

SITUACIÓN

Camino de Orozco, Agregación de fincas 2(B), 4, 2 4(A), 6(A)
Distrito Puerto de la Torre, Málaga

Referencias catastrales

FINCA 1. 7773101UF6677S0001PQ
FINCA 2. 7773129UF6677S0001QQ
FINCA 3. 7773124UF6677S0001WQ
FINCA 4. 7773123UF6677S0001HQ
FINCA 5. 7773122UF6677S0001UQ



CALIFICACIÓN

Ordenanza en Colonia y Edificación
Tradicional Popular CTP
Subzona CTP – 01

Solar resultante 4268,87 m² > 800 m²
Implica la obligatoriedad de realizar un
Estudio de Detalle

Edificabilidad

Cálculo detallado en plano O4

Edificabilidad neta: 3.676,12 m²

CALIFICACIONES

CTP-01	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
CTP-02	CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
CTP-03	CIUDAD HISTÓRICA - Trilindos Perchel
CTP-04	MANZANA CERRADA
CTP-05	ORDENACIÓN ABIERTA
CTP-06	CIUDAD JARDÍN
CTP-07	COLONIA TRADICIONAL POPULAR



AFECCIONES (Izquierda)

Plano Hidrología superficial y costas.
Dominio público y zonas inundables. Línea
marítimo terrestre. 15.2.2 Planta de
Afecciones propuestas PGOU 2011

