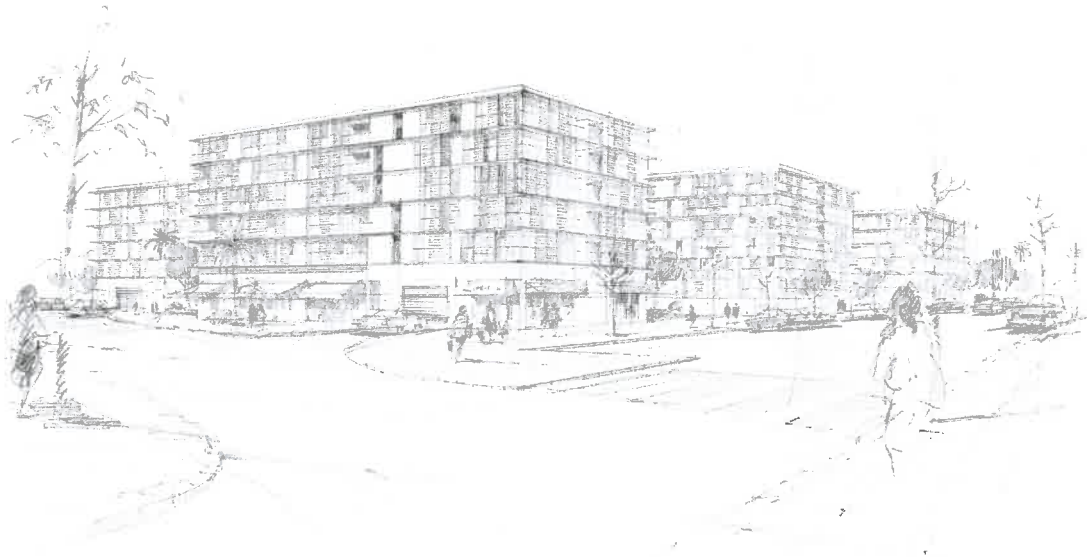


19/09



PP: 19/09 \_ ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA R12  
DEL PPO SUP T8 "UNIVERSIDAD"  
INICIATIVA: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA  
ARQUITECTOS: JUAN ANTONIO MARÍN MALAVÉ  
NATALIA MUÑOZ AGUILAR  
JAVIER PÉREZ DE LA FUENTE

JEFE DEL DEPARTAMENTO: JAVIER PÉREZ DE LA FUENTE



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento a que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 14 ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 31 de julio de 2009.

Málaga, 18 de agosto de 2009.-  
La Vicesecretaria Delegada,

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-

**INDICE**

**Memoria Expositiva**

Datos identificativos del ámbito de actuación  
Objeto del Estudio de Detalle

**Memoria Informativa**

Usos, edificaciones y vegetación existente  
Estructura de la propiedad del suelo y marco urbanístico de referencia

**Memoria Justificativa**

Descripción y justificación de la solución adoptada  
Cuadro resumen de superficies

**Planos de información:**

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. ORTOFOTO
- I.3. PPO. SUP T.8
- I.4. ED. IMV ( APROBACIÓN DEFINITIVA MARZO 2007)

**Planos de propuesta:**

- P.1 ORDENACIÓN PROPUESTA
- P.2. ALINEACIONES
- P.3. SECCIONES
- P.4. COMPARATIVO OCUPACIÓN Y SUPERFICIES LIBRES.

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento a la que corresponde la presente documentación numerada del 1 a la 14, ha sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2009.

Málaga, 26 de enero de 2010  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido



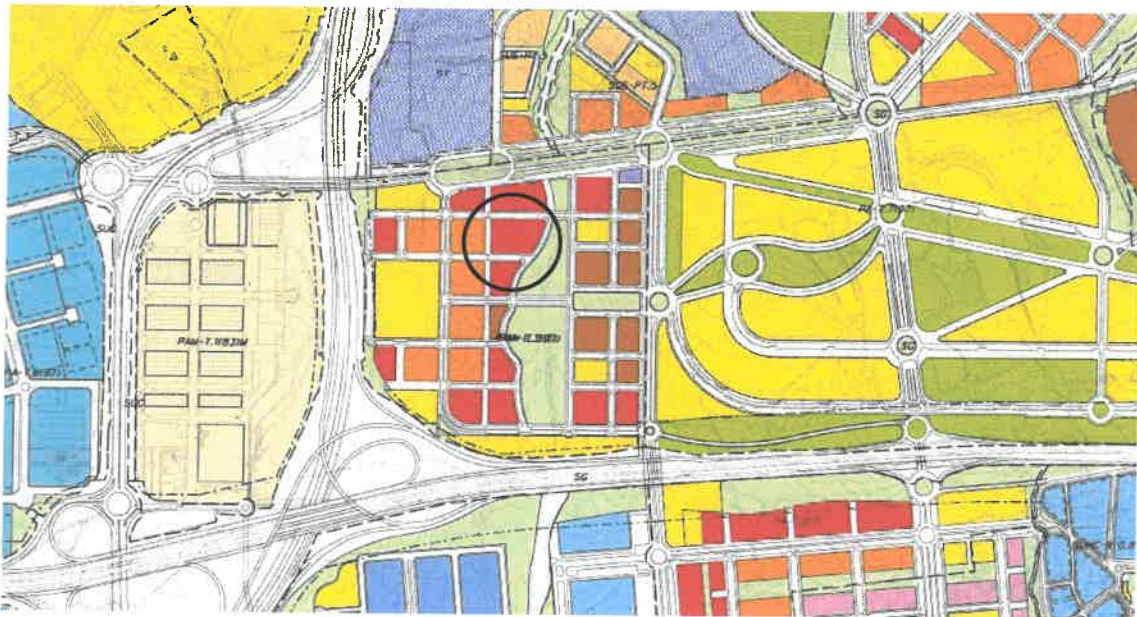
## MEMORIA EXPOSITIVA

### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La actuación se desarrolla en la parcela R12 del PPO Universidad T.8 "Universidad" del PGOU-97, PAM-T.3 (T) de la Aprobación Provisional, en el barrio de Teatinos de Málaga.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle afecta a la citada parcela R12, calificada como residencial con 8.082,95 m<sup>2</sup>, delimitada por viales previstos, siendo los usos de las parcelas a las que da fachada residenciales al Norte, Sur y Oeste, y con zona verde al Este. La superficie según medición del Proyecto de urbanización es de 8.088,03 m<sup>2</sup>.

La parcela está destinada a viviendas de protección oficial en régimen de alquiler promovidas por el Instituto Municipal de la Vivienda.



### OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es el cambio de alineaciones de la parcela R12 del PPO en su fachada Este y la modificación de la ordenación de volúmenes, definiéndose las nuevas alineaciones y homogeneizando la altura en B+5 en todo el conjunto.

Las modificaciones vienen motivadas por :

- Una solución que libere la mayor superficie posible para espacios libres y zonas verdes.
- Conseguir espacios interiores de manzana de escala menor, más próximo a los usuarios.
- Buscar una mayor racionalidad en la implantación y homogeneidad en las condiciones de las viviendas resultantes, esto es, conseguir una orientación óptima para cada una de las viviendas, evitando la orientación norte, viviendas interiores o soluciones de viviendas singulares por su posición en esquina.



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

Por lo aquí expresado el ED. planteado se enmarca en las condiciones establecidas en el art. 15 de la LOUA, la modificación de las alineaciones en su fachada este y la ordenación de volúmenes del Plan Parcial de Ordenación. Por otra parte, están recogidos en la normativa del PPO los parámetros para la redacción de ED en función de la ordenanza de cada parcela.

## MEMORIA INFORMATIVA

### USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN EXISTENTE

La parcela se encuentra libre de vegetación y edificaciones, tal y como se ve en la ortofoto 2007.



### ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EXISTENTE

En cuanto a la propiedad, nos encontramos ante una parcela municipal.

### MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

#### **PPO SUP T.8 UNIVERSIDAD:**

El PPO "Universidad" donde se inscribe la parcela R12 cuenta con unas ordenanzas particulares, ordenanza T2 del PPO.

Superficie: 8.082,95 m<sup>2</sup>  
Techo máximo: 20.205 m<sup>2</sup>  
Altura: B+4/B+5  
Ie: 2,50



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

La parcela en cuestión corresponde a la ordenanza T2, la cual se transcribe a continuación:

**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 y/o alturas propuestas.

- Ordenación de parcela.

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

- Parcelación.

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

- Edificabilidad neta.

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

- Ocupación máxima de parcela.

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

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

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

Nº de plantas	Distancia mínima al eje del vial	Altura máxima
PB+3	6 m.	13 m.
PB+4	7,50 m.	16 m.
PB+5	10 m.	19 m.



