

24 NOV 2006



DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de
planeamiento a que corresponde la presente docu-
mentación numerada del 4 al 24, ha sido aprobado
NUEVA APROB. INICIAL por J. G. L. de
fecha 4/12/06 - 2006



Málaga, a 13 de Dic. de 2006
El Secretario General, P.D.

**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",
MÁLAGA.**





0. INTRODUCCIÓN

- 0.1. OBJETO.
- 0.2. PROMOTOR.
- 0.3. AUTOR.

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. SITUACIÓN ACTUAL.
- 1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1. SITUACIÓN.
- 2.2. CARACTERÍSTICAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.
- 2.3. ORDENANZAS.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN IMPACTO MODERADO.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 3.2. ORDENANZAS POR PARCELAS.
 - 3.2.1. Parcela R-3. Residencial T.1.
 - 3.2.2. Parcelas R-1, R-5, R-10, R-11, R-12, R-15 y R-16. Residencial T.2.
 - 3.2.3. Parcela R-14. Residencial T.3.



24 NOV 2006

DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

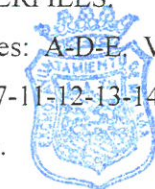
INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.0. SITUACIÓN.
- I.1. TOPOGRÁFICO.
- I.2. DELIMITACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
- I.3. ORDENACIÓN GENERAL.
- I.4. ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN DEL P.P.
- I.5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

PLANOS DE INFORMACIÓN

- P.1. ORDENACIÓN GENERAL.
- P.2. ZONIFICACIÓN PARCELARIO.
- P.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
- P.4. PLANTA GENERAL REPLANTEO DE PERFILES.
- P.5. PERFILES LONGITUDINALES (Peatonales: A-D-E, Viales 3-4).
- P.6. PERFILES LONGITUDINALES (Viales: 7-11-12-13-14-16-17).
- P.7. PERFILES LONGITUDINALES (Vial: 15).

INSTITUTO
MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA

DEPARTAMENTO DE
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

O. INTRODUCCIÓN.

O.1. OBJETO.

Este Estudio de Detalle se redacta con el objetivo de establecer las alineaciones obligatorias y las profundidades máximas edificables de las parcelas R-1, R-2, R-3, R-5, R-10, R-11, R-12, R-14, R-15 y R-16, ubicadas en el SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", manteniendo el resto de ordenanzas y determinaciones urbanísticas que el Plan Parcial de Ordenación, redactado para este suelo urbanizable, desarrolla con el fin de pasarlo a suelo urbano.

O.2. PROMOTOR.

Se redacta este Estudio de Detalle de oficio por el Instituto Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga, con domicilio en c/. Saint Exupery, nº 22.

O.3. AUTOR.

Los redactores de este Estudio de Detalle son los arquitectos Fernando Caballero Baruque y Gabriel García Jurado.



5
24 NOV 2006DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. SITUACIÓN ACTUAL.

El ámbito del Estudio de Detalle son las parcelas R-1, R-2, R.3, R-5, R-10, R-11, R-12, R-14, R-15 y R-16 del Plan Parcial SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", Málaga, que desarrolla el suelo urbanizable incluido en el Plan General de Ordenación de Málaga.

Los linderos y superficies de las parcelas son las grafiadas en el plano P-4 del Plan Parcial de Ordenación, salvo las Parcelas R-2 y R-10, que sufre una modificación debido al nuevo trazado de la vía de servicio de entrada de la autovía de acceso al Parque Tecnológico y Cártama.

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUP. P. PARCIAL	SUP. E. DETALLE
R-1	3.750,00 m ²	3.750,00 m ²
R-2	3.750,00 m ²	3.259,48 m ²
		490,52 m ²
R-3	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-4	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-5	3.225,40 m ²	3.225,40 m ²
R-6	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-7	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-8	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-9	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-10	5.625,00 m ²	5.193,13 m ²
		431,87 m ²
R-11	7.021,08 m ²	7.021,08 m ²
R-12	8.082,95 m ²	8.082,95 m ²
R-13 (1)	3.778,04 m ²	3.778,04 m ²
R-14 (1)	2.036,81 m ²	2.036,81 m ²
R-15 (1)	3.656,77 m ²	3.656,77 m ²
R-16	4.534,85 m ²	4.534,85 m ²
R-17 (1)	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-18 (1)	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-19 (1)	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-20	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-21 (1)	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²
R-22 (1)	5.625,00 m ²	5.625,00 m ²

R-23 (1)	3.750,00 m2	3.750,00 m2
R-24 (1)	3.750,00 m2	3.750,00 m2
R-25 (1)	2.500,00 m2	2.500,00 m2
R-26	3.750,00 m2	3.750,00 m2

1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Para la redacción de este Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

- Normas reguladoras de la edificación.
- Plan Parcial de Ordenación SUP-T.8 "UNIVERSIDAD".

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. SITUACIÓN.

Las parcelas objeto de este Estudio Detalle se encuentran en el Suelo Urbanizable programado denominado SUP-T.8 "UNIVERSIDAD" en el P.G.O.U. y desarrollado mediante el Plan Parcial de Ordenación SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", aprobado definitivamente por el Pleno de fecha 21 de diciembre de 2000.

2.2. CARACTERÍSTICAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.

En la actualidad el suelo está sin urbanizar.

El Proyecto de Urbanización está en fase de redacción.

2.3. ORDENANZAS.

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle están calificadas como RESIDENCIAL, siendo las características, determinaciones y ORDENANZAS las del siguiente Cuadro, de acuerdo con el Plan parcial que los desarrolla.



DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

CUADRO 1. CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	PARCELA SEGÚN P.P.O			PARCELA SEGÚN E.D.				TECHO MAX. (2)	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
