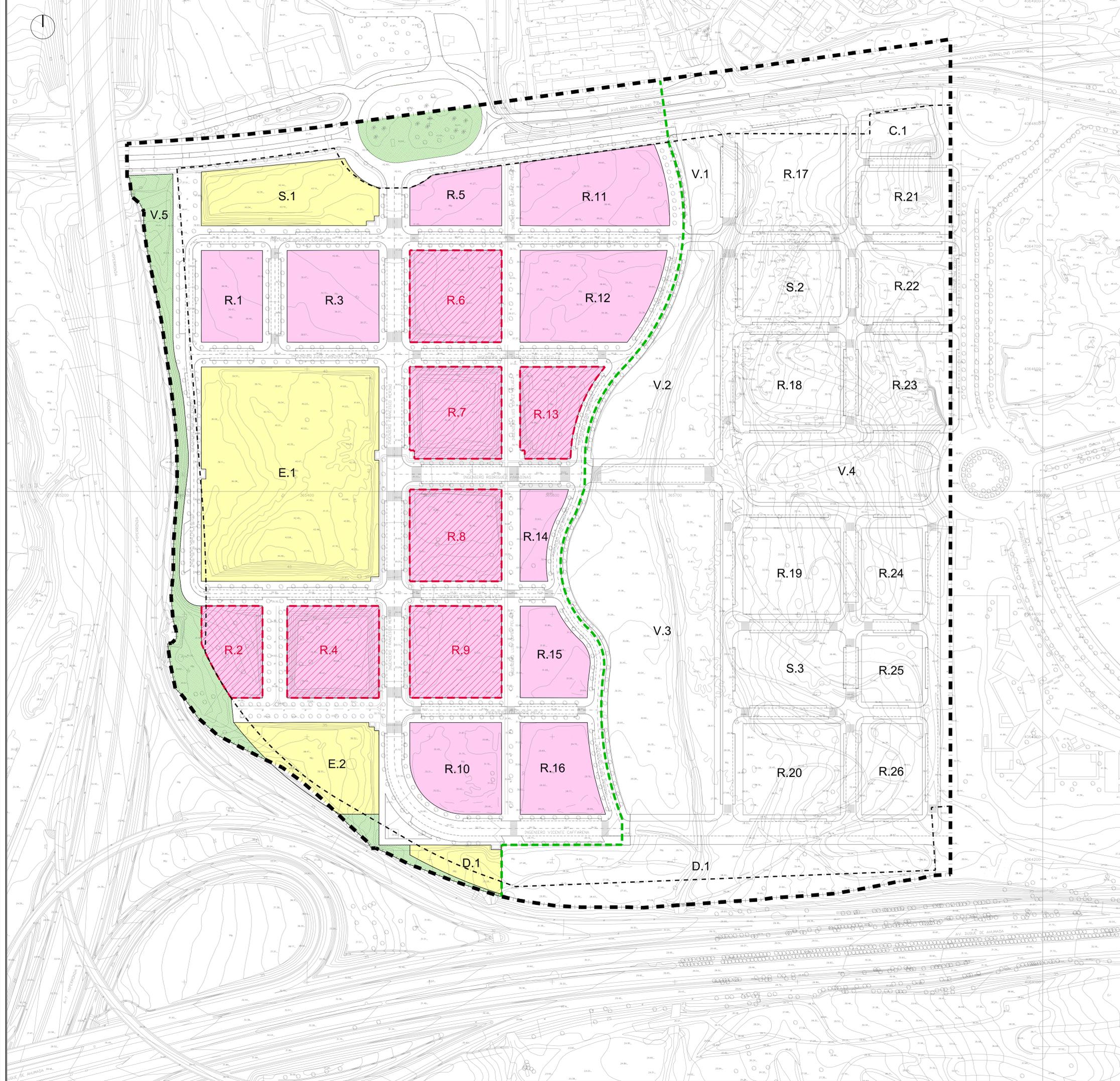
EXPRTE Nº: 1764-INN
 PLANO Nº: 3
 SITUACION EN EL PLANO DE ORDENACION DE VOLUMENES DEL PPO SUP-T.8 "Universidad" DEL PGOU DE MALAGA. PAM-T.3 (97). A.Def. 21.12.00.

ESCALA: 1/1000
 FECHA: OCTUBRE 2019
 ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA URBANISTICA S.L.
 ARGQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ COLEGADO Nº 67

PROMOTORES:
 ONDISA FIRMA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO,
 OBRAS E INFRAESTRUCTURA
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

DENOMINACION: PLAN PARCIAL SUP-T.8 "UNIVERSIDAD"	FECHA: Enero-2020
PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES	ESCALA: 1/1000
REVISION:	DIBUJADO:
JEFE DEL DEPARTAMENTO: Juan Asenjo Mark Moya - Arq.	REFERENCIA: HOJA Nº: P-6