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

a. Separación a vial.

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

b. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados se resolverían en el E.D , teniendo como mínimo absoluto de 3 metros.

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

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

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

- Vuelos de cuerpos salientes:

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

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

- Ordenanzas de vallas.

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

b) Parcelas edificadas.

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

b.2 Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de 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, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

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:

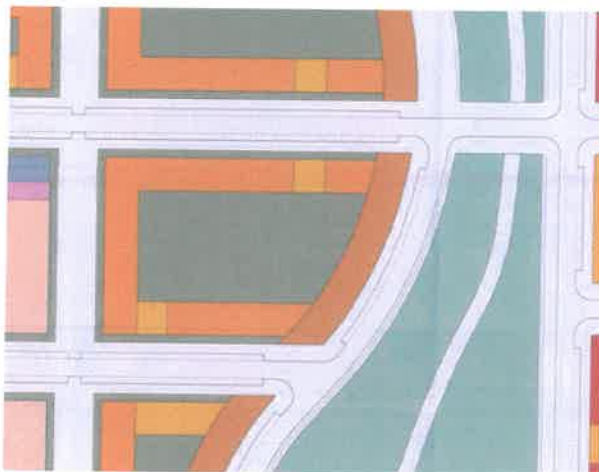
Residencial.

- 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.



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PPO



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

**CUADRO RESUMEN ORDENANZA T2**

**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
Plantas alta	65
Planta sótano	65

PROFUNDIDAD

EDIFICABLE

18 m.

SEPARACIÓN LINDERO

PÚBLICO

Vial principal

ALINEADA

Vial secundario

3m

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.

**DETERMINACIONES PPO.**

PARCELA	INDICE Ie.	ALTURA MÁXIMA (*)	SUPERFICIE COMERCIAL PLANTA BAJA MÍNIMA	NUMERO MÁXIMO VIVIENDA	PLAZAS APARCAM.	PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA (%)
R1	2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4	-	84	126	20
R2	2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4	-	84	126	20
R5	2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	-	70	105	20
R10	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	-	140	210	20
R11	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	-	175	263	15
<b>R12</b>	<b>2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>B+4/B+5</b>	-	<b>202</b>	<b>303</b>	<b>25</b>
R13	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	500	94	141	15
R15	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	500	91	137	20
R16	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	-	113	170	20
R17	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	750	140	210	20
R20	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	-	140	210	20
R26	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4/B+5	-	93	140	15
				1426	2141	





Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

### ED. TRAMITADO POR EL IMV (2007)

Por parte del IMV, en el ámbito del PPO Universidad, se tramitó **“ED de las Parcelas R1, R2, R3, R5, R10, R11, R12, R14, R15 Y R16”**, con aprobación definitiva 29 de marzo de 2007.

En lo que afectaba a la parcela R12 se modificaban los fondos edificables propuestos por el PPO, redistribuyendo el volumen manteniendo las alineaciones exteriores.



**ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ED.**  
Aprobación definitiva 29 marzo 2007

La ordenación propuesta, dado que se realiza sobre la totalidad de la manzana hace referencia directa a las ordenanzas del PPO.

### INNOVACION PGOU ( APROBACIÓN DEFINITIVA 31 DE JULIO DE 2008).

INNOVACIÓN DEL PGOU ENTRE LAS CALLES ARTURO TOSCANINI, FRANZ KAFKA, AVENIDA GREGORIO PRIETO Y AVENIDA DOVCOR MANUEL DOMINGUEZ, EN PARCELAS DOTACIONALES UBICADAS AL NORTE DHASRA LA AVENIDA JORGE LUIS BORGES Y EN LAS PARCELAS RP.3A DEL SUP T.6 MORILLAS Y R.5, R.10, R.11 Y R.12 DEL SUP T.8 UNIVERSIDAD

Queda afectada la totalidad de la parcela con techo destinado a Vivienda de Protección Oficial.



**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La parcela R12 cuenta con 8.088,03 m2 de superficie

La propuesta trata de resolver la implantación de 202 viviendas de protección oficial con 5 piezas exentas de B+5 en dirección Norte-Sur que liberan una superficie libre de 4.711,83 m2, lo que supone un 58% del total, frente al 35% (ocupación máxima del 65%) que ordena el PPO. Esto permite que los espacios libres que pueden ser ajardinados signifiquen una superficie de 2488.47 m<sup>2</sup> un 30% de la superficie total, por encima del 25 % exigido, sin necesidad de contar con la superficie perimetral por doble alineación.

