

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento a la que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 11, ha sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de marzo de 2009.

Málaga, 13 de abril de 2009
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-11
DEL SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", MÁLAGA**

TEXTO REFUNDIDO

(Febrero de 2009)



INSTITUTO
MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA

25 FEB. 2009

VISADO

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN

- 0.1. Objeto
- 0.2. Promotor
- 0.3. Autor

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Situación actual
- 1.2. Determinaciones urbanísticas
- 1.3. Características y servicios urbanísticos
- 1.4. Ordenanzas

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Descripción y justificación de la solución adoptada
- 2.2. Ordenanzas

3. LISTADO DE PLANOS



0. INTRODUCCIÓN

0.1. Objeto

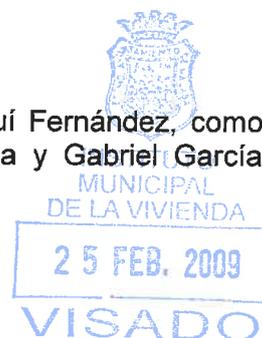
Este Estudio de Detalle se redacta con el objetivo de establecer las alineaciones obligatorias y condiciones de ocupación de la parcela R-11 ubicada en el SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", manteniendo el resto de ordenanzas y determinaciones urbanísticas que el Plan Parcial SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", redactado para este suelo urbanizable, desarrolla con el fin de pasarlo a suelo urbano, así como las innovaciones del Planeamiento desarrolladas en la Modificación de Elementos, actualmente en tramitación, del citado Plan Parcial. Así como 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".

0.2. Promotor

Instituto Municipal de la Vivienda del ayuntamiento de Málaga, con domicilio en c/ Saint Exupery, nº 22, Málaga.

0.3. Autor

Se redacta este Estudio de Detalle por los Arquitectos: Rosa Seguí Fernández, como jefe del Departamento de Proyectos del Instituto Municipal de la Vivienda y Gabriel García Jurado, arquitecto perteneciente al citado Departamento.



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. Situación actual

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela R-11 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 la parcela son los grafiados en el plano P-4 del Plan Parcial de Ordenación.

PARCELA	SUP. PLAN PARCIAL	SUP. ESTUDIO DE DETALLE
R-11	7.021,08 M2	7.021,08 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".
- Innovación del Planeamiento mediante Modificación de Elementos del Plan Parcial.
- 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".

1.3. Características y servicios urbanísticos

En la actualidad el suelo está sin urbanizar. El Proyecto de Urbanización está aprobado definitivamente.

1.4. Ordenanzas

La parcela objeto de este Plan Parcial está calificada como RESIDENCIAL, siendo las características, determinaciones y ORDENANZAS las del siguiente Cuadro, de acuerdo con el Plan parcial que los desarrolla.



PARCELA SEGÚN P.P.O				PARCELA SEGÚN SEGÚN E.D.				TECHO MAX.	ORDE- NANZA	ALTURA MÁXIMA
PARCELA	USO	SUP.	le	PARCELA	USO	SUP.	le			
R-11	Resid.	7.021,8 m2	2.5	R-11	Resid. VPO	7.021,8 m2	2.5	17.552 m2	T-2	B+4/B+5

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. 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 condiciones de ocupación, en la parcela R-11 que permita a los redactores del correspondiente Proyecto de Edificación, una mayor flexibilidad en el diseño de tipologías de vivienda y ordenación de los espacios colectivos.

El objetivo principal es, aún tratándose de un modelo de elevada ocupación, redibujar el perfil y el volumen del edificio hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con la masa edificada y los espacios libres interiores.

Los patios confieren sentido a la masa construida y crean el espacio de descompresión necesario para la eficiencia de los usuarios del edificio. Se pretende retomar la tipología de patio, fuertemente enraizada en Málaga. Los patios se configuran como sustracciones en masas densas y espesas como pulmones que les dan aire y mayor superficie para respirar. Se abren a la luz para formar espacios intrincados inesperados. Los objetivos son hoy los mismos que antes: regular la temperatura, ventilar, traer salubridad a los espacios más escondidos del edificio.

Pero más que todo esto, confieren al edificio su carácter, su identidad, su imagen. Son espacios no sólo funcionales sino también lúdicos, de convivencia, reforzando la idea de comunidad, configurando el espacio público dentro de la esfera privada que es el edificio.

2.2. Ordenanzas

La ordenanza está apoyada sobre la ordenanza OA (Ordenación Abierta del PGOU) y la ordenanza "Residencial T-2" del Plan Parcial SUP-T.8 "Universidad", si bien establece parámetros propios.

1. Ordenación de parcela.

Se prevé en los planos P-1 y P-2 la ordenación de los volúmenes edificables, las distintas alturas y las alineaciones obligatorias y máximas.

2. 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.

3. Edificabilidad neta.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre la parcela neta de 2,5 m²/m², fijándose el número 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.

4. Alineaciones obligatorias y máximas.

Se representan en el Plano P-1 las nuevas alineaciones obligatorias. Se mantiene la alineación, pero se limita su obligatoriedad a la planta baja exclusivamente, no sobrepasando en ningún caso la alineación hacia el exterior en ninguna planta. Asimismo, en la fachada oeste se propone como alineación máxima la representada en el plano P-1.



25 FEB. 2009

VISADO

5. Ocupación máxima de la parcela.

Se representan a continuación las nuevas condiciones de ocupación en parcela. El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta sobre rasante será del **65%** de su superficie en todas las plantas.

