

ESTUDIO DE DETALLE

UE 14B

ALHAURÍN EL GRANDE

RESUMEN EJECUTIVO

MAYO 2025

Promotor: EXCMO. AYTO. DE ALHAURÍN EL GRANDE

Arquitecto: JOSE MORENTE ANTOLÍN







1 ENCARGO

El presente Proyecto de Parcelación se redacta de oficio por el **Excmo. Ayto. de Alhaurín el Grande**.

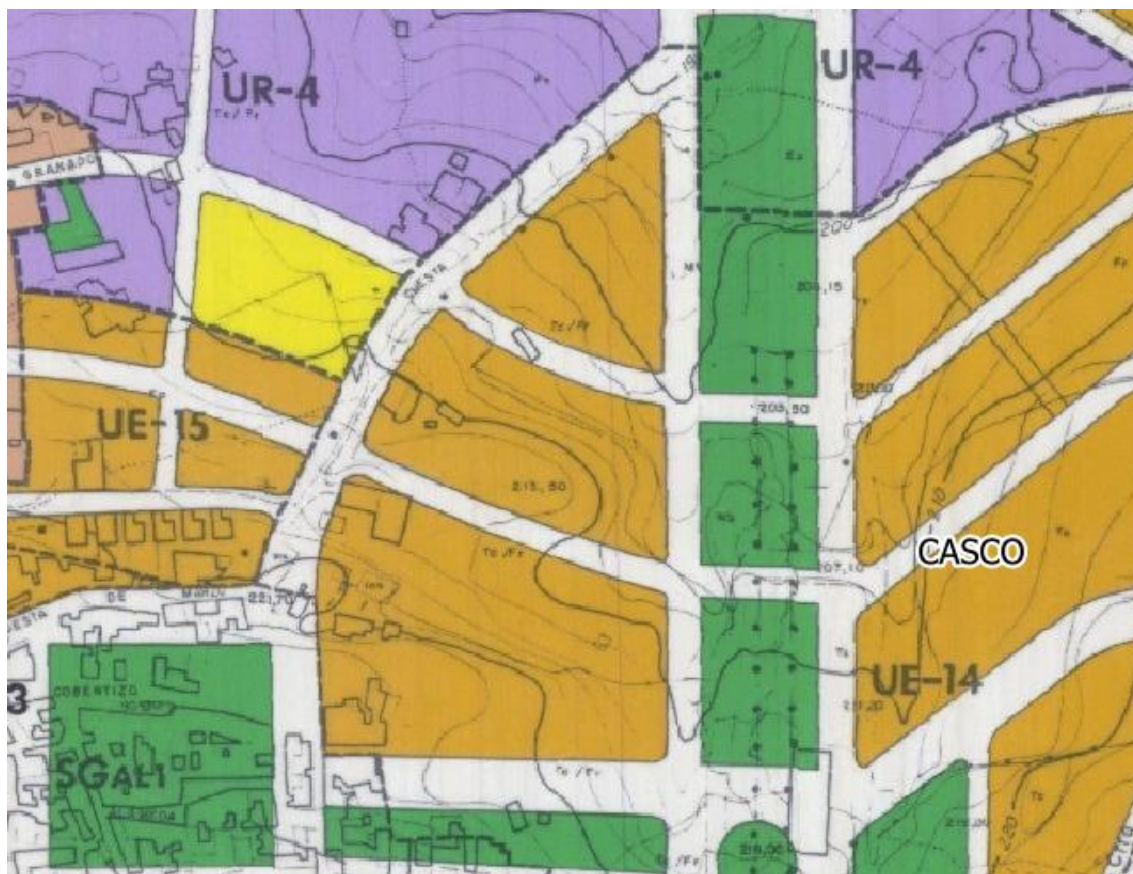
Se redacta por **José Morente Antolín**, Arquitecto de Planeamiento de dicho Ayuntamiento, con DNI 44593891L y colegiado 1.764 del Colegio de Arquitectos de Málaga .

