

# TEXTO REFUNDIDO RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE MEMORIA

Sector "El Pato-Minerva"  
Málaga  
H-3148-22 | Agosto 2024

## 1. MEMORIA

## ÍNDICE

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1.	AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.2.	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.....	3
1.3.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	4
1.4.	REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.....	5
1.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	8
1.6.	ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.....	12
1.7.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 12.14.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA.....	15
1.8.	AFECCIONES DE LA PARCELA.....	16
1.9.	RELACIÓN DE PLANOS.....	21

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

### 1.1. AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

#### Promotor:

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de PROMOTORA EDUCACIÓN SUPERIOR ANDALUCÍA, S.A.U. (PESA) con CIF: **A-42792747** y con domicilio social en Calle Casas de Campo nº 4, 1ª planta, 29001, Málaga y cuyo representante es **Javier Cano Lucaya**, con DNI **46133420-C**.

#### Proyectistas:

HCPARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11, 29016, Málaga, representada por los arquitectos:

D. Mario Romero González,	col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla	con DNI 44211103C
D. Francisco Javier Higuera Mata,	col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid	con DNI 44598665D

### 1.2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

El presente Estudio de Detalle pretende llevar a cabo la ordenación de dos parcelas calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga como equipamiento comunitario y que se encuentran en parte dentro del ámbito de las parcelas E-3 y E-8 del del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato" aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2000..

En concreto, se trata de dos parcelas (parcela norte y parcela sur) con forma rectangular y calificadas como equipamiento comunitario siendo sus lindes las siguiente:

- Parcela norte (superficie 11.985,36 m<sup>2</sup>):
  - Al norte, en línea recta con Avda. Imperio Argentina.
  - Al sur, en línea recta con calle peatonal de nueva creación prolongación de C/ Alicia Larrocha.
  - Al este, en línea recta con Camino de la Térmica.
  - Al oeste, en línea recta con vial de nueva creación prolongación de C/ Jalón.
- Parcela sur (superficie 15.160,82 m<sup>2</sup>):
  - Al norte, en línea recta calle peatonal de nueva creación prolongación de C/ Alicia Larrocha.
  - Al sur, en línea quebrada ligeramente curva con Avda. Manuel Alvar. (En esta situación existe una franja de 3,65 a 1,60 m sin urbanizar hasta el acerado ejecutado. La urbanización de esta franja será obligación del promotor).
  - Al este, en línea recta con Camino de la Térmica.
  - Al oeste, en línea recta con vial de nueva creación prolongación de C/ Jalón.

El presente Estudio de detalle tiene como objetivo definir la ordenación de volúmenes en dos parcelas de equipamiento, concretamente el desarrollo de una Universidad privada promovida por PROMOTORA EDUCACIÓN SUPERIOR ANDALUCÍA, S.A.U. (PESA), adjudicataria de la Subasta Pública promovida por el Ayuntamiento de Málaga en fecha 13 octubre de 2021.

Conforme a la normativa del PGOU vigente, el uso propuesto se enmarca en el uso pomenorizado propio de la calificación de Equipamiento comunitario de las parcelas E-3 y E-8 ubicadas en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato", según se regula en el art. 12.14.3 de la normativa urbanística del PGOU. Para la calificación de Sistema General de Equipamiento comunitario, el uso establecido es un uso alternativo y compatible con el de cualquier uso pomenorizado del equipamiento comunitario. Por lo que estas dos parcelas, con respecto a las condiciones de uso, son admisibles para la implantación de una Universidad privada.

El ámbito del Estudio de detalle incluye la parcela E-8 del sector SUP-LO.2, parte de la parcela E-3 del sector SUP-LO.2 y parte del Sistema General (SG).

### 1.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Como hemos mencionado en el anterior apartado las parcelas E-3 y E-8 con calificación de Equipamiento se encuentran dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato" aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2000.

Según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga en el Artículo 12.14.2 "Condiciones de ordenación y edificación" para la zona de equipamiento, las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

En el desarrollo del presente documento se incluyen fragmentos de la normativa del Plan General de ordenación Urbana de Málaga y del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato" identificados con la letra en color azul.

En el artículo 3º "*Desarrollo de las manzanas edificables*", del Plan Parcial "El pato" cita textualmente:

*"...previamente al proyecto de edificación, deberá tramitarse un estudio de detalle que defina la parcelación, las alineaciones exteriores o interiores, altura de la edificación y demás determinaciones a las que habrán de ajustarse los proyectos de edificación."*

Es en el marco de este articulado del Plan Parcial en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, cuya justificación y determinaciones serán analizadas pormenorizadamente en los siguientes apartados.

