

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA**

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Autor del Encargo
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Objeto de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Expediente de Adaptación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5 (RT) "Las Biznagas"
- 1.4. Datos identificativos de los terrenos
- 1.5. Procedencia, necesidad y conveniencia de la Modificación.
- 1.6. Marco legal

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes
- 2.2. Estructura de la propiedad del suelo
- 2.3. Descripción de las parcelas conforme al Proyecto de Reparcelación

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Modificación Conexión Este
- 3.2. Modificación S.T.5
- 3.3. Modificación S.T.3
- 3.4. Modificación S.T.6
- 3.5. Modificación Z.V.1

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

- 3.6. Modificación parcela 2 UAD-1 5
- 3.7. Modificación particularización ordenanza para UAD-1 13-B
- 3.8. Modificación parcelas no edificadas recogidas en el estudio de detalle aprobado definitivamente el 5/3/2007

4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS TRAS LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
PARCIAL APROBADA EN EL AÑO 2017 Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
OCTUBRE 2022

ANEXOS

-Anexo

Notas simples actuales de las parcelas públicas y privadas modificadas en este expediente

PLANOS

- 01 ZONIFICACIÓN SEGÚN EXPEDIENTE ADAPTACIÓN P.P.O. 05/03/2001
- 02 PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO 18/05/2006
- 03 ZONIFICACIÓN CONFORME A LA MODIFICACIÓN APROBADA EN 2017
- 04 DELIMITACIÓN PARCELA UAD1-19
- 05 DELIMITACIÓN PARCELA UAS 3-12
- 06 DELIMITACIÓN PARCELA SOCIAL COMERCIAL 1
- 07 DELIMITACIÓN PARCELA EQUIPAMIENTO E-3
- 08 DELIMITACIÓN ZONA VERDE 2 y SISTEMA TÉCNICO 3
- 09 DELIMITACIÓN ZONA VERDE 4 y SISTEMA TÉCNICO 5
- 10 DELIMITACIÓN ZONA VERDE 1
- 11 DELIMITACIÓN PARCELA SISTEMA TÉCNICO 6
- 12 DELIMITACIÓN PARCELA UAD 1-2
- 13 DELIMITACIÓN PARCELAS 1 Y 2 UAD1-5
- 14 DELIMITACIÓN PARCELAS UAD1-15 Y UAD1-16
- 15 DELIMITACIÓN PARCELA UAD1-17

MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Autor del encargo.

El presente trabajo se realiza por encargo del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga por Pablo José Atienza Jiménez, arquitecto, con domicilio profesional en la calle Trinidad Grund, 4, 29001, Málaga, en nombre y representación de "EZAR TÉCNICA Y GESTIÓN, S.L.P", con igual domicilio social y C.I.F B-93636793.

1.2.- Antecedentes.

El Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5 (RT), denominado "Las Biznagas" fue definitivamente aprobado por acuerdo de la C.P.U. de 07/03/88.

Por imperativo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, definitivamente aprobado el 27/07/96, al haber incluido el antiguo PPO del año 1988 en el régimen transitorio, se procedió a adaptar el citado Plan Parcial a los nuevos requerimientos contemplados en el PGOU, cumpliendo de esta forma, con lo dispuesto en el apartado A de la Disposición Transitoria Sexta de la normativa del PGOU, realizándose un Expediente de Adaptación, cuyo texto refundido fue definitivamente aprobado el 05/03/01.

La Junta de Compensación fue constituida mediante escritura otorgada ante Notario el día 14 de junio de 1.989. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado el 18/05/2006.

Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga se adaptó a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en virtud de acuerdo plenario de fecha 29 de octubre de 2009.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

En el año 2006 se redactó y tramitó un estudio de detalle sobre 13 manzanas del Plan Parcial con la calificación UAD-1 , con la finalidad de modificar la edificabilidad y número de viviendas asignadas por el Plan Parcial, traspasando de unas a otras edificabilidad y número de viviendas pues se comprobó que al aplicar los parámetros de la ordenanza UAD-1 relativos a separación a linderos, longitud de fachada y separación entre edificaciones, no era posible agotar el número de viviendas y edificabilidad y número de viviendas asignados a algunas manzanas, mientras en otras sobraba superficie de suelo para implantar más viviendas.

Por resolución dictada el 17/11/2006 por el señor Alcalde del Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga se aprobó inicialmente el estudio de detalle de las manzanas 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,15,16 y 17 de la Zona UAD-1 del Sector SUP.B-5 RT "Las Biznagas" en Benajárfes, bajo el expediente 60/06, promovido por la entidad Promociones Robin Sociedad Limitada; y el 5/03/2007 se aprobó definitivamente el citado estudio de detalle, habiéndose publicado el acuerdo de dicha aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia número 74 de 18/04/2007.