CUADRO 1. RESUMEN SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MÁXIMO (2)	ALTURA MÁXIMA	INDICE	ORDENANZA
R1	3.750,00 m²	8.250,00 m²	B+4	2,20	T.2
R2	3.700,00 m²	8.250,00 m²	B+4	2,23	T.2A
R3	5.625,00 m²	6.525,00 m²	B+2	1,16	T.1
R4	5.625,00 m²	6.525,00 m²	B+4	1,16	T.1A
R5	3.225,40 m²	7.095,00 m²	B+4B+5	2,20	T.2
R6	5.625,00 m²	6.525,00 m²	B+4	1,16	T.1A
R7	5.625,00 m²	6.525,00 m²	B+4	1,16	T.1A
R8	5.625,00 m²	6.525,00 m²	B+4	1,16	T.1A
R9	5.625,00 m²	6.525,00 m²	B+4	1,16	T.1A
R10	5.625,00 m²	14.062,00 m²	B+4B+5	2,50	T.2
R11	7.021,08 m²	17.552,00 m²	B+4B+5	2,50	T.2
R12	8.082,95 m²	20.205,00 m²	B+4B+5	2,50	T.2
R13 (1)	3.778,04 m²	9.445,00 m²	B+4	2,50	T.2A
R14 (1)	2.036,81 m²	6.925,00 m²	B+4B+5	3,40	T.3
R15 (1)	3.696,77 m²	9.140,00 m²	B+4B+5	2,50	T.2
R16	4.534,85 m²	11.335,00 m²	B+4B+5	2,50	T.2
R17 (1)	5.625,00 m²	14.062,00 m²	B+5B+7	2,50	T.2
R18 (1)	5.625,00 m²	19.125,00 m²	B+5B+7	3,40	T.3
R19 (1)	5.625,00 m²	19.125,00 m²	B+5B+7	3,40	T.3
R20	5.625,00 m²	14.062,00 m²	B+5B+7	2,50	T.2
R21 (1)	2.500,00 m²	7.500,00 m²	B+5	3,00	T.3
R22 (1)	2.500,00 m²	7.500,00 m²	B+5	3,00	T.3
R23 (1)	3.750,00 m²	12.750,00 m²	B+5B+7	3,40	T.3
R24 (1)	3.750,00 m²	12.750,00 m²	B+5B+7	3,40	T.3
R25 (1)	2.500,00 m²	7.500,00 m²	B+5	3,00	T.3
R26	3.750,00 m²	9.375,00 m²	B+4B+5	2,50	T.2
C.1	1.476,40 m²	3.245,00 m²	B+2	2,20	E.C.
C.2	1.476,40 m²	3.245,00 m²	B+2	2,20	E.C.
TECHO LUCRATIVO TOTAL	278.407,00 m²				
E1	25.375,00 m²	12.987,00 m²	B+2	0,50	E.E
E2	17.365,92 m²	8.993,00 m²	B+2	0,50	E.E
S1	6.639,38 m²	6.639,38 m²			
S2	3.750,00 m²	3.750,00 m²			
S3	3.750,00 m²	3.750,00 m²			
S4	1.663,77 m²	1.663,77 m²			
D1	16.023,15 m²	16.023,15 m²			
V1	21.468,30 m²	10.734,15 m²			
V2	21.468,30 m²	10.734,15 m²			
V3	2.567,82 m²	2.567,82 m²			
V4	12.303,82 m²	12.303,82 m²			
V5	28.511,98 m²	28.511,98 m²			
V6	5.968,88 m²	5.968,88 m²			
V7	34.825,09 m²	34.825,09 m²			
AR1	84.258,89 m²	84.258,89 m²			
VARIO	18.643,32 m²	18.643,32 m²			
TOTAL SECTOR	465.560,70 m²				

1) PARCELAS CON RESERVA PARA USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA OBLIGATORIA, CON SUPERFICIE MÍNIMA SEGÚN CUADRO 2.
 2) TECHO MÁXIMO TOTAL, INCLUIDO TECHO DESTINADO A USO COMERCIAL EN CASO DE PARCELAS CON RESERVA OBLIGATORIA EN PLANTAS BAJAS.

CUADRO 2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL LOCALIZADO EN PLANTA BAJA DE PARCELA RESIDENCIAL

Parcela	Superficie (m²)
R13	500 m² (*)
R14	1.209 m² (*)
R15	500 m² (*)
R17	750 m² (*)
R18	1.100 m² (*)
R19	1.100 m² (*)
R21	500 m² (*)
R22	750 m² (*)
R23	950 m² (*)
R24	950 m² (*)
R25	750 m² (*)
TOTAL	9.059 m²

(*) EN ORDENACIÓN DE VOLUMENES SE INDICA LA LOCALIZACIÓN PREFERENTE DE LOS LOCALS COMERCIALES, POTENCIANDO LA CONCENTRACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA ZONA ESTE DEL SECTOR.

- LIMITE SECTOR PAM-T.3 DEL PGOU
- DIVISION UNIDADES DE EJECUCION
- PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION
- LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION

RESUMEN EJECUTIVO
REFORMA FEBRERO 2021
MODIFICACION PLAN PARCIAL

MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE APLICACION A LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCION II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad"- PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MALAGA.