La redacción del presente Estudio de detalle se formula en base al *artículo 71 de la SECCIÓN 4.ª Los instrumentos complementarios* de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*, que se transcribe a continuación:

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

## 1.4. REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.

Las parcelas objeto del Estudio de detalle tienen las siguientes referencias catastrales:



### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CM TERMICA 90 Suelo  
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

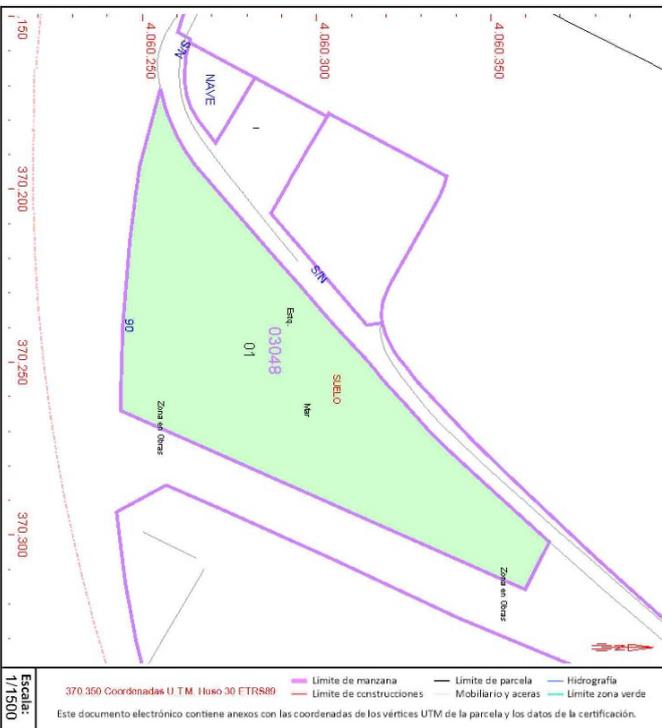
**Año construcción:**

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0304801UF7600S00071GR

### PARCELA

Superficie gráfica: 6.238 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 19 de Diciembre de 2022





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL SG-LO-2  
29004 MÁLAGA (MÁLAGA)

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

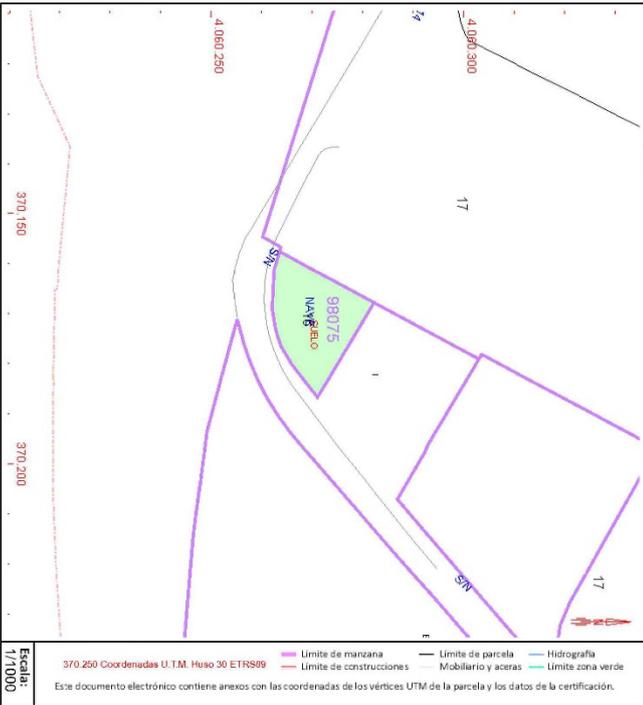
**Superficie construida:**

**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 322 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 980/7516UF6890N0001LB



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 19 de Diciembre de 2022



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
AV IMPERIO ARGENTINA 14 Suelo  
29004 MÁLAGA (MÁLAGA)

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

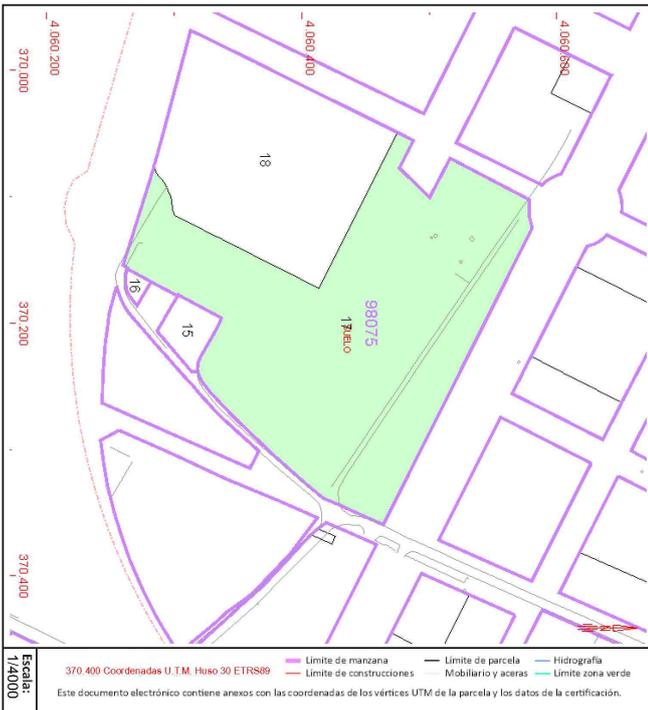
**Año construcción:**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 9807517UF6890N0001TB

**PARCELA**

Superficie gráfica: 46,857 m<sup>2</sup>  
Participación del Inmueble: 100,00 %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 19 de Diciembre de 2022

## 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

### EMPLAZAMIENTO

En la propuesta del Estudio de Detalle se distinguen 4 volúmenes, dos en la parcela norte y otros dos en la parcela sur. Esta ordenación responde al programa desarrollado del Campus Universitario, ubicando en la parcela sur, de mayor superficie, cinco bloques, de los cuales los dos situados junto a la carretera MA-22 se destinan a servicios administrativos

y otros tres bloques con carga docente, mientras que en la parcela norte se diseñan los edificios con un programa de carácter más público y docente.