La modificación introducida por el estudio de detalle se recogió tras la aprobación definitiva del estudio de detalle en el Registro de la Propiedad en cada una de las manzanas afectadas y asimismo se recogió en el cuadro de zonificación de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del año 2017. Por tanto, el documento vigente del Plan Parcial, así como el Registro de la Propiedad están actualizados y coordinados con el estudio de detalle citado aprobado definitivamente en el año 2007. No obstante, para aquellas manzanas que aún no se han edificado o comenzado el proceso de edificación, se recogen en este expediente tal y como quedaron tras la aprobación definitiva del estudio de detalle, recogida también, como hemos comentado, en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del año 2017, para que de esta forma haya coherencia documental entre los instrumentos de Planeamiento vigentes y el documento de Gestión que nos ocupa, el Proyecto de Reparcelación.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

En febrero del año 2008 se realizó una Innovación de Planeamiento que tuvo por objeto una Modificación Puntal de Elementos del Expediente de Adaptación del sector SUP-B5 (RT) promovida por Promociones Robin S.L. a instancias de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

A modo de resumen, la modificación del Expediente de Adaptación presentada en el año 2008, con objeto de reparar una falta de comunicación viaria al Este del Sector, se creaba un nuevo viario público sobre dos parcelas calificadas de residencial y un nuevo viario de acceso entre la parcela de equipamiento E número 3, y la parcela social comercial número 1, lo que conllevaba necesariamente a una pequeña rectificación de la zonificación de la zona afectada y, consecuentemente, una nueva distribución de las viviendas y de la edificabilidad afectada.

Dicha modificación del Expediente de Adaptación fue aprobada inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de 1 de julio de 2008, publicándose su aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia el 14 de agosto de 2008 y en un diario provincial el 4 de octubre de 2008.

El expediente se remitió al objeto de la emisión de informe a la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 12 de abril de 2010. Se presentó con posterioridad documentación requerida por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Finalmente, el 16 de noviembre de 2011 se dictaminó desfavorablemente el expediente sobre la Modificación Puntal de Elementos, no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el dictamen carácter preceptivo y vinculante.

En la modificación consultada se aumentaba la superficie de viales a costa de suelo residencial, manteniendo el mismo techo edificable, pero aumentando

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

en una vivienda, de 500 a 501, el número total de éstas, como compensación de la superficie de suelo residencial que se perdía y del costo de las obras de urbanización de los nuevos viales.

El Consejo Consultivo dictaminó que la modificación sometida a consulta, no debía ser compensada con la asignación de una vivienda más a favor del promotor, por entender que la forma en que hubiera de ser sufragado el mayor costo de las obras de urbanización era ajeno al contenido del expediente de modificación, y porque "el beneficio derivado de la nueva conexión de viales entre sectores colindantes revierte de forma sustancial sobre el promotor de los terrenos, que mejora notablemente la comunicación de las viviendas del ámbito del sector SUP-B5 con los suelos circundantes".

Por tanto, el dictamen fue desfavorable por contemplar un incremento de unidades residenciales, sin perjuicio de que, una vez corregido el documento, sea remitido nuevamente al Consejo Consultivo para su dictamen preceptivo. Pues bien, en el año 2017 se tramitó la Modificación del Plan Parcial de Ordenación en consonancia con el dictamen del Consejo Consultivo y se recogieron al mismo tiempo unas modificaciones no contempladas en el expediente de modificación inicial de febrero de 2008. La aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación se produjo el 30/06/2017.

La relación de las parcelas afectadas por la Modificación del Plan Parcial de Ordenación es la siguiente:

Parcelas privadas: UAD1-19, UAS 3-12, Social-comercial

Parcelas públicas: E-3, ST-3, ST-5, ZV-1, ZV-2, ZV-4, VIARIO

En la actualidad, se encuentran las obras de urbanización del sector finalizadas, pero no recepcionadas, pendientes de unas actuaciones de reparaciones en la urbanización, actuaciones en las zonas verdes y en algunos pasajes peatonales, así como en los denominados viales 2 y 11A. Por otra parte,

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

gran parte de las obras de edificación de un significativo número de manzanas residenciales están finalizadas.

1.3.- Objeto de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Expediente de Adaptación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5 (RT) "Las Biznagas".