	USO	SUPERFICIE	le	PARCELA	USO	SUPERFICIE	le			
R-1	Resid.	3.750,00 m2	2,20	R-1	Resid.	3.750,00 m2	2,20	8.250,00 m2	T-2	B + 4
R-2	Resid.	3.750,00 m2	2,20	R-2	Resid.	3.259,48 m2	2,53	8.250,00 m2	T-2	B + 4
				VE	Verde	490,52 m2	-	-		
R-3	Resid.	5.625,00 m2	1,16	R-3	Resid.	5.625,00 m2	1,16	6.525,00 m2	T-1	B + 2
R-4	Resid.	5.625,00 m2	1,16	R-4	Resid.	5.625,00 m2	1,16	6.525,00 m2	T-1	B + 2
R-5	Resid.	3.225,40 m2	2,20	R-5	Resid.	3.225,40 m2	2,20	7.096,00 m2	T-2	B+4/ B+5
R-6	Resid.	5.625,00 m2	1,16	R-6	Resid.	5.625,00 m2	1,16	6.525,00 m2	T-1	B + 2
R-7	Resid.	5.625,00 m2	1,16	R-7	Resid.	5.625,00 m2	1,16	6.525,00 m2	T-1	B + 2
R-8	Resid.	5.625,00 m2	1,16	R-8	Resid.	5.625,00 m2	1,16	6.525,00 m2	T-1	B + 2
R-9	Resid.	5.625,00 m2	1,16	R-9	Resid.	5.625,00 m2	1,16	6.525,00 m2	T-1	B + 2
R-10	Resid.	5.625,00 m2	1,16	R-10	Resid.	5.193,13 m2	2,71	6.525,00 m2	T-2	B+4/ B+5
				VIAL	Viario	431,87 m2	-	-		
R-11	Resid.	7.021,08 m2	2,50	R-11	Resid.	7.021,08 m2	2,50	17.552,00 m2	T-2	B+4/ B+5
R-12	Resid.	8.082,95 m2	2,50	R-12	Resid.	8.082,95 m2	2,50	20.205,00 m2	T-2	B+4/ B+5
R-13 (1)	Resid.	3.778,04 m2	2,50	R-13 (1)	Resid.	3.778,04 m2	2,50	9.945,00 m2	T-2	B+4/ B+5
R-14 (1)	Resid.	2.036,81 m2	3,40	R-14 (1)	Resid.	2.036,81 m2	3,40	6.925,00 m2	T-3	B+4/ B+5
R-15 (1)	Resid.	3.656,77 m2	2,50	R-15 (1)	Resid.	3.656,77 m2	2,50	9.140,00 m2	T-2	B+4/ B+5
R-16	Resid.	4.534,85 m2	2,50	R-16	Resid.	4.534,85 m2	2,50	11.335,00 m2	T-2	B+4/ B+5
R-17 (1)	Resid.	5.625,00 m2	2,50	R-17 (1)	Resid.	5.625,00 m2	2,50	14.062,00 m2	T-2	B+5/ B+7
R-18 (1)	Resid.	5.625,00 m2	3,40	R-18 (1)	Resid.	5.625,00 m2	3,40	19.125,00 m2	T-3	B+5/ B+7
R-19 (1)	Resid.	5.625,00 m2	3,40	R-19 (1)	Resid.	5.625,00 m2	3,40	19.125,00 m2	T-3	B+5/ B+7
R-20	Resid.	5.625,00 m2	2,50	R-20	Resid.	5.625,00 m2	2,50	14.062,00 m2	T-2	B+5/ B+7
R-21 (1)	Resid.	5.625,00 m2	3,00	R-21 (1)	Resid.	5.625,00 m2	3,00	7.500,00 m2	T-3	B + 5
R-22 (1)	Resid.	5.625,00 m2	3,00	R-22 (1)	Resid.	5.625,00 m2	3,00	7.500,00 m2	T-3	B + 5
R-23 (1)	Resid.	3.750,00 m2	3,40	R-23 (1)	Resid.	3.750,00 m2	3,40	12.750,00 m2	T-3	B+5/ B+7
R-24 (1)	Resid.	3.750,00 m2	3,40	R-24 (1)	Resid.	3.750,00 m2	3,40	12.750,00 m2	T-3	B+5/ B+7
R-25 (1)	Resid.	2.500,00 m2	3,00	R-25 (1)	Resid.	2.500,00 m2	3,00	7.500,00 m2	T-3	B + 5
R-26	Resid.	3.750,00 m2	2,50	R-26	Resid.	3.750,00 m2	2,50	9.375,00 m2	T-2	B+4/ B+5
120.460,90 m2				Resid.	119.538,51 m2		275.159,00 m2			
				Resto	922,39 m2					
				TOTAL	120.460,92 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.