## MASTERPLAN

El desarrollo de Campus Universitario se centra en las personas y sus necesidades para aprender, conocer y relacionarse, donde la arquitectura configura y refuerza dichos encuentros mediante una jerarquización espacial de mayor a menor privacidad, de mayor a menor necesidad de concentración, resultando en una organización de espacios de menor a mayor intercambio.

La ordenación surge en torno a un espacio público central, un espacio donde se conecta la vida de la ciudad, la de los estudiantes y la docente e institucional de la Universidad. En dicho espacio se integra el vial público peatonal prolongación de Calle Jalón que separa las parcelas norte y sur, que deberá tramitarse mediante un Proyecto Ordinario de Obras de Edificación o junto con la Licencia de obras; su diseño deberá realizarse acorde con los espacios privados colindantes de forma que se conforme una plaza de carácter peatonal y su ejecución podrá ser coincidente con las obras de edificación.

Desde este espacio de centralidad, el eje de norte a sur que recorre las parcelas privadas conecta las diferentes edificaciones y áreas públicas/privadas, tanto interiores como exteriores.

El espíritu es desarrollar un Campus Universitario urbano, que se abra a la ciudad sin genera obstáculos entre lo público y lo privado, por lo que no se desarrollará un vallado perimetral. Únicamente y por necesidades funcionales, quedarán delimitadas por un vallado los espacios deportivos que se ubicarán en el ámbito del Campus (pistas de pádel, pistas polideportivas...).

El vial que separa ambas parcelas tiene la consideración de público; así mismo, los espacios que en el proyecto edificatorio sometido a licencia aledaños al vial que no estén vallados tendrán la consideración de privados de uso público.

La implantación en la parcela tiene como objetivo **crear una Universidad integrada y abierta a la ciudad**, capaz de generar espacios de encuentro gradualmente desde el exterior al interior mediante los siguientes elementos urbanos:

- Eje central de intercambio: Este eje central de intercambio actuará como paseo ajardinado, cubierto mediante pérgolas cuyo objetivo es conectar los edificios creando una identidad común.
- Constelación de espacios de intercambio o puntos de encuentro: El eje central actúa como espacio que une las distintas estancias exteriores. El recorrido concatena distintos espacios y promueve la interacción entre las personas.
- Propuesta con corazón: La propuesta urbanística favorece la cohesión social. Se diseñan espacios de encuentro y se genera un espacio de referencia que actúa como "corazón" de la actividad del campus. Un espacio donde estudiantes, profesores y la propia ciudad se relacionen en comunidad.
- Jerarquía de programa: El Campus Universitario debe ser un espacio fácil de usar e intuitivo. Debe ser además claro y comprensible para el visitante ocasional. Este concepto mejora con la inclusión del eje común vertebrador de la propuesta y la plaza central.
- Secuencia de espacios en sombra: Debido a las características singulares de la climatología en Málaga, será necesario general espacios de sombra para que puedan ser usados tanto en verano como en invierno.

El Estudio de Detalle distingue dos ámbitos, interior y exterior del campus. De esta forma se genera una jerarquía de flujos que de manera intuitiva guía e indica al usuario por el campus.

**Los espacios exteriores**, entendidos como las áreas no edificadas de carácter público o privado, son los encargados de conectar la parcela con la ciudad y su entorno. Crean zonas para la ciudad donde convive el usuario con el ciudadano. Sus características serán mucho más pronunciadas en cuanto a topografía, acompañados por una vegetación más orgánica y densa que ayude a unificar y a entender el campus como un único conjunto. Todos estos espacios facilitarán una imagen de campus y su propia identidad dentro de la ciudad de Málaga.

## IMPLANTACIÓN

Las dos parcelas que están separadas por un vial peatonal público que de acuerdo con el Plan General tienen forma rectangular, con sus dos lados largos orientadas aproximadamente E-O.

De manera orientativa, con el objetivo de poder entender la ordenación propuesta, así como el reparto de edificabilidades planteada, los usos a los que se destinan las edificaciones definidas en este Estudio de Detalle (y que podrán modificarse en el Proyecto de la Edificación que será sometido a Licencia de Obras) son los siguientes:

- En la parcela sur se implantan 2 edificios, el edificio A y el B: por razones programáticas se subdivide en 5 bloques, situando en los bloques 1 y 2 los servicios administrativos y en el 3, 4 y 5 el programa docente.
- En la parcela norte se implantan 2 edificios, que se identifican como bloques 6 y 7, el edificio C: espacios destinados a albergar el resto del programa docente.