Aprobada la Modificación del Plan Parcial de Ordenación procede modificar las parcelas en el expediente del Proyecto de Reparcelación que han sido modificadas en el expediente de Modificación del Plan Parcial de Ordenación. Asimismo, se está redactando en este momento la actualización del Proyecto de Urbanización que recoge asimismo las modificaciones aprobadas en el Proyecto de Reparcelación.

1.4.- Datos Identificativos de los terrenos.

Los terrenos objeto de esta Modificación se sitúan dentro de un sector de planeamiento que fue recogido por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 1.996 con la clasificación de Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio denominado "El Torrejón", y situados en el núcleo de Benajárfate, SUP-B5 (RT).

Este Sector contemplado como Transitorio, se corresponde con el anteriormente denominado "Las Biznagas", cuyo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de marzo de 1.988. Además de la aprobación definitiva del Plan Parcial referido anteriormente, se han producido las siguientes aprobaciones:

7 de marzo de 1.988: Aprobación definitiva Plan Parcial

15 de mayo de 1.989: Aprobación definitiva Estatutos y Bases

14 de junio de 1.989: Constitución de la Junta de Compensación

5 de noviembre de 1.990: Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

5 de marzo de 2.001: Aprobación definitiva Expediente de Adaptación del Plan Parcial al nuevo PGOU.

A su vez, el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, en su adaptación a la L.O.U.A., recoge la totalidad de los terrenos que nos ocupan con la calificación de Suelo Urbanizable Ordenado, denominado SUO-B5, figurando las condiciones de ordenación de la ficha de condiciones urbanísticas del sector que nos ocupa y que se adjunta como anexo al final de esta memoria.

Figura en este expediente de Modificación del Proyecto de Reparcelación el plano de zonificación aprobado según el citado Expediente de Modificación del PPO del sector SUB-B5 (RT).

1.5.- Procedencia, necesidad y conveniencia de la Modificación.

El proyecto de reparcelación aprobado no surgió ex-novo, sino que fue la adaptación al PGOU del proyecto de compensación aprobado por el ayuntamiento en 1.989. Se completó en su momento con las adaptaciones al planeamiento superior de los distintos instrumentos urbanísticos (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación) que afectaron al sector desde que fuera el antiguo UR4 hasta el actual SUP B5.

La presente Modificación del Proyecto de Reparcelación, tal y como se ha expuesto, surge de la necesidad de adaptar el Proyecto de Reparcelación aprobado a las modificaciones realizadas en el expediente Modificación del Plan Parcial del año 2017.

La Modificación de planeamiento, que modificó puntualmente al expediente de adaptación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5, tuvo su origen, en primer lugar, en la necesidad de crear un nuevo viario público que comunique la zona Este del sector con la parte alta de la cortijada Las Panaderas, y a su vez y mediante un corredor de viario público de acceso restringido, dotar de acceso a

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

la bolsa de suelo, que con un uso agrícola en la actualidad se sitúa al Sur de las parcelas E, nº 3, y social comercial nº 1. Como se podrá comprobar por el plano nº 01 de zonificación del Expediente de Adaptación, vemos como es únicamente la calle nº 11, situada entre las parcelas UAD-1 nº 19 y la parcela E nº 3, la que comunicaba con una parcela existente fuera del sector, pero que no llegaba a conectar con el viario existente que, procedente de la cortijada Las Panaderas, comunica diversas parcelas y propiedades.

La realización del viario, tal y como estaba previsto en el Plan Parcial, hubiera producido la imposibilidad posterior de resolver los accesos a diferentes parcelas desde el sector que nos ocupa, por lo que en su momento se consideró oportuno desde el propio Ayuntamiento crear una nueva conexión sobre terrenos de las parcelas UAD-1, nº 19 y UAS-3, nº 12 que conectaran con un viario existente externo al sector, además de la creación de un corredor viario público entre las parcelas E, nº 3, y social comercial nº 1.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