EMITE Nº	1764-NN	ZONIFICACION Y PARCELARIO DE LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCION II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-T.8 MODIFICADO.
PLANO Nº	4	
ESCALA	1/1000	
FECHA	OCTUBRE 2019	
SUSTITUIDO		ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ COLABORADOR Nº: 87
REVISION	01	PROMOTOR/ES:
		ONVISA
		FIRMA



- VOLÚMENES PLANTA BAJA
- VOLÚMENES PLANTAS SUPERIORES
- PASARELAS DE CONEXIÓN
- LÍMITE SECTOR PAM-T.3 DEL PGOU
- DIVISIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN REPRESENTADA EN ESTE PLANO TIENE CARÁCTER INDICATIVO.

RESUMEN EJECUTIVO

REFORMA FEBRERO 2021

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

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 ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad"- PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXEMPLE Nº	1764-INN
PLANO Nº	5
ESCALA	1/1000
FECHA	OCTUBRE 2019
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES
REVISIÓN	01
ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENSO DIAZ COLEGIADO Nº: 67	
ONVISA FIRMA	

Febrero 2021.

Innovación Plan Parcial

Resumen Ejecutivo

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 Febrero 2021.

PROMOTOR
ONCISA

PROYECTO
ASENJO Y ASOCIADOS.
ARQUITECTURA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	41/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



Proyecto: PPO SUP-T.8 "Universidad"
Fecha: Febrero 2021
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

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	42/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

ÍNDICE GENERAL.

A. MEMORIA	4
A.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
A.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	5
A.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS DEL SECTOR.....	7
A.4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD".....	7
A.5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE ONCISA.....	8
A.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES DEL SUELO DEL SECTOR.....	11
A.7. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.....	11
A.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN.....	11
A.9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	13
A.10. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. JUSTIFICACIÓN.....	18
A.11. ORDENANZAS MODIFICADAS.....	19
A.12. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	22
B. PLANOS.....	23

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	43/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A. Memoria

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	44/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

A. MEMORIA.

A.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 m² y linda al Norte con la carretera A-7056, 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-7056 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.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.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	45/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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:



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.

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	46/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A.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:



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

A.4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD".

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	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	47/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE le	ORDENANZA
R.1	3.750,00 m ² s	8.250,00 m ² t	B+4	2,20 m ² t/m ² s	T.2
R.2	3.750,00 m ² s	8.250,00 m ² t	B+4	2,20 m ² t/m ² s	T.2
R.3	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.4	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.2
R.5	3.225,40 m ² s	7.096,00 m ² t	B+4 / B+5	2,20 m ² t/m ² s	T.2
R.6	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.7	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.8	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.9	5.625,00 m ² s	6.525,00 m ² t	B+2	1,16 m ² t/m ² s	T.1
R.10	5.625,00 m ² s	14.062,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.11	7.021,08 m ² s	17.552,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.12	8.082,95 m ² s	20.205,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.13	3.778,04 m ² s	9.445,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.14	2.036,81 m ² s	6.925,00 m ² t	B+4 / B+5	3,40 m ² t/m ² s	T.3
R.15	3.656,77 m ² s	9.140,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
R.16	4.534,85 m ² s	11.335,00 m ² t	B+4 / B+5	2,50 m ² t/m ² s	T.2
TOTAL LUCRATIVO	79.210,90 m²s	151.410,00 m²t			
E.1	25.375,00 m ² s	12.687,00 m ² t	B+2	0,50 m ² t/m ² s	E.E
E.2	17.385,92 m ² s	8.693,00 m ² t	B+2	0,50 m ² t/m ² s	E.E
	42.760,92 m²s	21.380,00 m ² t			
S.1	6.839,38 m ² s	6.839,38 m ² t	B+2	1,00 m ² t/m ² s	E.S
S.4	1.683,77 m ² s	1.683,77 m ² t	B+2	1,00 m ² t/m ² s	E.S
	8.523,15 m²s	8.523,15 m ² t			
V.5	34.825,09 m ² s	---	---	---	Z.V
	34.825,09 m²s	---			
AR1	18.643,32 m ² s	---			A.R
	18.643,32 m²s	---			
VIARIO	89.541,94 m ² s				
	89.541,94 m²s	---			
TOTAL UNIDAD	273.505,32 m²s	151.410,00 m²t	ÍNDICE: 0,554 m²t/m²s		

A.5. 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 que se recogen en los siguientes cuadros:

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	48/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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 m²t/m²s

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 ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R4	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R6	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R7	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R8	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20
R9	1,16 m ² t/m ² s	B+2	---	62	95	20

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	49/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

Plantas altas 2,50 m

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

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	50/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A.6. 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 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.*

A.7. 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, con la finalidad de dar respuestas alternativas a las nuevas demandas de desarrollo que actualmente pueden tener lugar en estos terrenos.

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.

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.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN.

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.