2 OBJETO

El **objeto** del presente **Estudio de Detalle** es el de modificar la ordenación de volúmenes de las parcelas residenciales del ámbito objeto mediante el ajuste de la edificabilidad y número de viviendas sin alterar dichos parámetros en el total de la unidad.

3 ÁMBITO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El ámbito objeto del presente documento es la **unidad de ejecución UE 14B**.



Identificación del ámbito objeto.





4 PARCELACIÓN PROPUESTA

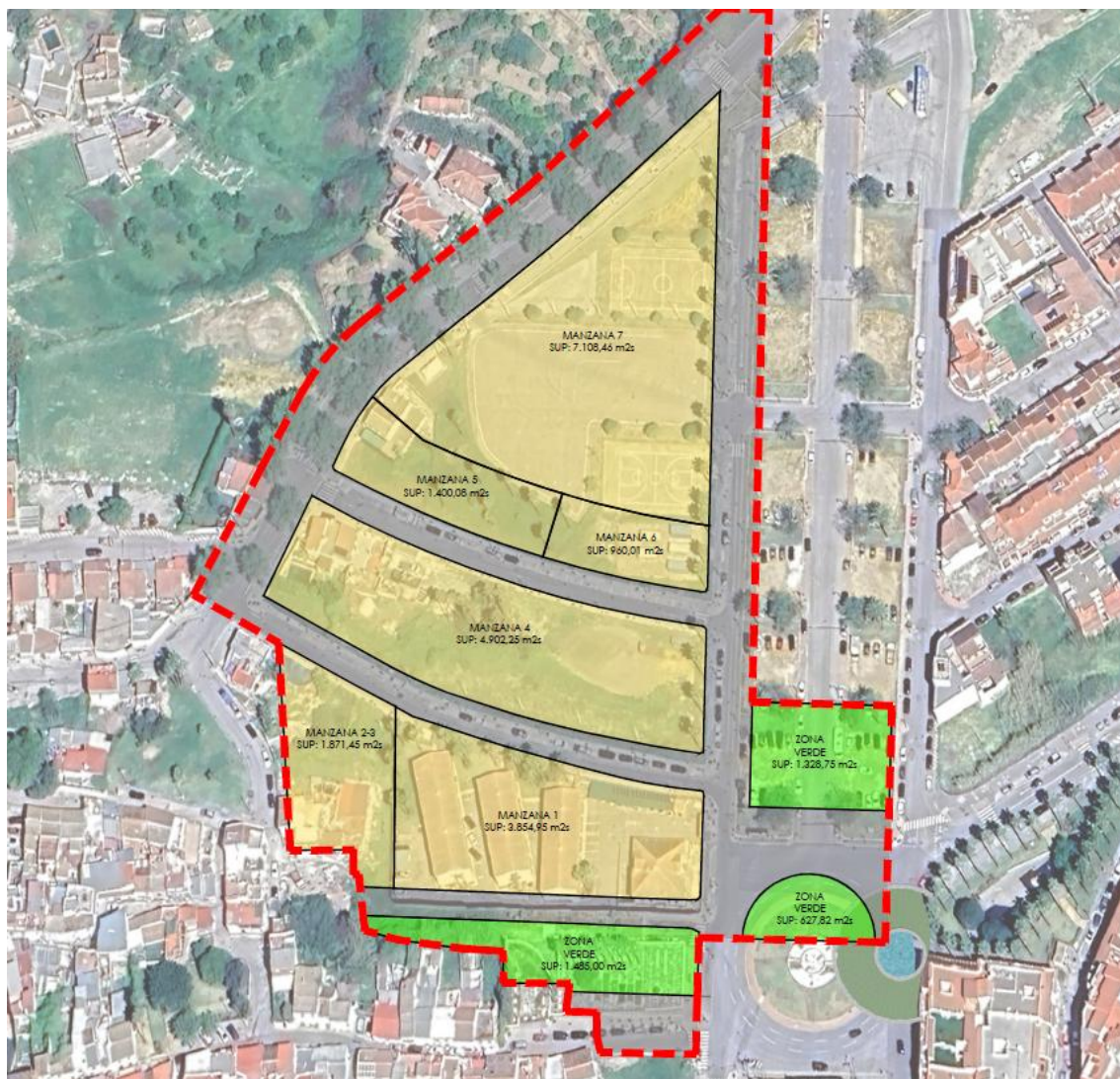
4.1 OBJETO DE LA PARCELACIÓN PROPUESTA

La parcelación propuesta propone un ajuste volumétrico de forma que se ajuste la edificabilidad y el número de viviendas de forma proporcional en todas las parcelas de uso residencial.

4.2 ORDENACIÓN PROPUESTA

4.2.1 ZONIFICACIÓN

Se adjunta a continuación el plano de zonificación de la ordenación propuesta:



Ordenación propuesta.

Y cuadro de zonificación:





AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE (MÁLAGA)

Oficina Técnica Municipal

USO	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS	VDAS
RESIDENCIAL	MANZANA 1	3.854,95	1.874,72	B+2	16
	MANZANA 2-3	1.871,45	2.481,49	B+2	20
	MANZANA 4	4.902,25	12.745,85	B+2	120
	MANZANA 5	1.400,08	3.640,21	B+2	35
	MANZANA 6	960,01	2.496,03	B+2	24
	MANZANA 7	7.180,46	6.302,71	B+2	0
	TOTAL	20.169,20	29.541,00		215
ESPACIOS LIBRES		3.441,57			
VIARIO		13.408,23			
TOTAL PRIVADO		20.169,20	29.541,00		215,00
TOTAL PÚBLICO		16849,8			
TOTAL		37.019,00	29.541,00	0,00	215

Cuadro de zonificación propuesto.

4.3 RESUMEN COMPARATIVO