El acceso general al Campus se produce desde la calle peatonal pública que divide las dos parcelas. Desde esta calle se accede a una **gran plaza abierta a la ciudad** de carácter privado desde la que el usuario se distribuye a través del eje norte-sur que va concatenando los espacios de encuentro y edificios.

La urbanización contempla además de los espacios de encuentro, (la plaza central, pórticos y terrazas), pistas deportivas, incluso plazas de aparcamiento en superficie para coches, bicicletas y patinetes eléctricos. Las plazas de aparcamiento estarán integradas en la propuesta paisajística de los espacios exteriores.

## CONCENTRACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente la propuesta del Estudio de Detalle tiene la vocación de crear una Universidad integrada y abierta a la ciudad, generando espacios de encuentro tanto para ciudadanos como para estudiantes.

Este primer lugar de encuentro e intercambio es la gran plaza central, cuyo acceso principal es la vía peatonal, y cuya configuración se crea en torno a los límites de las edificaciones de la parcela Sur y Norte.

### Criterios arquitectónicos/conceptuales:

- Generar una plaza de intercambio social entre estudiantes, docentes y ciudadanos que integre el viario peatonal que separa ambas parcelas, continuación de Calle Jalón, a modo de centralidad en la confluencia de los edificios de uso privado y público.
- Liberar espacio de edificaciones en la parcela Norte asociado a los edificios de carácter mixto y público destinado a zonas verdes, deportivas, aparcamientos, etc., a definir en el Proyecto edificatorio.

### Criterios urbanísticos:

- Esta concentración de edificios en la parcela Sur en detrimento de la parcela Norte favorece la creación de un **Campus abierto** a la ciudad, volcándose hacia el espacio peatonal y no cerrándolo.
- Esta distribución potencia el carácter público de la calle peatonal aportando **permeabilidad a la trama urbana de la ciudad**.
- La calle peatonal establece la separación de usos y ordena el Estudio de Detalle convirtiéndose en el **acceso principal peatonal** al Campus.
- La calle peatonal divide los edificios de uso más docente de los de carácter más público y permite **separar flujos** de los distintos usuarios del Campus.
- La parcela de carácter más público concentra mayor espacio libre que genera un **espacio libre de calidad** que sirve como conexión visual entre la ciudad y el Campus

En la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle se incorporan zonas de sombra mediante pérgolas que permiten que el futuro Campus Universitario sea un proyecto sostenible energética, social y económicamente. A nivel climático y paisajista, se diseña un eje que proporcione sombra y zonas verdes, minimizando el uso de agua en el resto de la parcela. La disposición enfrentada de los edificios se ha considerado para minimizar la ganancia térmica que, con la ayuda de las pérgolas intermedias, reduce el impacto solar y el efecto isla de calor, favoreciendo la protección frente al sur y ayudando por tanto a mejorar la eficiencia energética de las edificaciones.

En aplicación al art. 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo "Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte."

d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

- Área de movimiento bajo rasante:

En el plano ED-10 del Estudio de detalle, se grafía el área máxima de movimiento del bajo rasante. El futuro proyecto de edificación prevé una superficie construida de 25.540 m<sup>2</sup>. Según el art. 6.7.4.2 del PGOU se deben desarrollar 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. De esta forma debe justificarse para el cumplimiento de números de plaza de aparcamiento mínimo un total de 266 plazas aproximadamente.

La superficie del área de movimiento bajo rasante es de 10.029,56 m<sup>2</sup>. Si asimilamos un ratio de 25 m<sup>2</sup> por cada plaza de aparcamiento se podrían desarrollar un total de 401 plazas de aparcamiento bajo rasante aproximadamente.

## 1.6. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga determina en el apartado 2 del artículo 12.14.2 "Condiciones de ordenación y edificación" del Capítulo decimocuarto (Zona de equipamiento) lo siguiente:

*Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere*

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle se encuentran en parte dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato. Lar ordenanzas específicas de dicho plan parcial corresponden al uso residencial **ordenación abierta (OA)**.

No obstante, con el objeto de aclarar la aplicación de la norma, el presente Estudio de Detalle define las siguientes ordenanzas particulares:

### 1. Parcela mínima

Se definen dos parcelas (parcela norte y parcela sur):

- Superficie parcela norte: 11.985,36 m<sup>2</sup>

- Superficie parcela sur: 15.160,82 m<sup>2</sup>

Para obtener Licencia de Obra Mayor sobre la edificación se deberá presentar un proyecto único de las dos parcelas que podrá desarrollarse por fases.

### 2. Edificabilidad

Según el apartado 2 del artículo 12.14.2 "Condiciones de ordenación y edificación" del Capítulo decimocuarto (Zona de equipamiento) del P.G.O.U. se establece:

*Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante, prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:*

*- Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*- Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*... Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.*

En el apartado 1.7 "Justificación del cumplimiento del art. 12.14.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga" del presente Estudio de Detalle, se explica que por las necesidades espaciales que requiere el desarrollo de un Campus Universitario de esta envergadura, y por el impacto que por tanto producirá este equipamiento comunitario sobre los ciudadanos se fija una **edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.

Dicho Índice de edificabilidad no se establece como máximo a cada parcela sino al conjunto de ellas, de forma que el proyecto edificable podrá de manera libre repartir la edificabilidad permitida entre ambas parcelas, aunque se supere en una de ellas el índice edificable de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Esto se justifica según las necesidades programáticas ya explicadas en apartados anteriores; en la parcela sur se implantan los edificios de usos administrativo y docente que precisan de mayor edificabilidad, y en la parcela norte los de carácter más público. Además, de esta forma se consigue concentrar en la fachada colindante con la Avenida de Imperio Argentina una mayor área libre de edificación como espacio de interrelación con la con el entorno.

De esta forma, siendo la superficie de las parcelas norte y sur 11.985,36 m<sup>2</sup> y 15.160,82 m<sup>2</sup> respectivamente, la edificabilidad total a repartir libremente en el proyecto arquitectónico entre ambas parcelas será 27.146,18 m<sup>2</sup>

### 3. Alturas

Se determina la rasante de la planta baja a la cota +4,70 m, nivel que se encuentra por encima de la cota de inundación fluvial del Río Guadalhorce definido en los mapas de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación.

No obstante, actualmente se encuentran en ejecución las obras correspondientes al "Proyecto de Construcción para las actuaciones de defensa del Guadalhorce frente a Inundaciones en el T.M. de Málaga". Dicho proyecto define una serie de intervenciones en el tramo actualmente encauzado del río Guadalhorce previo a su desembocadura que eliminan el riesgo de inundación en las parcelas del Estudio de Detalle.

Se fija una altura máxima de PB+4 y 25 m. Dicha altura no será la misma en todas las edificaciones, siendo la de menor altura PB+1 (10 m) y la mayor PB+4 (25 m). Con el objeto de generar espacios docentes de calidad se fija una altura máxima entre suelos de planta de cinco metros, sin superar en ningún caso la altura de las edificaciones colindantes ni en metros ni en número de plantas

Asimismo, y en cumplimiento del Informe emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil, se establece que todas las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no pueden vulnerar en ningún caso las servidumbres aeronáuticas.

### 4. Área de movimiento y ocupación

En los planos de área de movimiento del Estudio de Detalle (un plano por cada planta) quedan definidas en cada nivel el área máxima de movimiento donde se ubicará la edificación, permitiéndose el retranqueo libremente. Al mismo tiempo se determina la separación mínima a lindero público y entre edificaciones.

Se distinguen tres áreas de movimiento:

- Área de movimiento de la edificación (en blanco): fija la huella máxima de la edificación en cada nivel.
- Área porticada: fija un área máxima porticada (exclusivamente en el nivel 0).
- Área apergolada: fija un área máxima apergolada entre las edificaciones. El Estudio de Detalle no fija la altura de dichas pérgolas, que tendrán como función la protección solar de las fachadas y por tanto una mejora de la eficiencia energética del conjunto edificatorio.

La ocupación máxima sobre rasante será la definida en los planos de área de movimiento, siendo en cualquier caso inferior al 65%.

Fuera de la huella definida por el área de movimiento podrán proyectarse dentro de las parcelas edificaciones auxiliares de una planta (escaleras de evacuación y ascensores para sótanos, garita de acceso y control, aseos, vestuarios, cafetería, etc.) no pudiendo superar entre todas un máximo de 200 m<sup>2</sup>. La volumetría de las edificaciones auxiliares responderá a las ordenanzas particulares descritas en este apartado del Estudio de Detalle, siendo su superficie incluida en el cómputo total de la edificabilidad y ocupación.

La ocupación máxima bajo rasante es del 65 % en cada una de las parcelas, destinando el resto de la superficie a espacios libres que permita el ajardinamiento.

### 5. Condiciones aplicables a las plantas bajo rasante:

En cumplimiento del informe de del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

- Entradas a garajes y planta semisótano elevadas por encima de la cota de calado de 0.30 m, mediante rampas de subidas y bajada a sótano (+4.50m).

- Elementos de carpintería (ventana, ventilación, etc...) de la planta semisótano por encima de la cota de calado de 0.30m (+4.50m) y estancas.
- Disposición de bombas de drenaje en las plantas inferiores a la planta baja.

## **6. Restricciones de uso.**

Derivado de la afección sonora sobre la parcela, se establece que en los dos edificios cercanos a la Carretera M-22 (ver plano ED-15 "Restricciones de uso") se destinarán a los servicios administrativos de la universidad, compatible con los niveles de ruido existentes. Asimismo, las zonas exteriores con niveles sonoros superiores a 60 DBA se diseñarán como zonas de transición, restringiéndose la estancia prolongada de personas (zonas de paso o con tratamientos ajardinados).

Por otro lado, en concordancia con la exención del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica definidos en el Estudio Acústico incorporado a este Estudio de Detalle como ANEXO, se establece la restricción de los usos docentes en periodo nocturno por no existir actividad en la parcela.