Se justifica la redacción de la presente innovación en base a los siguientes aspectos:

- Emplazamiento de este sector con respecto a la **Universidad de Málaga**: es determinante la conexión directa de este sector con el Campus de Teatinos, 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.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	51/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

- Emplazamiento de este sector con respecto al **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. La conexión de este sector con el Parque Tecnológico de Andalucía se realiza directamente a través de la autovía A-357.
- 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...).
- 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 soportados, 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.

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

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	52/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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.9. 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.

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:

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.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	53/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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 y, por tanto, el mismo índice de edificabilidad para cada parcela, homogeneizando la altura 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, 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.

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 pomenorizado el 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, si bien, no quedan recogidos en las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	54/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

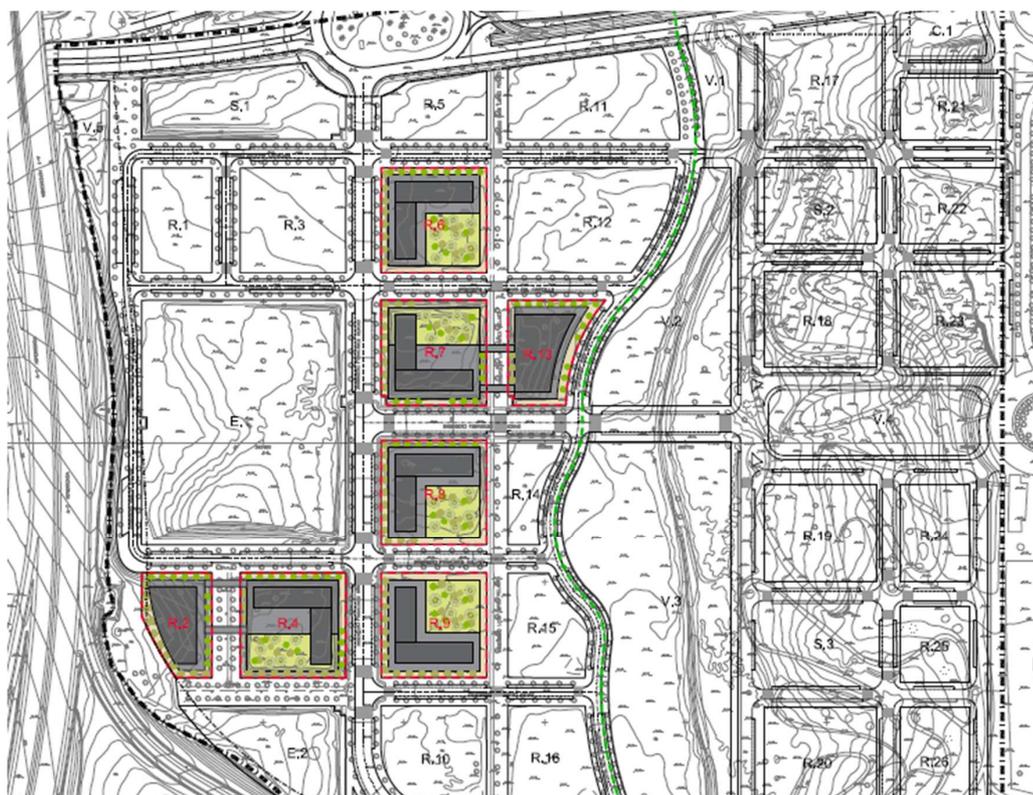
Por tanto, de acuerdo con lo anteriormente expuesto y con objeto de ofrecer una mayor definición, en las nuevas ordenanzas propuestas T1.A y T2.A, se concretarán en el apartado CONDICIONES DE USO los usos alternativos permitidos por el PGOU para las ordenanzas CJ y OA, que no están recogidos en el Plan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

d. Ordenación de Volúmenes.

La ordenación de volúmenes 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.

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.

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:



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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	55/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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:



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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	56/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

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



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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	57/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A.10. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. JUSTIFICACIÓN.

Esta ordenación de volúmenes responde a criterios de eficiencia energética conforme a las determinaciones recogidas en las Normas del PGOU de Málaga en su *Título VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL*, que se concretan en los siguientes aspectos:

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 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.

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

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	58/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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

A.11. ORDENANZAS MODIFICADAS.

Como ya se ha explicado, se modifica el apartado VI. *NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN*, queda modificado como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

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 ² t/m ² s	1,16 m ² t/m ² 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	

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	59/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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 PGOU vigente para CJ.4
	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.

Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	60/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



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

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 ² /m ² s	R.2: 2,20 m ² /m ² s	...
	R.13: 2,50 m ² /m ² s	R.13: 2,50 m ² /m ² s	...
Techo edificable parcela:	Según PPO	Según PPO	...
Nº Máx. Viviendas:	Según PPO	Según PPO	...
Parcela mínima:	1.000 m ²	1.000 m ²	...
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	
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.

Código Seguro De Verificación	gOehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31
Observaciones		Página	61/69
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gOehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==		



A.12. 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.

Málaga, Febrero de 2021.