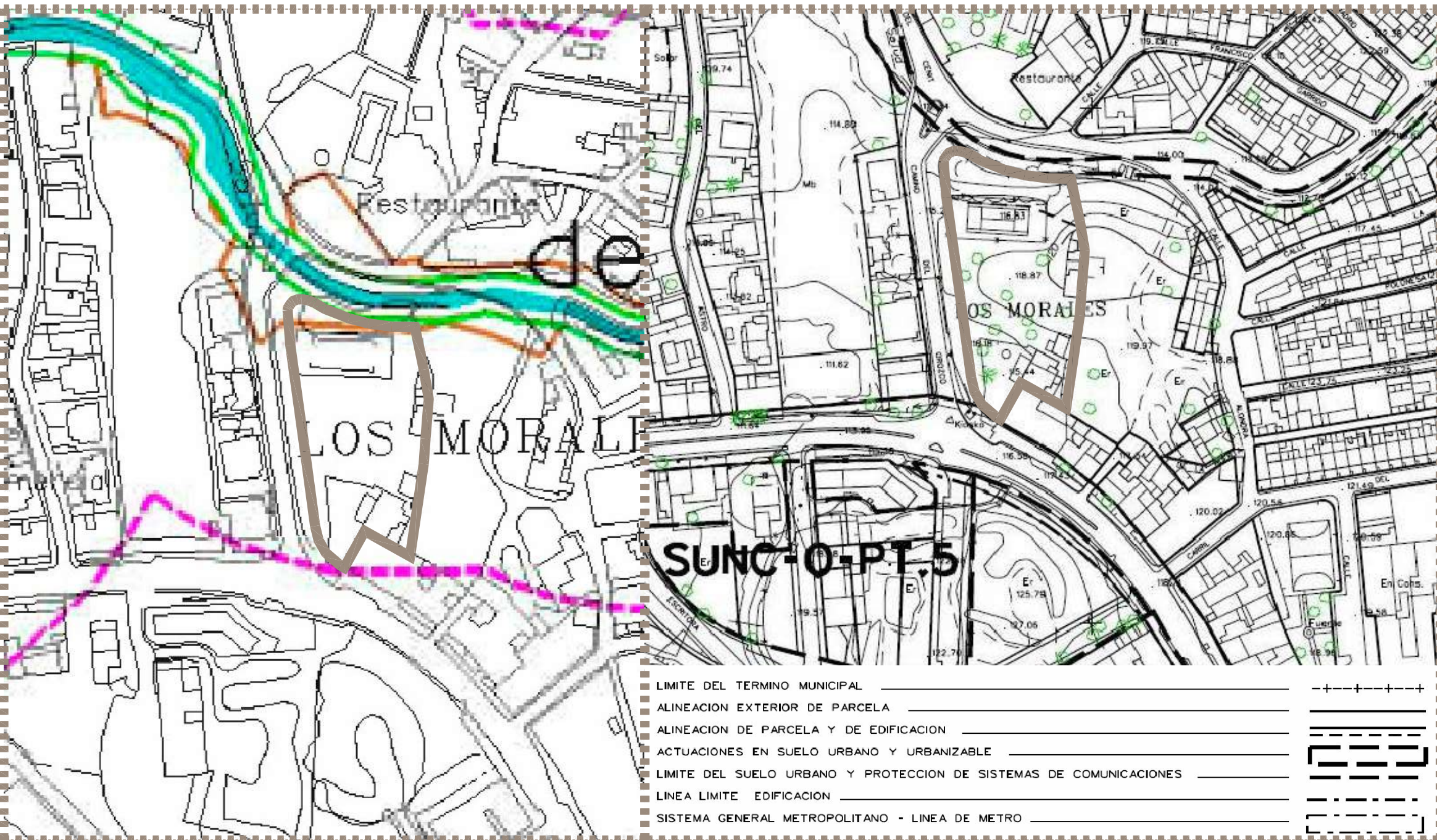
— Límite de zona inundable

ALINEACIONES (Derecha)

Plano Ordenación General P.2.9
Alineaciones, Alturas y Rasantes PGOU 2011

— Alineación de edificación

Se observa que la alineación de la
edificación es coincidente con la línea
límite de zona inundable.



ESTADO ACTUAL. Plano topográfico e Infraestructuras existentes



nüwa
PUERTO DE LA TORRE

Arquitecto:
Baltasar Ríos



PROPIEDAD INTELECTUAL. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE
SON AUTORES LOS AUTORES DEL PROYECTO. SE PROHIBE LA REPRODUCCIÓN, TOTAL O PARCIAL,
ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O DISTRIBUCIÓN DE LA PRESENTE INFORMACIÓN
AUTENTICACIÓN EXPRESA POR LOS AUTORES DEL PROYECTO. SE PROHIBE CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

Estudio de Detalle
28 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
Con aparcamiento y zonas comunitarias
Situación
Camino de Orozco
Agregación fincas 2(B), 4, 2 4(A) y 6(A)
Puerto de la Torre, Málaga
Promotor
PUERTO DE LA TORRE DEVELOPMENT SL
B10899060

Plano / Título
**Plano de información
SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN**

Fecha
09.06.2023

Revisión

Escala

A1- 1/250
A3- 1/500



LEYENDA TOPOGRÁFICO	
— Bordo	Arqueta endesa
— Línea fachada	Arqueta
— Línea parcela	Farola
..... Alineación PGOU 2011	Imbornal
— Curvas de nivel	Arqueta saneamiento
— Curvas directoras	Abastecimiento
— Punto acotado	Telecomunicaciones
— Registro eléctrico	Agua potable
— Alumbrado público	Poste
— Vegetación	Pluviales
— Doble alineación (Límite de edificación)	Acequia
— Edificaciones existentes (A demoler)	Gas

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS		
PUNTO	X	Y
6	367.650,031	4.067.073,594
7	367.648,179	4.067.074,799
8	367.646,627	4.067.076,060
9	367.645,209	4.067.077,469
10	367.643,939	4.067.079,012
11	367.642,829	4.067.080,675
12	367.641,891	4.067.082,440
13	367.641,133	4.067.084,291
14	367.640,564	4.067.086,207
15	367.640,190	4.067.088,171
16	367.634,396	4.067.129,719
17	367.628,602	4.067.171,266
18	367.628,672	4.067.173,319
19	367.629,437	4.067.175,243
20	367.630,813	4.067.176,791
21	367.632,631	4.067.177,781
22	367.634,569	4.067.178,094
23	367.637,501	4.067.177,315
24	367.639,971	4.067.175,916
25	367.642,609	4.067.174,537
26	367.645,301	4.067.173,271
27	367.648,045	4.067.172,122
28	367.650,836	4.067.171,092
29	367.654,026	4.067.170,082
30	367.657,260	4.067.169,218
31	367.660,167	4.067.168,587
32	367.663,099	4.067.168,081
33	367.666,050	4.067.167,702
34	367.669,013	4.067.167,446
35	367.671,986	4.067.167,325
36	367.674,962	4.067.167,329
37	367.678,429	4.067.167,494

LÍMITE DE EDIFICACIÓN		
PUNTO	X	Y
A	367.630,066	4.067.160,766
B	367.639,682	4.067.157,922
C	367.663,442	4.067.156,411
D	367.682,845	4.067.148,601

NOTA

Coordenadas georreferenciadas según plano de información urbanística solicitado:

PL 3018/2022, CAMINO DE OROZCO 2(B)
Expediente N°: TOP 115/2022
Fecha: Agosto 2022
Topografía: Pablo Pérez R.

El informe se incluye en el apartado Anejos a la Memoria del presente ED.

ESTADO ACTUAL. Plano topográfico e infraestructuras existentes. Alineación de parcela sg PGOU 2011

Estudio de Detalle

28 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Con aparcamiento y zonas comunitarias

Situación

Camino de Orozco

Agregación fincas 2(B), 4, 2, 4(A) y 6(A)

Puerto de la Torre, Málaga

Promotor

PUERTO DE LA TORRE DEVELOPMENT SL

B10899060

Arquitecto:

Baltasar Ríos

Plano / Título

Plano de información TOPOGRÁFICO Y ALINEACIONES PGOU 2011

Fecha

09.06.2023

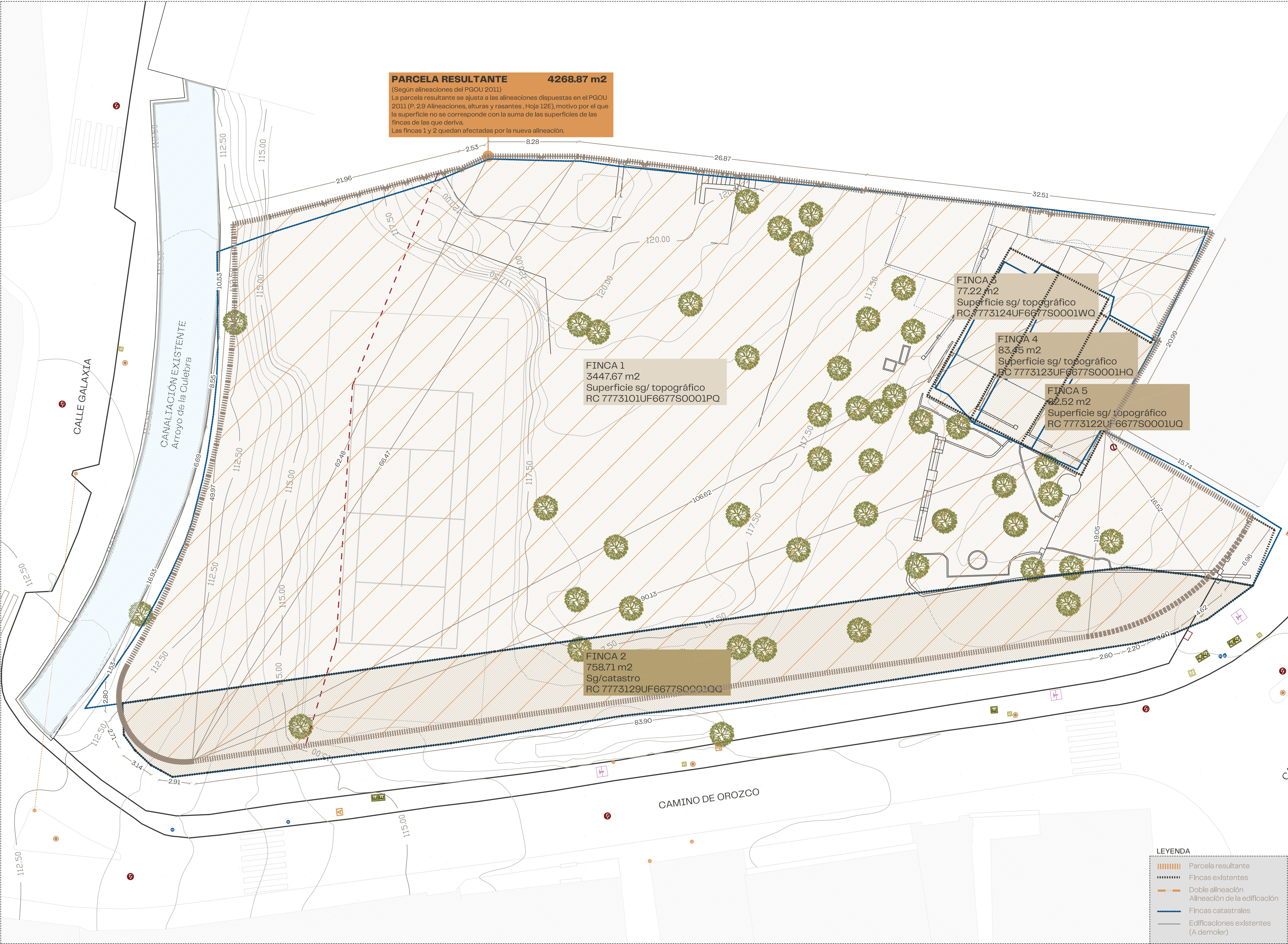
Número

02

Escala

A1- 1/200

A3- 1/400



DEFINICIÓN DE SOLAR OBJETO DE ESTUDIO

FINCA 1
RC 7773101UF6677S0001PQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CAM OROZCO 2B)
29100 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 113 m2

Alto construcción: 1905

Construcción:

Elemento	Elemento / Planta / Planta	Superficie m2
Finca	10001	34
Finca	10002	40

Parcela

Superficie gráfica: 5414 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida en división horizontal

FINCA 2
RC 7773129UF6677S0001QQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CAM OROZCO 2 BUBA)
29100 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 113 m2

Alto construcción: 1905

Construcción:

Elemento	Elemento / Planta / Planta	Superficie m2
Finca	10001	34
Finca	10002	40

Parcela

Superficie gráfica: 70 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida en división horizontal

FINCA 3
RC 7773124UF6677S0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CAM OROZCO 2A)
29100 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 113 m2

Alto construcción: 1905

Construcción:

Elemento	Elemento / Planta / Planta	Superficie m2
Finca	10001	34
Finca	10002	40

Parcela

Superficie gráfica: 70 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida en división horizontal

FINCA 4
RC 7773123UF6677S0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CAM OROZCO 2 B)
29100 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 113 m2

Alto construcción: 1905

Construcción:

Elemento	Elemento / Planta / Planta	Superficie m2
Finca	10001	34
Finca	10002	40

Parcela

Superficie gráfica: 11 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida en división horizontal

FINCA 5
RC 7773122UF6677S0001UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CAM OROZCO 2 B)
29100 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 113 m2

Alto construcción: 1905

Construcción:

Elemento	Elemento / Planta / Planta	Superficie m2
Finca	10001	34
Finca	10002	40

Parcela

Superficie gráfica: 70 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida en división horizontal



Estudio de Detalle
28 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
Con aparcamiento y zonas comunitarias
Situación
Camino de Orozco
Agregación fincas 2(B), 4, 2, 4(A) y 6(A)
Puerto de la Torre, Málaga
Promotor
PUERTO DE LA TORRE DEVELOPMENT SL
B10899060



Plano / Título
**Plano de información
AGREGACIÓN DE PARCELAS**

Número
03

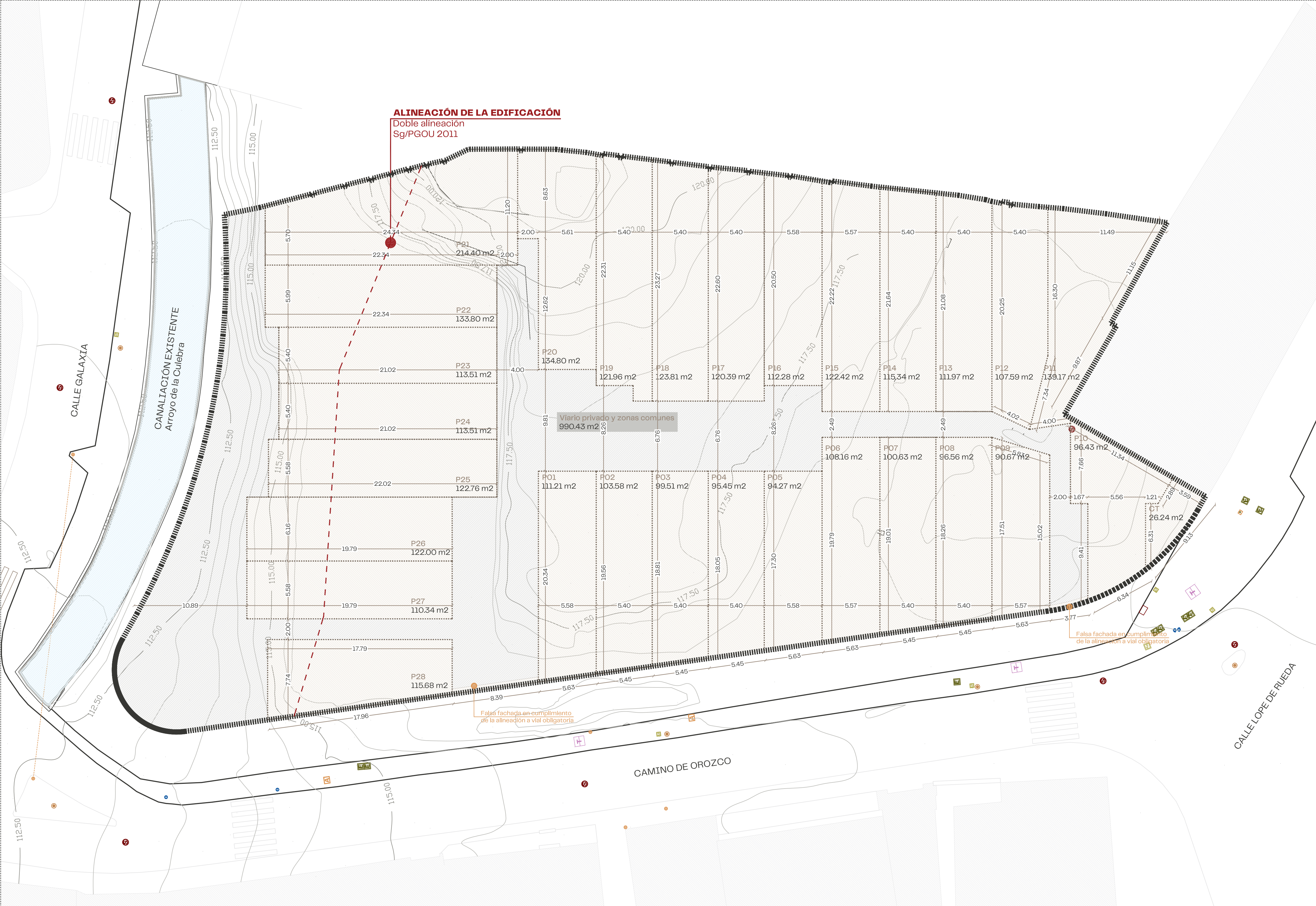
Fecha
09.06.2023

Revisión

Escala
A1- 1/200
A3- 1/400

Arquitecto:
Baltasar Ríos

PROPIEDAD INTELECTUAL. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS BALTASAR RÍOS Y JUAN CARLOS GARCÍA. AUTORIZACIÓN EXPRESA POR ESCRITO DE LOS AUTORES PARA QUE SE PUEDA REPRODUCIR EL PRESENTE DOCUMENTO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DE LOS AUTORES. PROHIBIDA CALCUERAR, MODIFICAR O COPIAR SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR.

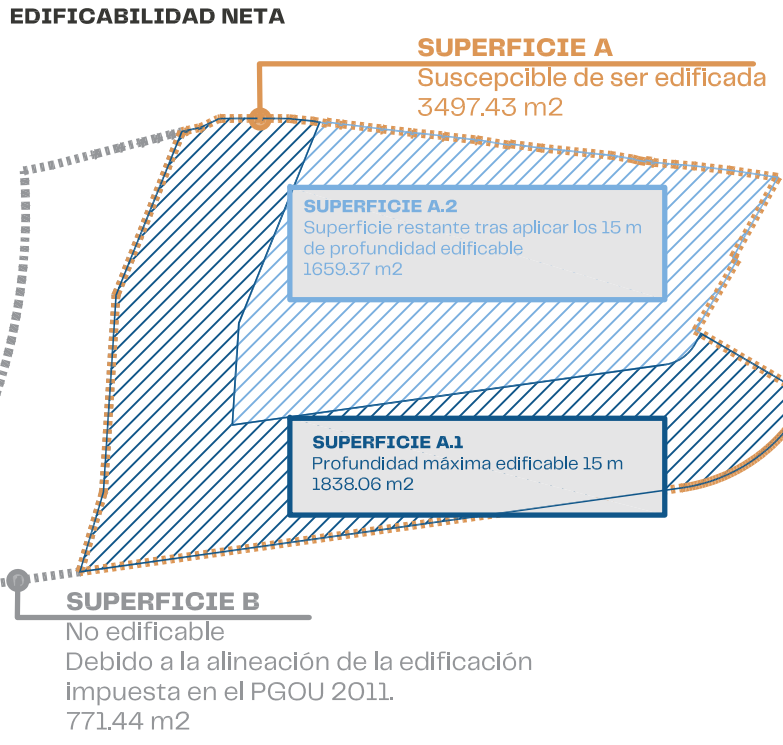


PROPUESTA DE ORDENACIÓN. Unidades de vivienda y zonas privadas de uso comunitario

UNIDADES DE VIVIENDAS		
NOMENCLATURA	SUPERFICIE	
Unidad 01	111.21	m ²
Unidad 02	103.58	m ²
Unidad 03	99.51	m ²
Unidad 04	95.45	m ²
Unidad 05	94.27	m ²
Unidad 06	108.16	m ²
Unidad 07	100.63	m ²
Unidad 08	96.56	m ²
Unidad 09	90.67	m ²
Unidad 10	96.43	m ²
Unidad 11	139.17	m ²
Unidad 12	107.59	m ²
Unidad 13	111.97	m ²
Unidad 14	115.34	m ²
Unidad 15	122.42	m ²
Unidad 16	112.28	m ²
Unidad 17	120.39	m ²
Unidad 18	123.81	m ²
Unidad 19	121.96	m ²
Unidad 20	134.80	m ²
Unidad 21	133.80	m ²
Unidad 22	113.51	m ²
Unidad 23	113.51	m ²
Unidad 24	122.76	m ²
Unidad 25	122.00	m ²
Unidad 26	110.34	m ²
Unidad 27	115.68	m ²
Unidad 28	115.68	m ²
TOTAL Viviendas	3252.21	m ²
VIARIO PRIVADO Y ZONAS COMUNES	990.43	m ²
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	26.24	m ²
TOTAL Comunitario	1016.67	m ²
TOTAL	4268.87	m ²

NOTA

Las unidades de viviendas indican el límite entre los espacios privados y los espacios comunitarios de uso privado, y no una segregación de la finca matriz.



Se divide la superficie total de la finca resultante, de 4268,87 m², en dos partes, dada la doble alineación impuesta por el PGOU 2011:

SUPERFICIE A. Superficie susceptible de ser edificada: 3497,43 m²

SUPERFICIE B. Superficie no edificable: 771,44 m²

La edificabilidad neta, según el Artículo 12.10.3. Apdo 2:

Será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio, como son: Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de la edificación.

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA
Sg/ ocupación máxima (100 % Superficie A) 3497,43 m²
Sg/ Profundidad edificable (Superficie A1) 1838,06 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA ALTA
Sg/ ocupación máxima (80 % Superficie A) 2797,94 m²
Sg/ Profundidad edificable (Superficie A1) 1838,06 m²

Tomando la más restrictiva en cada caso, se calcula que la edificabilidad neta es de 3.676,12 m² (1838,06 m² (PB) + 1838,06 m² (PA)).

Edificabilidad máxima:

Se establece un criterio interno (Expte. PL 16/2023) para el cálculo de la edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de un Estudio de Detalle, como es el caso. No obstante, para su aplicación, se establece necesaria la condición de que la denominada en planimetría Superficie A.2 sea mayor que la denominada Superficie A.1.

Dado que Superficie A.2 1659,37 m² < Superficie A.1 1838,06 m², este criterio no será de aplicación.

Estudio de Detalle

28 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Con aparcamiento y zonas comunitarias

Situación

Camino de Orozco

Agregación fincas 2(B), 4, 2, 4(A) y 6(A)

Puerto de la Torre, Málaga

Promotor

PUERTO DE LA TORRE DEVELOPMENT SL

B10899060

Arquitecto:

Baltasar Ríos

Plano / Título

Plano de ordenación

ORDENACIÓN PROPUESTA

Número

04

Fecha

09.06.2023

Revisión

Escala

A1- 1/200

A3- 1/400