24 NOV 2006

CUADRO 2.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL LOCALIZADO
EN PLANTA BAJA DE PARCELA RESIDENCIAL.DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

PARCELA	SUPERFICIE COMERCIAL MÍNIMA	
R-13	500,00 m2	(*)
R-14	1.209,00 m2	(*)
R-15	500,00 m2	(*)
R-17	750,00 m2	
R-18	1.100,00 m2	(*)
R-19	1.100,00 m2	(*)
R-21	500,00 m2	
R-22	750,00 m2	
R-23	950,00 m2	(*)
R-24	950,00 m2	(*)
R-25	750,00 m2	
	9.059,00 m2	

(*) EN ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SE INDICA LA LOCALIZACIÓN PREFENTE DE LOS LOCALES COMERCIALES, POTENCIANDO LA CONCENTRACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA ZONA ESTE DEL SECTOR.

2.4. JUSTIFICACIÓN IMPACTO MODERADO.

Se prevé en las "ordenanzas" propias del sector que el parámetro de ocupación máxima de parcela permita en cada caso la reserva de espacios libres, ajardinados de forma que en el sector se consiga una superficie total plantada (sumadas zonas públicas y privadas) equivalente al 25% de la superficie total del sector, de acuerdo al siguiente cuadro:



24 NOV 2006



DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

CUADRO 3. SUPERFICIE MÍNIMA AJARDINADA POR PARCELA

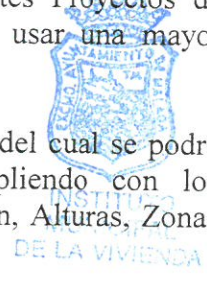
PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	PORCENTAJE %	SUPERFICIE AJARDINADA
R-1	T-2	3.750,00 m ²	20	750 m ²
R-2	T-2	3.750,00 m ²	20	750 m ²
R-3	T-1	5.625,00 m ²	20	1.125 m ²
R-5	T-2	3.225,40 m ²	20	645 m ²
R-10	T-2	5.625,00 m ²	20	1.125 m ²
R-11	T-2	7.021,08 m ²	15	1.053 m ²
R-12	T-2	8.082,95 m ²	25	2.020 m ²
R-14	T-3	2.036,81 m ²	0	0 m ²
R-15	T-2	3.656,77 m ²	20	730 m ²
R-16	T-3	4.534,85 m ²	20	906 m ²

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se redacta este Estudio de Detalle, al objeto de, sin cambiar las determinaciones y parámetros regulados en el Plan Parcial de Ordenación SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", establecer unas alineaciones obligatorias y una profundidad máxima edificable, en las parcelas R-1, R-3, R-5, R-10, R-11, R-12, R-14, R-15 y R-16 que permita a los redactores de los correspondientes Proyectos de Edificación, una mayor flexibilidad en el diseño, pudiendo usar una mayor variedad de tipologías.

La profundidad máxima edificable establece el ámbito dentro del cual se podrá implantar la volumetría del edificio, pero siempre cumpliendo con los parámetros que establece el Plan Parcial tales como Ocupación, Alturas, Zonas verdes interiores libres, etc.





Igualmente se ordena y se establecen los parámetros definitivos de la parcela R-10, afectada en su morfología original por el vial de servicio de la Autovía al Parque Tecnológico y Cártama.

A continuación se detallan las Ordenanzas definitivas de las distintas parcelas con las modificaciones antes citadas, individualizadas por parcelas.

3.2. ORDENANZAS POR PARCELAS.

3.2.1. Parcela R-3 - Residencial T.1.

Se define de acuerdo a la tipología de "Zona Ciudad Jardín" del Plan General, parámetros próximos a CJ-3. En cualquier caso, se podrán realizar tipologías de viviendas adosadas que no sobrepasen los parámetros de altura, ocupación, separación a linderos, alineaciones obligatorias y profundidad máxima edificable definidos en este Estudio de Detalle.

- Edificabilidad.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre cada parcela neta de 1,16 m²/ m², fijándose un número máximo de viviendas asignadas a la parcela, en función de considerar una superficie construida por vivienda de 100 m² que equivaldría en el conjunto del Plan Parcial de Ordenación llegar a 60 viv/ha en el sector.

- Altura edificable.

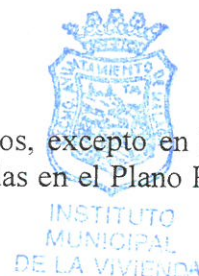
La altura máxima edificable será la grafiada en el Plano P-3 de este Estudio de Detalle. Estas son, en una zona de PB+2/10 m., medidos sobre la cota de referencia de la edificación, y en otra zona PB+1/7 m., posibilitando la tipología de vivienda adosada.

- Ocupación máxima.

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

- Separación a linderos y entre edificaciones.

La separación a linderos públicos será como mínimo 3 metros, excepto en las fachadas donde se establecen alineaciones obligatorias grafiadas en el Plano P-3 del Estudio de Detalle.





DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

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

La separación entre edificaciones, dentro de la misma parcela será al menos igual a la altura de la edificación mayor si abren huecos de estancia principal de la vivienda (estar-comedor) o de 1/2 de la altura mayor si abren huecos del resto de estancias.

- Profundidad máxima edificable.

Las profundidades máximas edificables son las grafiadas en el Plano P-3 del Estudio de Detalle. Esta profundidad máxima edificable establece el ámbito para ubicar la volumetría del edificio; en cualquier caso siempre se deberán cumplir el resto de parámetros y determinaciones de esta ordenanza.

- Vuelos de cuerpos salientes.

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

No se permitirán vuelos sobre la vía pública.