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	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	62/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

B. Planos

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



Código Seguro De Verificación	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	63/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			

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

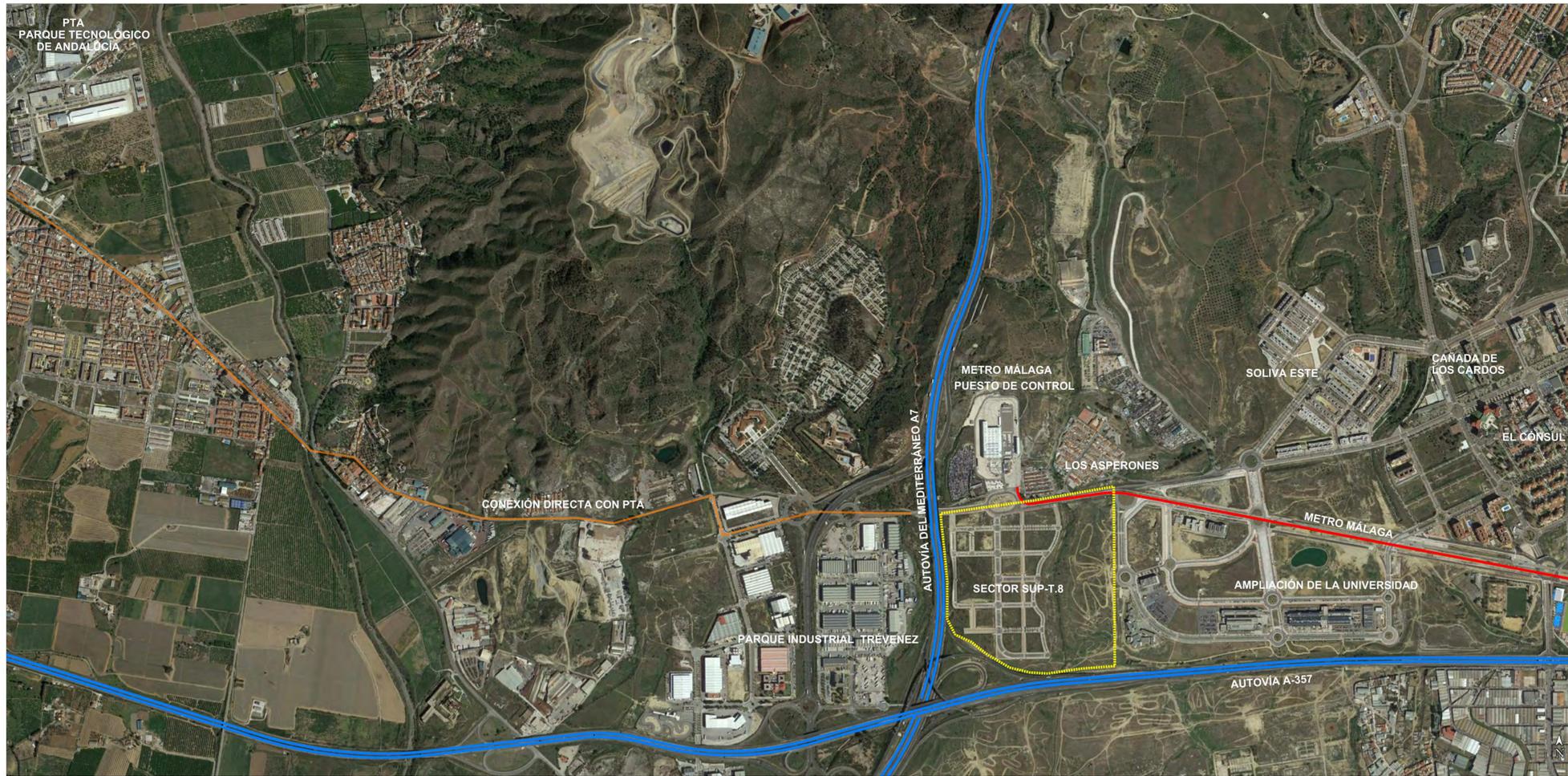
ÍNDICE DE PLANOS.

1. SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE.	1/10.000 1/5.000
2. SITUACIÓN EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DEL PPO SUP-T.8 "Universidad" DEL PGOU DE MÁLAGA. PAM-T.3 (97) A. Def. 21.12.2000.	1/1.000
3. SITUACIÓN EN EL PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL PPO SUP-T.8 "Universidad" DEL PGOU DE MÁLAGA. PAM-T.3 (97) A. Def. 21.12.2000.	1/1.000
4. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DE LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R.9 y R13 DE LA UE.II DEL PPO DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" MODIFICADO.	1/1.000
5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R.9 y R13 DE LA UE.II DEL PPO DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" MODIFICADA.	1/1.000