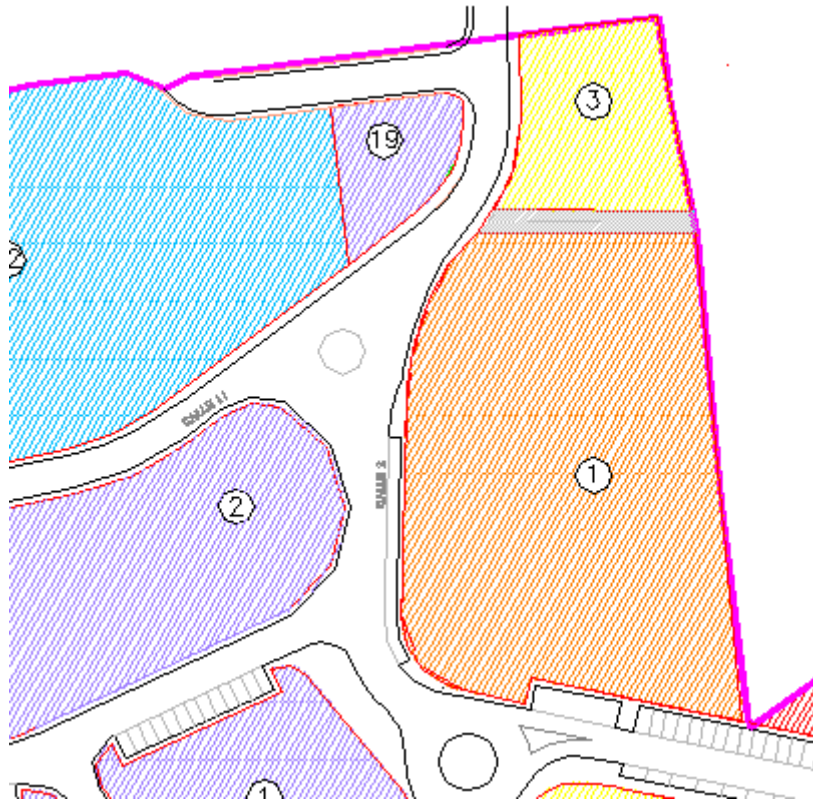


Plano de zonificación Expediente de Adaptación PPO

Evidentemente, la necesidad se basó en la mejora de las comunicaciones del sector con los terrenos exteriores a la misma, garantizando el acceso a todas las parcelas existentes.

Tal y como se observa en el plano nº 03, el nuevo viario público que se realizó se ejecutó sobre terrenos calificados en el Expediente de Adaptación como Residenciales, y que pasaron a ser viario público, mermando la superficie de la parcela UAD-1 nº 19 y la parcela UAS-3 nº 12.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA



Plano de zonificación propuesta

Como se podrá observar en el plano nº 03 de este Expediente, para la consecución del nuevo viario público y con la intención de mantener la superficie de la parcela de equipamiento E nº 3, ésta giró en sentido antihorario, lo que permitió, en su linde con la parcela social comercial nº 1, incluir el viario público de acceso restringido, sin que afecte a las superficies de las citadas parcelas E nº 3, y social comercial nº 1, y asegurando al mismo tiempo el acceso a terrenos que quedarían temporalmente aislados.

La modificación que se aprobó no alteró la edificabilidad total asignada a la zona ni el número de viviendas. Cabe igualmente comentar que la Modificación del Expediente de Adaptación no disminuyó la superficie de los terrenos de uso y dominio público, sino al contrario se aumentan los mismos al destinarse, una porción de suelo residencial a viario público.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

Hemos visto hasta aquí la procedencia y conveniencia de la modificación que se realizó del viario en el límite este del Sector al Este tal y como se recogía en el expediente tramitado en febrero de 2008. Ahora bien, desde entonces hasta la finalización de las obras de urbanización, fueron necesarios realizar algunos ajustes más en el ámbito del Sector por necesidades técnicas de las obras de urbanización que no estaban recogidos en el expediente de modificación original de febrero de 2008 pues derivaron de necesidades surgidas durante la ejecución de las obras de urbanización ejecutadas con posterioridad y como mejoras de las obras previstas.

Estos citados ajustes necesarios de las obras de urbanización fueron cuatro:

El primero, se modificó la superficie destinada al denominado sistema técnico número 5 (S.T.5) para ubicar un depósito de aguas de las dimensiones exigidas por la empresa municipal de aguas, y se aumentó la superficie de la zona verde contigua, denominada zona verde Z.V.4.

El segundo, se disminuyó igualmente la superficie destinada al sistema técnico 3, aumentando la superficie de la zona verde contigua, denominada zona verde Z.V.2.

El tercero, fue necesario ejecutar un centro de transformación sobre una porción de suelo de una parcela calificada de residencial (la parcela UAD-1 nº11), que se denominó en el expediente de Modificación del Plan Parcial, sistema técnico número 6 (S.T.6)

Por último, para garantizar las comunicaciones en el límite sur con zonas exteriores al sector existentes, se han destinado a viales buena parte de la denominada zona verde Z.V.1 y otra parte quedó como zona verde privada, pero el sector no mermó en su superficie total de zonas verdes pues las modificaciones primera y segunda enumeradas anteriormente compensan y aumentan la modificación de la denominada zona verde Z.V.1.