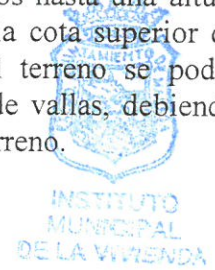
- Ordenanza de valla.

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

b) Parcelas edificadas.

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

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





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

- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

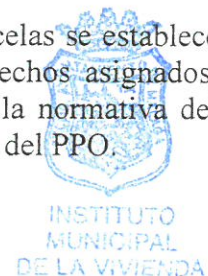
- a) Uso pormenorizado:
Residencial.
- b) Usos compatibles:
Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

- Condiciones particulares de estética.

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un espacio unitario interior total de 20% de la superficie de parcela, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 20 m., se tratará como área libre con tratamiento de jardín (no vial o aparcamiento), a los efectos de cumplimiento de la limitación sobre impacto ambiental contenida en el art. 11.3., de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.

- Aparcamientos.

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



24 NOV 2006

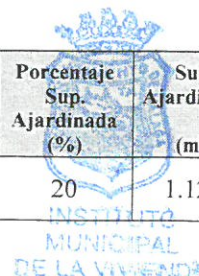


DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

PARCELA R-3 - RESIDENCIAL T.1**ORDENANZAS**

LONGITUD DE FACHADA	25 m.
EDIFICABILIDAD	1,16 m ² /m ²
OCUPACIÓN:	
Planta baja	65
Planta alta	50
Planta sótano	65
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	según Plano P-3
SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO:	
Vial	3 m (1)
(1) EN EL PLANO P-3 SE ESTABLECEN ALINEACIONES OBLIGATORIAS.	
SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO:	
Lateral	adosada
Fondo	3 m.
ALTURA	PB+1 / PB+2 (2)
(2) SEGÚN PLANO P-3.	7 m. / 10 m. – (cubrero 12,75)
VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA	no permitido
ALTURA LIBRE MÍNIMA:	
Planta baja	2,50 m.
Plantas altas	2,50 m.
APLICACIÓN ART. 13.2.21 EDIFICACIÓN EN LADERA	No
CONDICIONES PARTICULARES	
ZONAS VERDES:	
Ocupación mínima	20%
Círculo inscrito	20 m.

Parcela	Superficie m ²	Índice Ie m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Altura	Sup. Com. P. Baja Mínima m ²	Nº Máximo Viviendas	Plaza Aparcam.	Porcentaje Sup. Ajardinada (%)	Sup. Ajardinada (m ²)
R-3	5.265,00	1,16	6.525	PB+1/PB+2	-	62	95	20	1.125





DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

3.2.2. Parcelas R-1, R-2, R-5, R-10, R-11, R-12, R-15 y R-16 Residencial T.2.

El objetivo principal de esta Ordenanza es, aún tratándose de un modelo de elevada ocupación, poner límites precisos a la altura edificable para alcanzar un perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. La ordenanza está apoyada sobre la ordenanza OA (Ordenación abierta del PGOU), si bien establece parámetros propios e incluye, remitiéndose a lo grafiado en la ordenación de volúmenes, posibilidad de que el mismo parámetro tenga distinta aplicación en la misma manzana en función de alineaciones, alturas y profundidades máximas edificables.

- Ordenación de parcelas.

Se prevé en el Plano P-3 la ordenación de los volúmenes edificables, las distintas alturas y las alineaciones.

- Parcelación.

La parcela mínima edificable será de 1.000 m², estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 25 metros de diámetro.

- Edificabilidad neta.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre cada parcela neta, distinguiéndose tres intensidades de 2,20 m²/ m², de 2,50 m²/ m², de 2,53 m²/ m² y 2,71 m²/ m², fijándose el número de viviendas asignadas a cada parcela, en función de considerar una superficie construida por vivienda de 100 m² que equivaldría en el conjunto del Plan Parcial de Ordenación llegar a 60 W/Ka.

- Ocupación máxima de parcela.

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



INSTITUTO
MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA



DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

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

El número de plantas edificable sobre rasante del terreno para las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, será la grafiada en el Plano P-3, de forma que se distribuya sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado anterior, así como las alineaciones obligatorias indicadas en el mismo plano, las separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación con los siguientes parámetros

Nº Plantas	Altura máxima
PB + 3	13 m.
PB + 4	16 m.
PB + 5	19 m.

a. Separación a vial.

Se mantienen para las parcelas objeto de este Estudio de Detalle las alineaciones en aquellos viales que el Plan Parcial establece mediante la ordenación de volúmenes que la fachada de la edificación deba coincidir con la alineación de la parcela. También se establecen alineaciones obligatorias grafiadas en el Plano P-3

b. Separación a linderos privados.

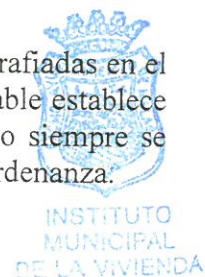
La separación a linderos privados serán la mitad de la altura en cada punto del edificio con un mínimo absoluto de 3 m.

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

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

- Profundidad máxima edificable.

Las profundidades máximas edificables para cada parcela son las grafiadas en el Plano P-3 del Estudio de Detalle. Esta profundidad máxima edificable establece el ámbito para ubicar la volumetría del edificio; en cualquier caso siempre se deberán cumplir el resto de parámetros y determinaciones de esta Ordenanza.





- Vuelos de cuerpos salientes.

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

- Ordenanzas de vallas.

- a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura máximo.
- b) Parcelas edificadas.
- b.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
- b.2. Vallas medianeras. En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas.
 La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.
- b.3. En los casos de usos públicos de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasara a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público.



- Artículo 13.6.6. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- *Uso pormenorizado:*
 Residencial.



- *Usos compatibles:*

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

- Aparcamientos.

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

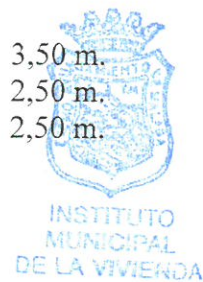




PARCELAS R-1, R-2, R-5, R-10, R-11, R-12, R-15 Y R-16 - RESIDENCIAL T.2

ORDENANZAS

LONGITUD DE FACHADA	25 m.
OCUPACIÓN:	
Planta baja	65%
Planta alta	65%
Planta sótano	65%
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	según Plano P-3
SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO:	
Vial principal	alineada
Vial secundario	3 m (1)
(1) EN EL PLANO P-3 SE ESTABLECEN ALINEACIONES OBLIGATORIAS.	
SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO:	
Lateral	adosada
Fondo	3 m.
ALTURA	PB+4 / PB+5 (2)
	16 m. / 19 m.
(2) SEGÚN PLANO P-3.	
VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA	no permitido
ALTURA LIBRE MÍNIMA:	
Planta baja alineada a vial	3,50 m.
Planta alta retranqueada....	2,50 m.
Plantas altas	2,50 m.
CONDICIONES PARTICULARES	
ZONAS VERDES:	
Ocupación mínima	(3)
(3) SEGÚN CUADRO	



24 NOV 2006

DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANA

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

INSTITUTO
MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA

24 NOV 2006



DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

3.2.3. Parcelas R-14 - Residencial T.3.

Se define esta ordenanza con el criterio de zona de ordenación en manzana cerrada (MC) con las condiciones básicas contenidas en los siguientes artículos del P.G.O.U. en aplicación parcial a la parcela que nos ocupa.

- Artículo 13.5.1. Definición y objetivos.

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

- Artículo 13.5.2. Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por la presente Ordenanza tiene una única subzona MC aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la Ciudad. La altura se regula en función del ancho de calle, salvo cuando se especifique numéricamente en los planos del Plan General de Ordenación en cuyo caso prevalecerá sobre la que se obtenga por aplicación de la regla anterior.

- Artículo 13.5.3. Condiciones de ordenación.

1. Parcelación.

Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m²
- Longitud mínima de fachada de vial: 20 m.
- Fondo mínimo de parcela: 15 m.