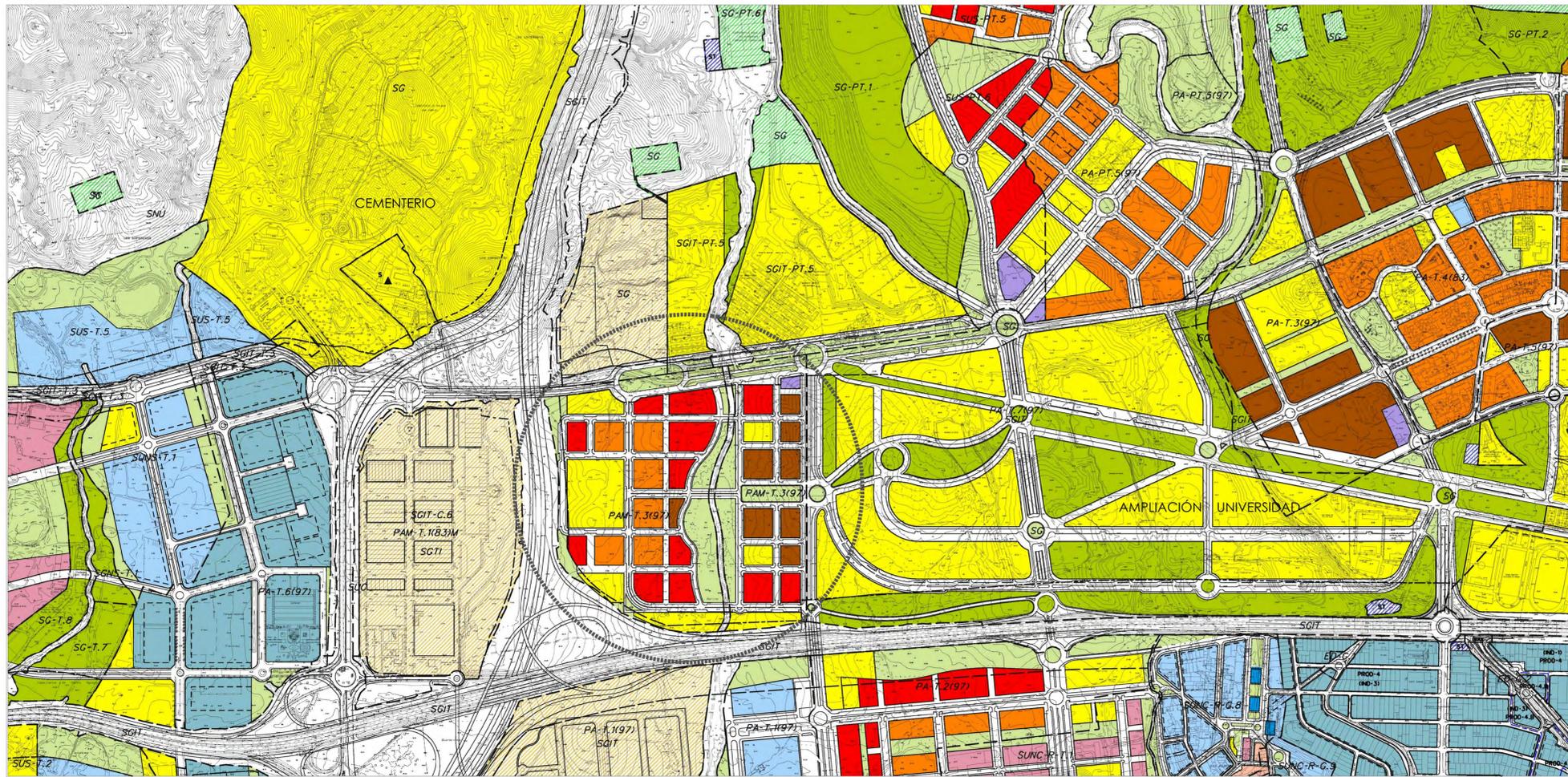
Málaga, Febrero de 2021.

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	g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/10/2022 09:23:31	
Observaciones		Página	64/69	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/g0ehzyfwkpHZVZIGpr8qdw==			



SITUACIÓN GENERAL. ESCALA 1/7.500



SITUACIÓN EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE. ESCALA 1/5.000

RESUMEN EJECUTIVO

REFORMA FEBRERO 2021

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

denominación:
MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad"- PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE. N° 1764-INN	SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE.
PLANO N° 1	
ESCALA: 1/7.500 1/5.000	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
FECHA: OCTUBRE 2019	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ COLABORADOR N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES: I
REVISIÓN: 01	ONGISA FIRMA



ALTURA MAXIMA

Red	B + 7
Orange	B + 5
Yellow	B + 4
Light Blue	B + 2 RESIDENCIAL
Yellow-Green	B + 2 EQUIPAMENTOS
Light Green	B + 1
White	B
Light Green	ZONA VERDE PUBLICA
Dark Green	ZONA VERDE PRIVADA

PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION

RESUMEN EJECUTIVO
REFORMA FEBRERO 2021

MODIFICACION PLAN PARCIAL

DENOMINACION: MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE APLICACION A LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCION II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad" - PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MALAGA.