Siguiendo lo estipulado en el PGOU (Título XIII, Capítulo II, Artículo 13.2.4., Apartado 3) y en la Revisión de PGOU (Título XII, Capítulo II, Sección 3ª Artículo 12.2.21., Apartado 3), aprobada provisionalmente, bajo rasante, podrá aumentarse la ocupación un 25%, hasta el **81,25%** de la superficie de la parcela, favoreciéndose el ajardinamiento de la superficie no ocupada.

OCUPACIÓN MÁXIMA SEGÚN P.P.O.	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SÓTANO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
65%	81,25%

6. Altura edificable.

Se representan en el Plano P-2 las alturas edificables. Debido a la complicada topografía de la parcela, con desniveles desiguales en todos sus frentes, se propone mantener las alturas máximas que indica el PGOU (Título XIII, Capítulo VI, Artículo 13.6.3., Apartado 4) y en la Revisión del PGOU (Título XII, Capítulo VI, Artículo 12.6.3., Apartado 4), aprobada provisionalmente, en los puntos de máxima y mínima cota de la parcela. La unión entre dichos puntos, es la altura máxima para todos los frentes de fachada y para la totalidad de la parcela.

7. Altura libre de plantas.

El Plan Parcial, en sus ordenanzas, no propone para la parcela R-11, con carácter obligatorio, una superficie mínima de uso comercial, por lo que el uso de Planta Baja será exclusivamente el de vivienda; además se prohíben los cuerpos volados a zonas públicas. Por ello, para mantener el carácter unitario del proyecto con igualdad de alturas y la continuidad de los forjados en todas las plantas, de acuerdo con el Título XIII, Capítulo Segundo, Art. 13.2.23, Apartado 3 del P.G.O.U., se fija una altura libre mínima absoluta de 2,50 mts. en todas las plantas.

8. Separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

a. Separación a vial.

Se mantiene para la parcela objeto de este Estudio de Detalle, las alineaciones en aquellos viales que el Plan Parcial establece mediante la ordenación de volúmenes que la fachada deba coincidir con la alineación de la parcela. Las alineaciones obligatorias son las grafiadas en el plano P-1.

b. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será 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.



INSTITUTO
MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA

25 FEB. 2009

VISADO

9. Profundidad máxima edificable.

No se establece profundidad máxima edificable. La ordenación interior de la parcela será la dibujada en el plano P-1 en el que se establecen las áreas de ocupación mínimas.

10. 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 podrán exceder de 1,00 m.

11. 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.

12. Artículo 13.6.6. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- *Uso pormenorizado:*

Residencial.

La parcela R-11 tiene asignado un uso Residencial, pero específico para Viviendas de Protección Oficial (VPO).



INSTITUTO
MUNICIPAL

25 FEB. 2009

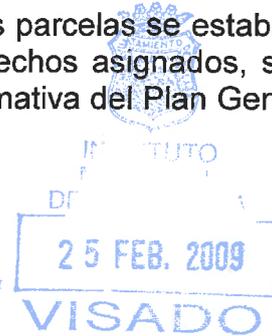
VISADO

- *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.

13. 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.



PARCELA R-11- RESIDENCIAL T.2'(*)

(*) EL USO DE LAS PARCELAS R-11 ES RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO).

ORDENANZAS

LONGITUD DE FACHADA 25 m.

OCUPACIÓN:

Planta baja 65%
 Planta alta 65%
 Planta sótano 81,25%

PROFUNDIDAD EDIFICABLE No limitada

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO:

Vial principal alineada

Vial secundario 3 m (1)

(1) EN EL PLANO P-1 SE ESTABLECEN ALINEACIONES OBLIGATORIAS Y MÁXIMAS.

SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO:

Lateral adosada

Fondo 3 m.

ALTURA PB+4 / PB+5 (2)
 16 m. / 19 m.

(2) SEGÚN PLANO P-2.

VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA no permitido

ALTURA LIBRE MÍNIMA:

Planta baja alineada a vial. 2,50 m.

Planta alta retranqueada.... 2,50 m.

Plantas altas 2,50 m.

**CONDICIONES PARTICULARES****ZONAS VERDES:**

Ocupación mínima (3)

(3) SEGÚN CUADRO

Parcela	Superficie m ²	Índice le 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-11	7.021,08	2,50	17.552	B+4/B+5	-	175	263	15	1.053

3. LISTADO DE PLANOS

I-0:	Situación	E: 1/5000
I-1:	Topográfico	E: 1/1000
I-2:	Delimitación según PGOU	E: 1/1000
I-3:	Ordenación General	E: 1/1000
I-1:	Zonificación y parcelación	E: 1/1000
P-0:	Situación y emplazamiento	E: 1/1000
P-1:	Alineaciones obligatorias y áreas de libre ocupación	E: 1/500
P-2:	Altura edificable	E: 1/500



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, febrero de 2009

LOS ARQUITECTOS



Fdo. Rosa Seguí Fernández

JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE PROYECTOS



Fdo. Gabriel García Jurado

ARQUITECTO DEL DEPARTAMENTO
DE PROYECTOS



INSTITUTO
MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA

25 FEB. 2009

VISADO



DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento a la que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 11, ha sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de marzo de 2009.

Málaga, 13 de abril de 2009
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido