

5.- RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS



El objeto de esta Modificación de Elementos es el cambio de calificación de las parcelas 70-A y 70-B del Suelo Urbano Consolidado en la U-E-18 Monte Alto II, actualmente calificadas como U-1 unifamiliar aislada, pasando a zona residencial P-1 pueblo mediterráneo.

Las parcelas se encuentran ubicadas dentro del Conjunto Xanadú con una tipología de viviendas unifamiliares pareadas con un característico torreón circular, sobre parcelas de 100 m². a 300 m². aproximadamente.

Este Conjunto se construyó en dos fases la primera en el año 1.981 y la segunda en 1.982; el mismo excedió los límites de la zona multifamiliar A, edificándose con esta tipología (unifamiliar pareada) en zonas que en el Plan parcial estaban destinadas a viviendas unifamiliares aisladas con parcelas mínimas de 600 m².

Las dos parcelas tienen una superficie según Catastro de 157 m² y 169 m² respectivamente y según las Notas Simples se describen como Bungalows del Conjunto Xanadú.

El 04/03/2003 en la aprobación de la Revisión del plan General de Ordenación de Benalmádena, se intentó calificar toda la zona edificada con la tipología Pueblo Mediterráneo P-1, habiendo dejado fuera esta zonificación a la parcelas 70-A y 70-B, edificada con la misma tipología y en la misma fecha, estando actualmente calificada como U-1 unifamiliar aislada con parcela mínima de 600 m² y edificabilidad de 0.26 m²/m², estando ambas edificaciones fuera de ordenación.

Comprobando todos los datos de todas las viviendas de la zona P-1, parcela y superficies construidas, podemos decir que es posible calificar las dos parcelas como P-1 sin necesidad de modificar el número de viviendas permitidas o el techo edificable ya que dichos excesos tanto de techo como números de viviendas no se han consumido en esta zona.

6.- Conclusión

Esta Modificación de Elementos no tiene un carácter estructural a tenor de lo preceptuado en el artículo 10 de la LOUA, ya que no planteamos mejoras para la población sino que tratamos de subsanar una deficiencia en la zonificación de estas parcelas en la Revisión del Plan General.

ROBERTO SANTAMARIA GIL
ARQUITECTO