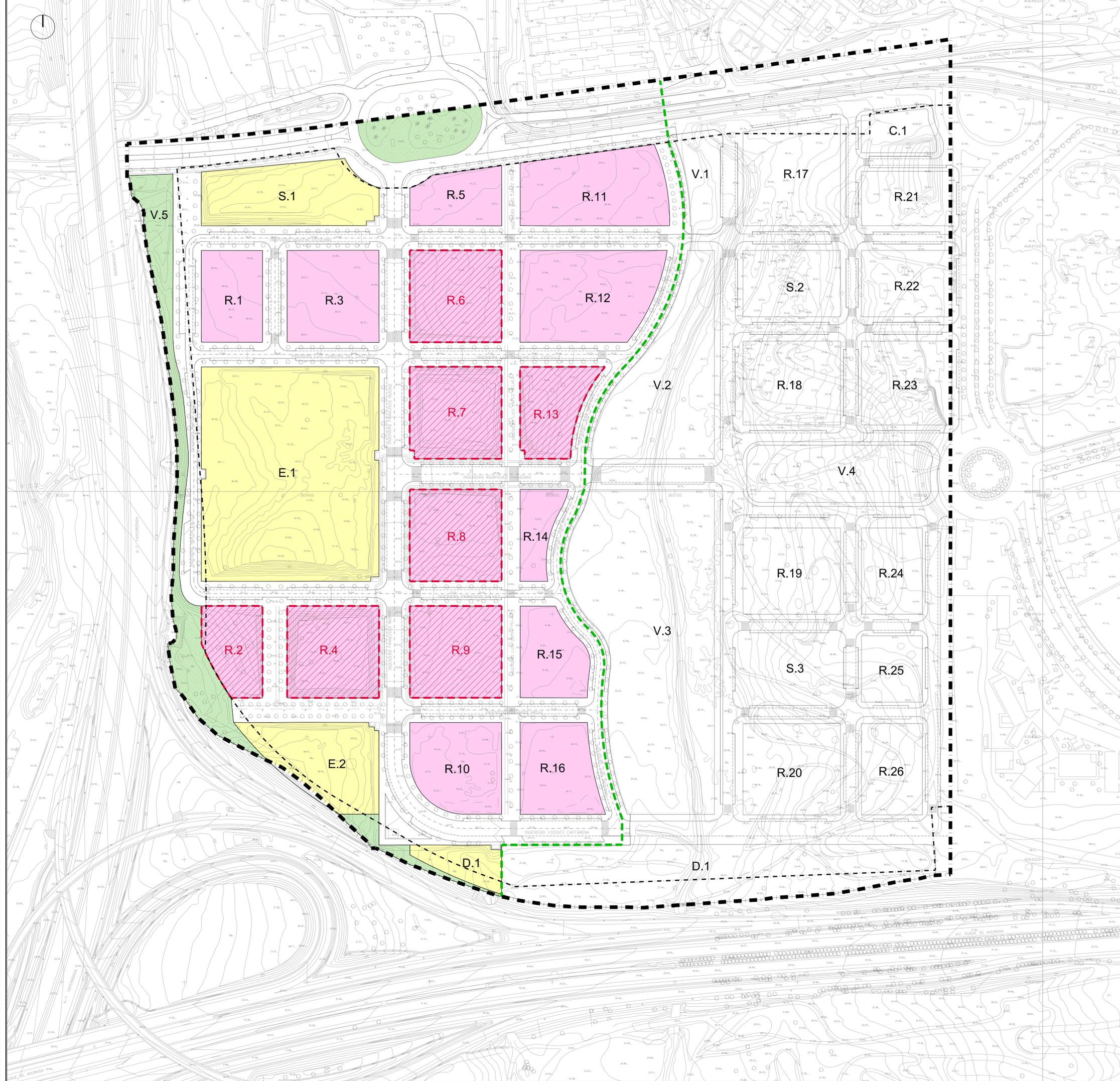
EXPRTE Nº: 1764-INN
 PLANO Nº: 3
 SITUACION EN EL PLANO DE ORDENACION DE VOLUMENES DEL PPO SUP-T.8 "Universidad" DEL PGOU DE MALAGA. PAM-T.3 (97). A.Def. 21.12.00.

ESCALA: 1/1000
 FECHA: OCTUBRE 2019
 ASESNO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA URBANISTICA S.L.
 ARGQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENSO DIAZ
 COLEGADO Nº: 67

PROMOTORES:
 ONDISA FIRMA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO,
 OBRAS E INFRAESTRUCTURA
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

DENOMINACION: PLAN PARCIAL SUP-T.8 "UNIVERSIDAD"	FECHA: Enero-2000
PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES	ESCALA: 1/1000
REVISION: Juan Antonio Morán Moya - Arq.	DIBUJADO: Javier Guzmán Sorio - Ing.
JEFE DEL DEPARTAMENTO	REFERENCIA: HOJA Nº: P-6