Con independencia de las modificaciones necesarias por demandas de las obras de urbanización, se recogieron también en la modificación del Plan Parcial un cambio de calificación de vivienda unifamiliar adosada (UAD-1) a equipamiento privado (E) de una de las parcelas fruto de un proyecto de parcelación redactado y aprobado en el año 2007, la parcela número 2 de la UAD-1. El objeto del cambio de calificación fue permitir en una de las parcelas segregadas de la manzana UAD-1 5, una edificación aislada de 153 m² de techo para uso deportivo comunitario o social-asistencial.

En último lugar, se aprovechó la Modificación Puntual de Elementos para particularizar la ordenanza de aplicación en una de las parcelas fruto del Proyecto de Reparcelación, la parcela 13B, en la regulación de la separación a linderos, pues de no hacerlo así, hubiera resultado una parcela inedificable.

Esta última modificación no altera la descripción de las parcelas que estaba recogida en el Proyecto de Reparcelación, por lo que no es necesario incluirlas en este expediente.

1.6.- Marco legal.

En el Art. 92.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se regula la reparcelación:

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

adjudiquen fincas, parcelas o solares.

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento. El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la presente ley.

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

4. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

5. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la ratificación o aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

6. Siempre que haya sido recepcionada la correspondiente fase de urbanización, conforme a lo establecido en la presente ley, la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase en otras parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o bien resolver que la afección no produzca efectos respecto de las mismas, siempre que se hubieran constituido garantías al efecto, todo ello en los términos, condiciones y procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.

7. Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano, la reparcelación podrá motivadamente adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

En la actualidad y sobre los 172.140 m² de suelo que ocupa la totalidad del sector SUP-B5, están prácticamente finalizadas las obras de urbanización. No se han recepcionado aún las obras de urbanización pues quedan una serie de intervenciones que realizar, como actuaciones en las zonas verdes y en algunos pasajes peatonales, así como en los denominados viales 2 y 11A. En concreto, en el pasaje peatonal entre las manzanas UAD1-2 y UAD1-3, es necesario ampliar su anchura hasta los 5,10 metros indicados en el Proyecto de Urbanización, ampliándose hacia la manzana UAD1-2, pues en las obras de urbanización ejecutadas en el año 2008 se mantuvo en su ubicación un pozo que reducía la anchura prevista en el Planeamiento aprobado. En el Proyecto de Reparcelación aprobado ya se recogía dicho pozo y su compensación en metálico, de forma que el pasaje peatonal quede con la anchura prevista y libre de servidumbres.

A su vez, se han ejecutado obras de edificación en las manzanas calificadas como UAD-1, números 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13A, y en las manzanas calificadas como OA números 1 y 2.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

Las parcelas afectadas por la Modificación que nos ocupa son, como se ha relatado anteriormente en los apartados 1.2 y 1.4 de la memoria: la parcela UAD-1, nº 19; la parcela UAS-3, nº 12; la parcela E, nº 3; la parcela social comercial nº 1; la parcela número 2 procedente de la UAD1-5; las parcelas sistemas técnicos denominadas S.T.3 y S.T.5; las parcelas de zonas verdes denominadas Z.V. 2, Z.V.4 y Z.V.1; y la parcela de "viario".

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

Las parcelas no edificadas que fueron objeto de una modificación anterior a la Modificación del Plan Parcial, esto es, el estudio de detalle aprobado definitivamente en el año 2007, y que recogemos ahora por coherencia documental entre los instrumentos de planeamiento y gestión, son: la parcela UAD-1 nº 2; la parcela 1 procedente de la parcela UAD-1, número 5; la parcela UAD-1 nº 15; la parcela UAD-1 nº 16; y la parcela UAD-1 nº 17.

La relación de sus propietarios, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 32 de la L.O.U.A. de tramitación de los instrumentos de planeamiento, son:

- Parcela UAD-1, nº 19: Titular "Promociones Robin, S.L.", Finca nº 35.979, Tomo 1593, libro 579, folio 142, Inscripción 1ª.

- Parcela UAS 3.12: Titular "Francis Jules L. Michaux, ", Finca nº 35.993, Tomo 1786, libro 764, folio 183, Inscripción 2ª.

- Parcela SOCIAL-COMERCIAL nº 1: Titular "Promociones Robin, S.L.", Finca nº 35.996, Tomo 1593, libro 579, folio 193, Inscripción 1ª.

-Parcela UAD-1, nº 17: Titular "ZÓCALO URBANA S.A.", Finca nº 35977, Tomo 1674, libro 652, folio 166, alta 10.

