

Es importante mencionar que en la Revisión del plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Málaga en su sesión 2/03 de 4 de marzo de 2.003, se intentó calificar toda la zona edificada con esta tipología como zona de pueblo mediterráneo (P1), a tenor de lo preceptuado en el artículo 9B de la LOUA DE "Mantener en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada"; habiendo dejado fuera de esta zonificación las parcelas 79-A y 79-B, edificadas con la misma tipología de Bungalows y en la misma fecha, estando calificadas en la actualidad como zona unifamiliar U-1 con parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> y un índice de edificabilidad de 0.26m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que, desde esa fecha, ambas edificaciones se encuentran en situación de "fuera de ordenación".

De la comprobación de los datos tanto de viviendas, parcelas y superficies construidas, incluidos en el documento, procedente de la Oficina Virtual del Catastro, con la ficha urbanística del P.G.O.U., todo ello referido a la zona de poblado mediterráneo, se observa que en toda la zona calificada como P-1, en la que no existen parcelas vacantes, se han construido 127 viviendas, frente a las 230 autorizadas por el planeamiento. Estas 127 viviendas han consumido un techo edificable de 11.044 m<sup>2</sup>/c, mientras que en la ficha urbanística se fija una edificabilidad para esta zona de 32.090 m<sup>2</sup>/c.

De esta comparación se desprende que es posible calificar las dos parcelas objeto de la presente modificación de elementos como zona de pueblo mediterráneo P-1, sin necesidad de modificar el número de viviendas permitidas en la zona o el techo edificable, dado el exceso de techo y viviendas que no se ha consumido en esta zona.

Los cambios planteados son los siguientes

**NORMAS SEGÚN P.G.O.U. DE BENALMADENA  
ZONA P-1 DE LA U-E-P 18**

	Planeamiento Vigente	Modificación de Elementos	Diferencias
Superficie (m <sup>2</sup> Suelo)	26.742	27.068	326
Techo Edificable (m <sup>2</sup> c)	32.090	32.090	0
Edificabilidad máxima ( m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.200	1.186	-0.014
Densidad suelo/vivienda	116,27	117,69	1,42
Nº Máximo de Viviendas	230	230	0

**NORMAS SEGÚN P.G.O.U. DE BENALMADENA  
ZONA U-1 DE LA U-E-P 18**

	Planeamiento Vigente	Modificación de Elementos	Diferencias
Superficie (m <sup>2</sup> Suelo)	146.996	146.670	- 326
Techo Edificable (m <sup>2</sup> c)	38.219	38.219	0
Edificabilidad máxima ( m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,260	0,261	0.001
Densidad suelo/vivienda	734,98	733,35	- 1,63
Nº Máximo de Viviendas	200	200	0

En los cuadros anteriores se puede apreciar que no existe incrementos en el número de viviendas de la unidad, por tanto no es necesario prever medidas compensatorias.

A continuación detallamos los parámetros urbanísticos de U-1 según la UEP-18 que se le aplicarían a las viviendas objeto de esta modificación y que no cumplen con ninguno de ellos y los de P-1 según la UEP-18. que sí se adecuan a las viviendas en cuestión.



**NORMAS SEGÚN P.G.O.U. DE BENALMADENA  
U-1 DE LA U-E-P 18 QUE AFECTAN A LAS VIVIENDAS.**

	Normativa Vigente	Viviendas 79 A/B
Parcela Mínima	600.00 m <sup>2</sup>	150.10 m <sup>2</sup> .
Ocupación	25 %	36.63 %
Edificabilidad	0.26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	0.51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Separación a Lindero Público	h/2 ≥ 3.00 m	➤ 3.00 m
Separación a Lindero Privado	h/2 ≥ 3.00 m	Adosado
Nº de viv / parcela	1	2
Altura	2 pl. / 7.00 m	2 pl. / 7.00 m
Usos Predominantes	U-1 Aislada	Unifamiliar Adosada

**NORMAS SEGÚN P.G.O.U. DE BENALMADENA  
P-1 DE LA U-E-P 18, A LA QUE PASARIAN LAS VIVIENDAS  
AFECTADAS POR ESTA MODIFICACION DE ELEMENTOS.**



	Normativa Vigente	Viviendas
Parcela Mínima	No se fija	300.00 m <sup>2</sup>
Ocupación	No se fija	No se fija
Edificabilidad	1.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Separación a Lindero Público	---	➤ 3.00 m
Separación a Lindero Privado	Adosado	Adosado
Altura	3 plantas	3 plantas
Usos Predominantes	V- 1-2-6-7	Unifamiliar Adosada