Se plantea una planta de acceso a cota uniforme correspondiente al punto de entrada desde la calle oriental de la parcela, esta cota queda por debajo de las calles perimetrales, permitiendo la apertura de viviendas hacia el interior de la parcela en ese nivel sin aumentar la altura, conforme a los parámetros de OA que sirven de referencia, hacia los viales exteriores. Esta solución optimiza la agrupación de número de viviendas por núcleo de comunicación y permite una menor ocupación de parcela.

La solución busca que todas las viviendas sean exteriores y cuenten con una orientación óptima, evitando la Norte, obteniendo viviendas que generen calidad de vida. Se respetan a su vez las alineaciones a vial configurando alzados permeables que producen un ritmo de luces y sombras sobre la calle.

La ordenación genera patios semiabiertos comunicados entre sí, cosidos mediante caminos peatonales que recogen los accesos al conjunto.

Esta modificación en las alineaciones no genera un aumento del techo edificable en la parcela:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS</b>	
	M2c
PLANTA ACCESO	2.524,80
PLANTA BAJA	2.563,70
PLANTA PRIMERA	3.012,60
PLANTA SEGUNDA	3.030,90
PLANTA TERCERA	3.030,90
PLANTA CUARTA	3.012,60
PLANTA QUINTA	3.030,90
<b>TOTAL</b>	<b>20.206,40</b>

Apoyándonos en el citado art. 15 de la LOUA, y el artículo. 3.2.5. del PGOU vigente el Estudio de Detalle puede:

*1. Además de los casos previstos en este Plan General, o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:*

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.*
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados,*



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

*pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.*

*c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.*

*2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.*

Las alineaciones modificadas se justifican en los planos adjuntos.

### COMPROBACIÓN RESPECTO AL MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Conforme a lo previsto en el apartado "Ordenación de parcela" de la ordenanza T2 del PPO se comprueban los parámetros que definen para la redacción de ED:

#### **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 y/o alturas propuestas.*

**La ordenación propuesta se desarrolla siguiendo los criterios y modo de implantación de la ordenanza OA.**

#### **- Ordenación de parcela.**

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

**El presente Estudio de Detalle define la ordenación volumétrica en base los parámetros de la ordenanza del PPO.**

#### **- Parcelación.**

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

**Parcela > 1.000 m<sup>2</sup>, corresponde a manzana completa**



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

- Edificabilidad neta.

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

**Para la parcela R.12 :            Ie = 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

- Ocupación máxima de parcela.

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

**- La Ocupación de la edificación en plantas altas es de 3.371,12 m<sup>2</sup>, 42 % sobre la totalidad de parcela, inferior al 65 %**

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

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

Nº de plantas	Distancia mínima al eje del vial	Altura máxima
PB+3	6 m.	13 m.
PB+4	7,50 m.	16 m.
PB+5	10 m.	19 m.

**- La distancia de la edificación a eje de vial en sus cuatro fachadas es superior a 10 mts.**

a. *Separación a vial.*

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

**- El ED define las alineaciones que coinciden con las propuestas por el PPO excepto en su fachada ESTE que se redibujan ampliando el espacio destinada a vía pública.**

b. *Separación a linderos privados.*

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

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



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

**- No existen linderos privados.**

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

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

**- La altura máxima de la edificación es de 19,75 mts. , siendo la distancia mínima entre edificaciones de 15,50, superior a 1/2 de la altura.**

**- Vuelos de cuerpos salientes:**

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

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

**- Solo existen vuelos al interior de parcela y son computados conforme a normativa.**

**- Ordenanzas de vallas.**

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

*b) Parcelas edificadas.*

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

*b.2 Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de 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, 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.*

*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.*

**- El ED define las nuevas alineaciones. El proyecto deberá incluir la definición de vallado, previendo, así mismo la urbanización de la superficie que se incorpora al espacio público.**

Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

- 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.*

- **Se realizarán un mínimo de 303 plazas.**

En cuanto a condiciones de uso se remite a la ordenanza del PGOU

- Artículo 13.6.6. Condiciones de uso (Conforme a redacción dada por la INNOVACIÓN DEL PGOU ENTRE LAS CALLES ARTURO TOSCANINI, FRANZ KAFKA, AVENIDA GREGORIO PRIETO Y AVENIDA DOCTOR MANUEL DOMINGUEZ, EN PARCELAS DOTACIONALES UBICADAS AL NORTE DHASRA LA AVENIDA JORGE LUIS BORGES Y EN LAS PARCELAS RP.3A DEL SUP T.6 MORILLAS Y R.5, R.10, R.11 Y R.12 DEL SUP T.8 UNIVERSIDAD

*Sólo se admiten los siguientes usos:*

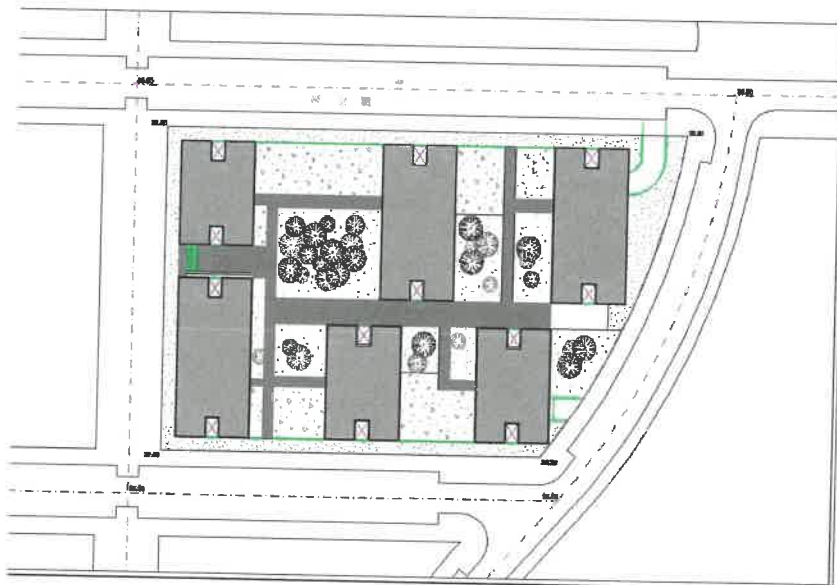
- *Uso pormenorizado:*

*Residencial. Se deberán destinar al uso de vivienda protegida q las parcelas R.5, R.10, R.11 R.12.*

- *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.*

- **Los usos previstos serán residencial (incluyendo aparcamiento y trasteros), agotándose la totalidad del techo asignado a la parcela R.12.**



**ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA**



Departamento de Arquitectura y Conservación  
Servicio de Proyectos y Dirección de Obras

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO ORDENANZAS

		R_12 PPO	ED
TAMAÑO DE PARCELA		8.082,95 m <sup>2</sup>	8.088,03 m <sup>2</sup>
LONGITUD DE FACHADA		25 m.	> 25 m.
OCUPACIÓN			
	Planta baja	65	42 < 65
	Plantas alta	65	42 < 65
	Planta sótano	65	59 < 65
PROFUNDIDAD	EDIFICABLE	18 m.	Ordenación propuesta*
ALTURA MÁXIMA		B+4/B+5	B+5
SEPARACIÓN LINDERO	PÚBLICO	ALINEADA	ALINEADA**
	Vial principal	3m	3m
SEPARACIÓN LINDERO	PRIVADO	ADOSADA	-
	Lateral	3 m.	-
	Fondo		
VUELO SOBRE VÍA	PÚBLICA	NO PERMITIDO	NO
ALTURA LIBRE	MÍNIMA		
	Planta baja alineada a vial	3,50 m.	> 3,50
	Planta baja retranqueada	2,50 m.	2,50 m.
PARÁMETROS	Plantas altas	2,50 m.	2,50 m
	Índice edificabilidad	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Techo max.	20.207 m <sup>2</sup>	< 20.207 m <sup>2</sup>
	Nº Viviendas	202	202
	Aparcamientos	303	> 303
PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA		25 %	2.489,47 m <sup>2</sup> = 30 %

\* La ordenación propuesta prevé una ordenación completa de parcela que modifica la ordenación paralela a los límites de parcela

\*\* El límite del espacio público se define por la implantación propuesta ampliándose el espacio público.

Málaga, junio de 2009

Los arquitectos redactores :

Fdo.: Juan Antonio Marín Malavé

Fdo.: Natalia Muñoz Aguilar

Fdo.: Javier Pérez de la Fuente