## 1.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 12.14.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA.

La propuesta de ordenación que contiene este Estudio de Detalle es el resultado, entre otros factores, de la relación recíproca que existe entre dos elementos principales; la creación de una Universidad con una alta capacidad de acogida de estudiantes y, por otro lado, garantizar y aplicar el principio de excelencia docente.

Esta relación se muestra de forma patente si se observa que se ha estimado que esta Universidad puede acoger 3730 estudiantes en materias de salud, deportes, negocios tecnología y diseño, para lo que se contemplan (sin perjuicio de su concreción última en el proyecto básico) 43 aulas, 24 gabinetes y salas de prácticas, 17 laboratorios, 27 seminarios, 2 bibliotecas. Además, está previsto un espacio para administración y servicios generales, así como cafetería, comedor y espacio de trabajo compartido, y servicios deportivos.

Son estos aspectos los que se han conjugado para definir en última instancia la envolvente o el volumen de los edificios y el propio campus, entendido como el espacio en el que se proyectan las propiedades de la Universidad. Para su materialización se ha adoptado el índice de edificabilidad  $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$  que aplicada a la superficie de suelo objeto de concesión da como resultado un total de  $27.146\text{ m}^2$ .

Dispone el art. 12.14.2, apartado 2, de las normas urbanísticas del PGOU que las parcelas calificadas de equipamiento tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, pero que no obstante prevalecerán con carácter de mínimo los índices de edificabilidad que señala, que en el caso del uso educativo es de  $0,50\text{ m}^2$ . Añade este apartado que *"Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle"*.

La capacidad de acogida de la Universidad proyectada y las necesidades de espacio que ello demanda justifica que concurren los requisitos de este precepto para variar el índice de edificabilidad. Los metros cuadrados de techo considerados no es por tanto una determinación aleatoria o caprichosa, sino que encuentra justificación material en las necesidades de espacio para la práctica excelente de la docencia universitaria.

Por otra parte, el precepto alude a que tal variación de los índices de edificabilidad puede producirse *"por razones de interés público"*. Se estima que también en el caso de la ordenación establecida por este Estudio de Detalle concurre este otro requisito. El efecto, según el Artículo 6.5.1, apartado 1, del PGOU *"Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento"*.

A su vez, la Junta de Gobierno Local celebrada el día 12 de febrero de 2021 adoptó acuerdo de aprobar el pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económicas- administrativas de concesión demanial de dos emplazamientos con destino para universidad privada. El citado pliego expresa que *"El Ayuntamiento de Málaga estima de interés público y social apoyar la creación en Málaga de nuevas Universidades, en los términos definidos en el art. 3 en concordancia con el art. 1, apartado 2, de la Ley Orgánica 6/2001 de 21 de diciembre de Universidades, Texto Refundido de la Ley Andaluza de Universidades aprobada por Decreto Legislativo 1/2013 de 8 de enero y de los arts. 2.1, 3 y 4 del Real Decreto 420/2015, de 29 de mayo, que tiene por objeto la regulación básica de los requisitos para la creación, reconocimiento, autorización y acreditación de universidades"*.

Este Estudio de Detalle cumplimenta los requisitos establecidos en el art. 12.14.2 de las normas urbanísticas del PGOU y justifica que sus determinaciones son conformes con este precepto.

## 1.8. AFECCIONES DE LA PARCELA

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle cuenta con las siguientes afecciones:

### **Afección Aeronáutica:**

La parcela, por su proximidad al Aeropuerto de Málaga, se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, tanto por las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas, como por las servidumbres de la operación de aeronaves.

La práctica totalidad de la parcela se encuentra afectada por la superficie horizontal interna de elevación, limitándose en esta zona la altura de todos los edificios, incluido cualquier elemento que sobresalga de cubierta a la cota +57, excepto la esquina noreste de la parcela en donde esta altura se empieza a elevar a la cota +60.

Se adjuntan como Anexo a este documento los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol con la ubicación de la parcela, y asimismo se incorporan las limitaciones correspondientes en la normativa del presente estudio de detalle.

En cualquier caso, la altura de las edificaciones previstas en el presente Estudio de Detalle se establece como máximo a la cota + 29,70 m en el edificio de mayor altura, PB+4, por lo que no se vulneraría en ningún caso la superficie horizontal interna.

Asimismo, y en cumplimiento del Informe emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil, se establece que no debe sobrepasar las servidumbres aeronáuticas ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

### **Afección Hidráulica:**

La parcela estaría afectada por la inundación fluvial del Río Guadalhorce, concretamente por la avenida correspondiente al período de retorno de 100 y 500 años, según la delimitación de avenidas realizada por la Junta de Andalucía, con objeto de la revisión del 2º ciclo de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación 2022-2027.

En relación a la avenida correspondiente al periodo de retorno de 100 años (zona de flujo preferente), el Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece en su artículo 9 ter apartado d) que en suelo urbanizado, no se podrán acometer obras y construcciones correspondientes a la implantación de nuevos centro escolares.

Asimismo, en relación a la inundabilidad correspondiente al periodo de retorno de 500 años, la parcela estaría afectada por la inundabilidad en un calado que sería como máximo de 2,0 m. en el borde sur de la misma, considerada esta altura respecto a la topografía actual de la parcela, que se encuentra por debajo de la rasante de las calles que la bordean. En el viario que circunda la parcela, el calado correspondiente al periodo de retorno de 500 años, no supera los 50 cm por lo que elevando mínimamente la implantación de los edificios en el interior de la parcela respecto a la cota del viario que la rodea, se elimina el riesgo de inundabilidad sobre los mismos.

En cualquier caso, actualmente se encuentran en ejecución las obras correspondientes al "*Proyecto de Construcción para las actuaciones de defensa del Guadalhorce frente a Inundaciones en el T.M. de Málaga*". Dicho proyecto define una serie de actuaciones en el tramo actualmente encauzado del río Guadalhorce previo a su desembocadura, para que pueda contar con capacidad para desaguar los caudales correspondientes al periodo de retorno de 500 años.

En concreto el proyecto recoge las siguientes actuaciones:

1. Recreido de la margen izquierda del encauzamiento de los arroyos Prado de Jurado, Carambuco y Merino en su confluencia con el encauzamiento del río Guadalhorce.
2. Acondicionamiento a su estado original del encauzamiento en el entorno del FFCC de Cercanías Málaga-Fuengirola: retirada de acopios de material.

3. Restauración del cauce de aguas bajas en el entorno del puente sobre el río Guadalhorce de la MA-21 a las condiciones del proyecto original.
4. Rebaje del cauce de aguas altas en las cercanías del puente de la MA-21, apertura total del segundo arco de avenida de la margen izquierda y modificación de las tuberías de impulsión de la zona Oeste de Málaga y Torremolinos bajo el puente de la MA-21.
5. Recrecimiento de las motas del encauzamiento del río Guadalhorce aguas arriba del puente de la MA-21.
6. Recrecimiento del encauzamiento del arroyo de las Cañas en su parte final.

El propio proyecto realiza una comparativa de la inundabilidad con la situación actual, y tras la implementación de las actuaciones recogidas en el proyecto, que se recoge en la siguiente imagen, y en donde se puede comprobar que con las obras que se están acometiendo, se elimina cualquier afección sobre la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, tanto la correspondiente a la zona de flujo preferente (T=100 años), como la inundabilidad del T=500 años.

En cualquier caso, con la cota de implantación de las plantas bajas que se establecen en el presente documento, se estaría eliminando la inundabilidad para los edificios planteados en la situación actual, sin tener en cuenta las actuaciones que se están acometiendo en el río Guadalhorce y que la eliminan totalmente.

En este sentido se presenta como Anexo del presente documento, Estudio hidrológico hidráulico que analiza el resultado de las medidas de defensa establecidas en el Estudio de Detalle en relación a la afección a la parcela de la Zona de Flujo Preferente existente actualmente, tal y como solicitaba el informe de Dominio Público Hidráulico. Dicho estudio concluye que con las medidas correctoras proyectadas, en concreto:

- Nivelación topográfica de la parcela con las rasantes de los viales existentes.
- Elevación de la solera de planta baja de todas las edificaciones a la cota +4.70m (0.50m sobre la cota de rasante de la parcela).

No habría afección de la Zona de Flujo Preferente sobre las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

Asimismo, se trasladan a continuación las medidas de defensa frente a avenidas e inundaciones que establece el Estudio hidrológico hidráulico, para garantizar la seguridad de las plantas situadas bajo rasante:

- Entradas a garajes y planta semisótano elevadas por encima de la cota de calado de 0.30 m, mediante rampas de subidas y bajada a sótano (+4.50m).
- Elementos de carpintería (ventana, ventilación, etc...) de la planta semisótano por encima de la cota de calado de 0.30m (+4.50m) y estancas.
- Disposición de bombas de drenaje en las plantas inferiores a la planta baja.

#### **Afección de Costas:**

La parcela se encuentra dentro de la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) vigente, por lo que se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas, y en el 59 del Real Decreto 876/2014.

#### **“Artículo 30**

*1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*

*a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*

*b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente."

Recientemente se ha aprobado, el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Concretamente el párrafo b) el art. 59.1 queda con el siguiente texto:

b) "Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo a la normativa autonómica en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva."

El presente Estudio de Detalle plantea edificaciones aisladas distribuidas por toda la parcela, de altura PB+2 y PB+4 como máximo, siendo la altura que predomina en el entorno la PB+7, por lo que podemos considerar que se cumple con lo dispuesto en la Ley de Costas y en su correspondiente Reglamento, en relación a las construcciones dentro de la zona de influencia.

Asimismo, según lo indicado en el informe emitido por la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo se dispone lo siguiente:

- Tal como dispone el artículo 30.1 a) de la Ley de Costas, en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever, además, reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento General, y así ha de hacerse constar.
- Toda la arena que pudiera encontrarse en las actuaciones de vaciado de la parcela para la construcción de las edificaciones e instalaciones, una vez cribada y eliminados restos de construcción, debe ser aportada a la playa existente, en su zona intermareal, para que sea repartida por la dinámica litoral, si bien previamente habrán de efectuarse las analíticas precisas de dicho material para determinar su aptitud. A tal fin deberá dirigirse a la Demarcación de Costas, que indicará, entre otros extremos, la zona de depósito del material. Alternativamente dichos áridos puede ser ofrecidos a la Demarcación.

#### **Afección de Carreteras:**

Por las inmediaciones de la parcela discurre la MA-22, sobre la que se ha aprobado con fecha 22 de marzo de 2021 el "Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y Establecimiento de la línea límite de edificación en la MA-22 entre la glorieta del Estadio de Atletismo p.k. 0+840 y el sector "El Pato" PAM-LO.2, p.k. 2+000 T.M. Málaga", de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Dicho expediente establece lo siguiente:

- Delimitar como **tramo urbano** el tramo entre los p.k. 0+840 y 2+000.
- Fijar, para el tramo urbano, **la línea límite de edificación**, en consonancia con las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación del PGOU del municipio de Málaga.
- Fijar el borde exterior de la **zona de dominio público**, a 3 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación de la MA-22, que coincidirá, en donde exista, con el bordillo del tronco de la MA-22.

- Fijar el borde exterior de la **zona de servidumbre**, a 8 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación de la MA-22, que coincidirá, en donde exista, con el bordillo del tronco de la MA-22.

En la siguiente imagen se puede ver como en el Estudio de Delimitación de Tramo Urbano aprobado, en el frente de la parcela con la MA-22, la línea límite de edificación coincide con la alineación de la parcela que establece el PGOU.

Asimismo, se ha representado en el plano de afecciones, la **zona de afección de Carreteras**, tal y como establece el artículo 32 de la Ley 37/2015, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle estaría dentro de la zona de afección de Carreteras, por lo que se estará a lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y concretamente a lo establecido en punto 2 de dicho artículo:

*"2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*

*La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo."*

Asimismo, y en cumplimiento del informe emitido por la Subdirección General de Planificación y Explotación de la Dirección General de Carreteras se incorporan como anexos del presente documento:

- Estudio Acústico que contiene los mapas de isófonas y que permite comprobar los objetivos de calidad acústica en la parcela. Según los resultados obtenidos del estudio, habría una zona de la parcela en la que deberían proponerse medidas correctoras, ya que los niveles de ruido obtenidos exceden los permitidos para el uso docente.

Si bien tal y como establece el estudio acústico, dado el carácter urbano de la zona de estudio, la adopción de medidas orientadas a la propagación sonora -como pantallas acústicas- resulta poco práctica por su gran impacto visual y su condición de barrera arquitectónica en una trama urbana continua y consolidada, y que en todo caso deberían ser conforme a la normativa municipal. Tampoco pueden contemplarse medidas orientadas directamente a la emisión sonora de los ejes viarios – reducción de velocidad, mejora de asfaltos o redistribución del tráfico- ya que éstas quedan fuera del alcance del promotor de la actuación. Por tal motivo al no considerar razonable la prescripción de dichas medidas correctoras, el presente Estudio de Detalle limita el uso pormenorizado de los edificios emplazados en las zonas de mayor exposición sonora, al uso terciario o administrativo, de baja sensibilidad acústica, que sí sería compatible con los niveles de ruido obtenidos. Asimismo, en cuanto a las zonas exteriores afectadas, se definen como zonas de transición, restringiéndose la estancia prolongada de personas en estas zonas, es decir, definiendo estas zonas como de paso, o con tratamientos ajardinados.

- Estudio de Tráfico y Capacidad que analiza los niveles de servicio y seguridad viaria de la carretera MA-22, concluyendo que la puesta en servicio y actividad del equipamiento educativo que se propone en las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle no supone afección significativa al nivel de servicio de la carretera.
- Asimismo, se establece que la iluminación a instalar en la parcela no debe producir deslumbramientos al tráfico que circula por la carretera. Y por último, al no contemplar el presente desarrollo la ejecución nuevos viarios rodados, no existe posibilidad de deslumbramiento de dicho tráfico respecto al que circula por la carretera.
- Por último, en concordancia con la exención del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica definidos en el Estudio Acústico incorporado a este Estudio de Detalle como ANEXO, se establece la restricción de los usos docentes en periodo nocturno por no existir actividad en la parcela.



## 1.9. RELACIÓN DE PLANOS.

**ED-01-** SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.

**ED-02-** SITUACIÓN. EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-LO.2 "EL PATO".

**ED-04-** AFECCIONES DE LAS PARCELAS

**ED-05-** ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 0

**ED-06-** ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 1

**ED-07-** ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 2

**ED-08-** ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 3

**ED-09-** ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 4

**ED-10-** ÁREA DE MOVIMIENTO. BAJO RASANTE

**ED-11-** SECCIONES 1

**ED-12-** SECCIONES 2

**ARQUITECTOS:** D. Mario Romero González

D. Javier Higuera Mata

Málaga, mayo de 2024