Se adjunta a continuación cuadro comparativo de los parámetros de superficies, edificabilidad y viviendas entre la ordenación actual vigente y la ordenación propuesta:

MANZANAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD			VIVIENDAS		
	ZONIF. ACTUAL	ZONIF. PROPUESTA	DIF	ZONIF. ACTUAL	ZONIF. PROPUESTA	DIF	ZONIF. ACTUAL	ZONIF. PROPUESTA	DIF
MANZANA 1	4.000,72	3.854,95	-145,77	2.118,51	1.874,72	-243,79	16	16	0
MANZANA 2	854,68			2.136,70			17		
MANZANA 3	400,00	1.871,45	616,77	1.220,00	2.481,49	-875,21	8	20	-5
MANZANA 4	5.044,30	4.902,25	-142,05	15.385,11	12.745,85	-2.639,26	140	120	-20
MANZANA 5	300,00	1.400,08	1.100,08	915,00	3.640,21	2.725,21	7	35	28
MANZANA 6	360,00	960,01	600,01	1.098,00	2.496,03	1.398,03	7	24	17
MANZANA 7	9.120,48	7.180,46	-1.940,02	6.667,68	6.302,71	-364,97	20	0	-20
TOTAL MANZANAS	20.080,18	20.169,20	89,02	29.541,00	29.541,00	0,00	215	215	0

Cuadro comparativo de parámetros entre la ordenación actual vigente y la propuesta en el presente ED.

4.4 ORDENANZA DE APLICACIÓN

Su ordenanza es la **MANZANA CERRADA**, con las condiciones detalladas en el PGOU vigente.

En caso de que, en el momento de solicitar licencia, se evidencie la imposibilidad de agotar la edificabilidad adjudicada en reparcelación en cumplimiento estricto de la ordenanza, el proyecto de edificación podrá proponer una solución ad-hoc para agotar la edificabilidad que deberá tener la conformidad del Ayuntamiento.

En Alhaurín el Grande, a 27 de mayo de 2025

Fdo: Jose Morente Antolín
Arquitecto 1.764 del COA Málaga