-Parcela UAD-1, nº 16: Titular "ZÓCALO URBANA S.A.", Finca nº 35976, Tomo 1593, libro 579, folio 135, alta 10.

-Parcela UAD-1, nº 15, Titular "ZÓCALO URBANA S.A.", Finca nº 35975, Tomo 1593, libro 579, folio 132, alta 10.

-Parcela UAD-1, nº 2: Titular "SALITRE 55 S.L.", Finca nº 35961, Tomo 1746, libro 724, folio 177, alta 12.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

-Parcela señalada con el número dos de la manzana UAD1-5, es parte que se segrega de la inscrita bajo el número 35.964, al folio 98 del libro 579 de Vélez-I, Tomo 1.593 del Archivo, inscripción 4ª. Cada una de las 202 parcelas en que se segregaron las manzanas 1,6,7,8,9,10,11 y 13A cuentan con una vinculación ob-rem sobre la parcela 2 de la UAD1-5 y están agrupadas para su gestión en la "Comunidad de Propietarios Urbanización Las Biznagas", con CIF H93146173.

-Parcela señalada con el número uno de la manzana UAD1-5: Titular "MARES DE BENAJARAFE IV S.C.A.", Finca nº 35.964, Tomo 1777, Libro 755, Folio 146, Alta 13.

- Parcela E, nº 3, de Equipamiento Público, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga", Finca nº 35.999, Tomo 1593, libro 579, folio 202, Inscripción 1ª.

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como S.T.-3, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, Finca nº 36.002, Tomo 1593, libro 579, folio 211, Inscripción 1ª.

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como S.T.-5, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, Finca nº 36.004 Tomo 1593, libro 579, folio 217, Inscripción 1ª.

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como Z.V-1, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, Finca nº 36.005, Tomo 1593, libro 579, folio 220, Inscripción 1ª.

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como Z.V-2, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, Finca nº 36.006, Tomo 1593, libro 579, folio 223, Inscripción 1ª.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como Z.V-4, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, Finca nº 36.008, Tomo1595, libro 581, folio 4, Inscripción 1ª.

- Parcela de viario (una sola finca que recoge toda la red viaria del sector) "Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga", Finca nº 36.011, Tomo 1595, libro 581, folio 13, Inscripción 1ª.

2.3.- Descripción de las parcelas conforme al Proyecto de Reparcelación.

Recogemos a continuación la descripción de las parcelas objeto de este expediente conforme al Proyecto de Reparcelación.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

PRIVADAS

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

20.- URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **UAD1-19**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfes, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 778 metros cuadrados. Linda: Norte, UAS3-12; Sur, CALLE 11; Este, LIMITE URB; y Oeste, CALLE 11.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 256 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 2 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 0%, por lo que no queda afecta al saldo de la liquidación provisional.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 54,33 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4983.

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Turismo Franco Español del Sur SL

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

34.- URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **UAS3-12**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 7012 metros cuadrados. Linda: Norte, UAS3-11 Y LIMITE URB; Sur, UAD1-19 Y LIMITE URB; Este, LIMITE URB; y Oeste, CALLE 11.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAS3

Techo Máximo Edificable: 426 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 1 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 0%, por lo que no queda afecta al saldo de la liquidación provisional.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 17,63 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a una hipoteca a favor de la Caixa, conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de las registrales números 3594 y 3586

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Josefina Rodríguez López el 100% del usufructo, y Lourdes, José Luis, Natalia, María José y María Teresa Cano Rodríguez el 20% indiviso cada uno de la nuda propiedad.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

37.- URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **SOCIAL-COMERCIAL**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajarafe, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 4286 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 2; Sur, LIMITE URB; Este, E-3; y Oeste, CALLE 2.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: SOCIAL-COMERCIAL

Techo Máximo Edificable: 2747 metros cuadrados de techo.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 0%, por lo que no queda afecta al saldo de la liquidación provisional.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 148,56 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4983

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Turismo Franco Español del Sur SL.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

2.- URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como UAD1-2, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 2040 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE; Sur, CALLE 13; Este, CALLE 13; y Oeste, UAD1-3 Y ZONA COMUN.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 1536 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 12 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 3,582%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 153.117,41 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 49,37 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 3586

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Promociones Robin SL.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

5.- URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como UAD1-5, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 2864 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 12; Sur, CALLE 11 Y S.T-4; Este, CALLE 12; y Oeste, LIMITE URB..