CUADRO 1. RESUMEN SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MÁXIMO (2)	ALTURA MÁXIMA	INDICE	ORDENANZA
R1	3.750,00 m ²	8.250,00 m ²	B+4	2,20	T.2
R2	3.700,00 m ²	8.250,00 m ²	B+4	2,23	T.2A
R3	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+2	1,16	T.1
R4	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+4	1,16	T.1A
R5	3.225,40 m ²	7.095,00 m ²	B+4B+5	2,20	T.2
R6	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+4	1,16	T.1A
R7	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+4	1,16	T.1A
R8	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+4	1,16	T.1A
R9	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+4	1,16	T.1A
R10	5.625,00 m ²	14.062,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R11	7.021,08 m ²	17.552,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R12	8.082,95 m ²	20.205,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R13 (1)	3.778,04 m ²	9.445,00 m ²	B+4	2,50	T.2A
R14 (1)	2.036,81 m ²	6.925,00 m ²	B+4B+5	3,40	T.3
R15 (1)	3.696,77 m ²	9.140,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R16	4.534,85 m ²	11.335,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R17 (1)	5.625,00 m ²	14.062,00 m ²	B+5B+7	2,50	T.2
R18 (1)	5.625,00 m ²	19.125,00 m ²	B+5B+7	3,40	T.3
R19 (1)	5.625,00 m ²	19.125,00 m ²	B+5B+7	3,40	T.3
R20	5.625,00 m ²	14.062,00 m ²	B+5B+7	2,50	T.2
R21 (1)	2.500,00 m ²	7.500,00 m ²	B+5	3,00	T.3
R22 (1)	2.500,00 m ²	7.500,00 m ²	B+5	3,00	T.3
R23 (1)	3.750,00 m ²	12.750,00 m ²	B+5B+7	3,40	T.3
R24 (1)	3.750,00 m ²	12.750,00 m ²	B+5B+7	3,40	T.3
R25 (1)	2.500,00 m ²	7.500,00 m ²	B+5	3,00	T.3
R26	3.750,00 m ²	9.375,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
C.1	1.476,40 m²	3.245,00 m²	B+2	2,20	E.C.
	1.476,40 m²	3.248,00 m²			
TECHO LUCRATIVO TOTAL	278.407,00 m²				
E1	25.375,00 m ²	12.987,00 m ²	B+2	0,50	E.E
E2	17.365,92 m ²	8.993,00 m ²	B+2	0,50	E.E
	42.740,92 m²	21.980,00 m²			
S1	6.639,38 m ²	6.639,38 m ²			
S2	3.750,00 m ²	3.750,00 m ²			
S3	3.750,00 m ²	3.750,00 m ²			
S4	1.663,77 m ²	1.663,77 m ²			
	16.023,15 m²	16.023,15 m²			
D1	21.468,30 m ²	10.734,15 m ²			
	21.468,30 m²	10.734,15 m²			
V1	2.567,82 m ²				
V2	12.303,82 m ²				
V3	28.511,98 m ²				
V4	5.968,88 m ²				
V5	34.825,09 m ²				
	84.258,89 m²				
AR1	18.643,32 m ²				
VARIO	160.580,82 m ²				
TOTAL SECTOR	465.560,70 m²				

1) PARCELAS CON RESERVA PARA USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA OBLIGATORIA, CON SUPERFICIE MÍNIMA SEGÚN CUADRO 2.
 2) TECHO MÁXIMO TOTAL, INCLUIDO TECHO DESTINADO A USO COMERCIAL EN CASO DE PARCELAS CON RESERVA OBLIGATORIA EN PLANTAS BAJAS.

CUADRO 2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL LOCALIZADO EN PLANTA BAJA DE PARCELA RESIDENCIAL

R13	500 m ² (*)
R14	1.209 m ² (*)
R15	500 m ² (*)
R17	750 m ²
R18	1.100 m ² (*)
R19	1.100 m ² (*)
R21	500 m ²
R22	750 m ²
R23	950 m ² (*)
R24	950 m ² (*)
R25	750 m ²
TOTAL	9.059 m²

(*) EN ORDENACIÓN DE VOLUMENES SE INDICA LA LOCALIZACIÓN PREFERENTE DE LOS LOCALS COMERCIALES, POTENCIANDO LA CONCENTRACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA ZONA ESTE DEL SECTOR.

- LIMITE SECTOR PAM-T.3 DEL PGOU
- DIVISION UNIDADES DE EJECUCION
- PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION
- LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION

RESUMEN EJECUTIVO
REFORMA FEBRERO 2021
MODIFICACION PLAN PARCIAL

MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE APLICACION A LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UNIDAD DE EJECUCION II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-T.8 "Universidad"- PAM-T.3(97) DEL PGOU DE MALAGA.

EXMTE. N°	1764-NN	ZONIFICACION Y PARCELARIO DE LAS PARCELAS R2, R4, R6, R7, R8, R9 Y R13 DE LA UE II DEL PPO DEL SECTOR SUP-T.8 MODIFICADO.
PLANO N°	4	
ESCALA	1/1000	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
FECHA	OCTUBRE 2019	
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENSO DIAZ COLABORADOR N°: 87
REVISION	01	PROMOTOR/ES
		ONVISA
		FIRMA