2. Edificabilidad neta.

Se fija edificabilidad neta, definidos como techos máximos asignados de acuerdo al cuadro parcelario.

3. Alineaciones.



INSTITUTO
MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA



Las alineaciones a linderos públicos será como mínimo 3 m., excepto en las fachadas donde se establecen alineaciones obligatorias grafiadas en el Plano P-3 del Estudio de Detalle.

4. *Profundidad máxima edificable.*

Las profundidades máximas edificables son las grafiadas en el Plano P-3 del Estudio de Detalle. Esta profundidad máxima edificable establece el ámbito para ubicar la volumetría del edificio, en cualquier caso siempre se deberán cumplir el resto de parámetros y determinaciones de esta ordenanza.

5. *Ocupación máxima de parcela.*

Con carácter general la superficie construida en Plantas Altas, no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto.

En planta baja y sótano se tendrá en cuenta el porcentaje de espacio libre ajardinado a los efectos de cumplimiento de las condiciones establecidas como impacto moderado.

La ocupación máxima será la que se establece en cuadro resumen en función de la superficie a reservar para espacio ajardinado en el interior de la parcela.

- Planta sótano: 100%
- En Planta baja: 100%
- En Planta alta: 75%

- Condiciones de la edificación.

1. *Altura máxima y número de plantas.*

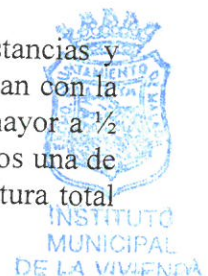
El número de plantas edificables sobre rasante del terreno para la parcela R-14 será la grafiada en el Plano P-3.

2. *Vuelo de cuerpos salientes.*

No se permiten vuelos sobre vía pública.

3. *Viviendas interiores.*

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud igual o superior a $\frac{2}{3}$ de la altura total del edificio.



24 NOV 2006

DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 13.5.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:

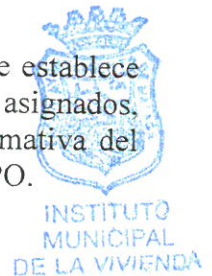
Residencial.

b) Usos compatibles:

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

- Aparcamientos.

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



24 NOV 2006

DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**PARCELA R-14 - RESIDENCIAL T.3****ORDENANZAS**

LONGITUD DE FACHADA	
EDIFICABILIDAD	3,40 m ² / m ²
OCUPACIÓN:	
Planta baja	100%
Planta alta	75%
Planta sótano	100%
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	según Plano P-3
SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO:	
Vial principal	Alineada
Vial secundario	3 m (1)
(1) EN EL PLANO P-3 SE ESTABLECEN ALINEACIONES OBLIGATORIAS.	
SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO:	
Lateral	adosada
Fondo	3 m.
ALTURA	PB+4 / PB+5 (2) 16 m. / 19 m.
(2) SEGÚN PLANO P-3	
VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA	no permitido
ALTURA LIBRE MÍNIMA:	
Planta baja alineada a vial	3,50 m.
Plantas altas	2,50 m.
CONDICIONES PARTICULARES	
ZONAS VERDES	no

Parcela	Superficie m ²	Índice Ie m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Altura	Sup. Com. P. Baja Mínima m ²	Nº Máximo Viviendas	Plaza Aparcam.	Porcentaje Sup. Ajardinada (%)	Sup. Ajardinada m ²
R-14	2.036,81	3,40	6.925	PB+4/PB+5	1.209	69	104	-	





DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

El presente documento ha sido elaborado de oficio por el Departamento de Proyectos del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Málaga, noviembre de 2006

LOS ARQUITECTOS



INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

[Handwritten signature of Fernando Caballero Baruque]

Fdo: *Fernando Caballero Baruque*

[Handwritten signature of Gabriel García Jurado]

Fdo.: *Gabriel García Jurado*

[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para constatar que el instrumento de planeamiento a que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 24, ha sido aprobado **NUEVA APROB. INICIAL** por **J.G.L.** fecha **4/12/06**



Málaga, a *13* de *Dic* de *2006*
El Secretario General, P.D.

[Handwritten signature]