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 1792 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 14 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 4,179%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 178.636,98 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 52,57 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 3586

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Promociones Robin S.L.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

16.- URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como UAD1-15, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 2816 metros cuadrados. Linda: Norte, UAD1-16; Sur, ZV/6 Y LIMITE URBANIZACION; Este, CALLE 3; y Oeste, CALLE 9 Y 16.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 2816 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 22 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 6,572%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 280.914,62 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 74,34 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4978

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Promociones Robin SL.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

17.- URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como UAD1-16, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárafé, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 3328 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 9; Sur, UAD1-15; Este, CALLE 3; y Oeste, CALLE 9.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 3328 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 26 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 7,761%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 331.754,38 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 115,68 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4978

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Promociones Robin SL .

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

18.- URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como UAD1-17, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajarafé, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 3710 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 17-A; Sur, CALLE 9; Este, CALLE 9; y Oeste, CALLE 9.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 3328 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 26 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 7,761%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 331.754,38 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 144,27 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4978

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Promociones Robin SL.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

CESIONES, SISTEMAS, VIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **E-3**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajafe, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 858 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 11; Sur, LIMITE URB; Este, LIMITE URB; y Oeste, SOCIAL-COM.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: EQUIPAMIENTO

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO designada como **S.T.-3**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfes, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 403 metros cuadrados. Linderos: Norte, LIMITE URB; Sur, ZV-2; Este, LIMITE URB; y Oeste, CALLE 12.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: SISTEMA TÉCNICO.

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **S.T.-5**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 791 metros cuadrados. Linda: Norte, ZV-4 Y LIMITE DE LA URBANIZACION; Sur, CALLE 17-A Y 17-B; Este, CALLE 9; y Oeste, LIMITE URB.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: SISTEMA TECNICO.

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **Z.V-1**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benjarafe, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 646 metros cuadrados. Linda: Norte, LIMITE URB; Sur, CALLE Y LIMITE URB; Este, LIMITE URB; y Oeste, UAS3-1.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: ZONA VERDE

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **Z.V-2**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benjarafe, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 1096 metros cuadrados. Linda: Norte, S.T-3; Sur, UAS3-10; Este, LIMITE URB; y Oeste, CALLE 12.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: ZONA VERDE

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **Z.V-4**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benjarafe, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 805 metros cuadrados. Linda: Norte, LIMITE URB; Sur, S.T-5; Este, CALLE 9; y Oeste, LIMITE URB.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: ZONA VERDE

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO destinada a **viario**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfes, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 47.434 metros cuadrados. Linda Por todos sus vientos con parcelas de la urbanización y además con las embocaduras de los viarios de los sectores contiguos que lo continúan.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: VIARIO

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- **Modificación Conexión Este.**

La Modificación Conexión Este se circunscribió a los terrenos que forman las parcelas denominadas UAS-3, nº 12; UAD-1, nº 19; E, nº 3; Social-Comercial nº 1 y a la red viaria del Expediente de Adaptación.

En la Modificación Este se planteó, manteniendo la conexión de la calle número 11 con terrenos exteriores al sector, realizar una nueva apertura viaria sobre terrenos de las parcelas UAS-3, nº 12 y UAD-1, nº 19, para conectar con un camino existente por el que se accede a diversas parcelas situadas al Norte de El Arquillo.

Este giro de la calle nº 11 y nueva apertura viaria hizo que variara la superficie de las parcelas UAS-3, nº 12 y UAD-1, nº 19 disminuyendo las mismas. A la vez, el giro de la calle nº 11 obligó, manteniendo su superficie actual, al giro de la parcela E, nº 3, giro éste que permitió realizar un nuevo viario público de acceso restringido entre la citada parcela y la parcela Social-Comercial nº 1, dando de esta forma acceso a los terrenos situados al sur de las mismas.

Estos cambios en las parcelas residenciales obligaron a las siguientes variaciones:

- Parcela UAS-3, nº 12. Se disminuyó la superficie neta de la misma, manteniéndose no obstante su calificación urbanística de Vivienda Unifamiliar Aislada, UAS-3, y manteniendo la edificabilidad total asignada en el Expediente de Adaptación, así como el número de viviendas.

El cuadro de características de esta parcela, realizado el mismo comparando los parámetros existentes en el Expediente de Adaptación, con los propuestos en el Expediente de Modificación, y siguiendo el mismo formato del

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

cuadro de características del Expediente de Adaptación, quedó:

SITUACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
ANTES S/exp.adap	UAS - 3	12	7.012	4,06 3	426	0,061	1	PRIVADO
AHORA S/exp.mod	UAS - 3	12	6.788	3,94 3	426	0,0627	1	PRIVADO

En el comparativo de este cuadro, vemos cómo se mantuvo la superficie máxima construida y el número de viviendas, existiendo únicamente una disminución en la superficie neta de la parcela de $7.012-6.788=224$ m²s, superficie ésta que pasó a engrosar el viario público.

Actualmente, se ha redactado una actualización del Proyecto de Urbanización por una empresa de ingeniería especializada en obra civil y han realizado un levantamiento topográfico del muro escollera que da frente a la conexión que se ejecutó en el este del ámbito del Plan Parcial y han comprobado que aquel invade parcialmente el ámbito de la conexión prevista. La adecuación del muro escollera a la geometría de la conexión prevista se recoge en el citado expediente de actualización del Proyecto de Urbanización. La superficie de la parcela de acuerdo al levantamiento topográfico que han realizado y la corrección del muro escollera ejecutado quedaría con 6.459,89 m², luego la diferencia de 328,11 m² con la superficie de 6.788 m² pasará a formar parte del viario.

- Parcela UAD-1, nº 19. En este caso, al igual que en el anterior, se disminuyó la superficie neta de la misma, si bien, se mantuvo las dos viviendas permitidas, por lo que se mantuvo la calificación, la edificabilidad y el número de viviendas.

Al igual que en el caso anterior, el cuadro de características de esta parcela en concreto, comparando lo dispuesto en el Expediente de Adaptación con lo

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

propuesto en esta modificación, quedó:

SITUACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
ANTES S/exp.adap	UAD - 1	19	778	0,45 1	256	0,329	2	PRIVADO
AHORA S/exp.mod	UAD -1	19	452	0,26 3	256	0,566	2	PRIVADO

En el comparativo de este cuadro, vemos cómo se mantuvo la superficie máxima construida y el número de viviendas, existiendo únicamente una disminución en la superficie neta de la parcela de $778-452=326$ m²s, superficie ésta que pasó al viario público.

- Parcela Social-Comercial, nº 1. Esta parcela mantuvo, al igual que la parcela anterior, su superficie y todas sus condiciones urbanísticas, realizándose únicamente entre las lindes de la parcela E nº 3 y la que ahora nos ocupa, un nuevo viario público que permitía el acceso a los terrenos situados al sur de la misma y que son exteriores al sector. Este nuevo viario público se realiza sin mermar las superficies de las dos parcelas antes citadas, realizándose ello al aprovechar el giro que se produce en la parcela nº 3, al acompañar la misma en su frente al viario público.

Las condiciones urbanísticas de la parcela, siguiendo el mismo tipo de cuadro anterior, quedaron:

SITUACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
ANTES S/exp.adap	SOCIAL-COMERC.	1	4.286	2,49 5	2.747	0,65	-	PRIVADO
AHORA S/exp.mod	SOCIAL-COMERC.	1	4.286	2,49 5	2.747	0,65	-	PRIVADO

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

Con el comparativo del cuadro vemos cómo no se alteraron ninguna de las características urbanísticas de la parcela, incluyendo su superficie neta.

Se ha realizado recientemente un levantamiento topográfico de la parcela, que ha quedado con una superficie de 4.270,33 m², luego la diferencia de 15,67 m² con la superficie original de 4.286 m² ha pasado a formar parte del viario.

- Parcela E, nº 3. Esta parcela mantuvo su superficie y todas sus condiciones urbanísticas, cambiándose única y exclusivamente la forma de la misma, ya que al girar la calle nº 11, la citada parcela acompaña a la calle manteniendo su superficie.

Las condiciones urbanísticas de la parcela, siguiendo el mismo tipo de cuadro anterior, quedaron:

SITUACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
ANTES S/exp.adap	E	3	858	0,49 8	-	-	-	PÚBLICO
AHORA S/exp.mod	E	3	858	0,49 8	-	-	-	PÚBLICO

Con el comparativo del cuadro vemos cómo no se alteró ninguna de las características urbanísticas de la parcela, incluyendo su superficie neta.

Se ha realizado recientemente un levantamiento topográfico de la parcela y se ha comprobado que la linde una parcela residencial que no pertenece al sector que nos ocupa invade parcialmente el ámbito de la parcela prevista como equipamiento. La serie de fotografías aéreas por fecha que a continuación se exponen muestran el estado del límite actual. Con objeto de no perder superficie de la parcela pública de equipamiento en este expediente se recogen los límites

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

de la parcela para conservar la superficie del expediente de Modificación del Plan
Parcial del año 2017.

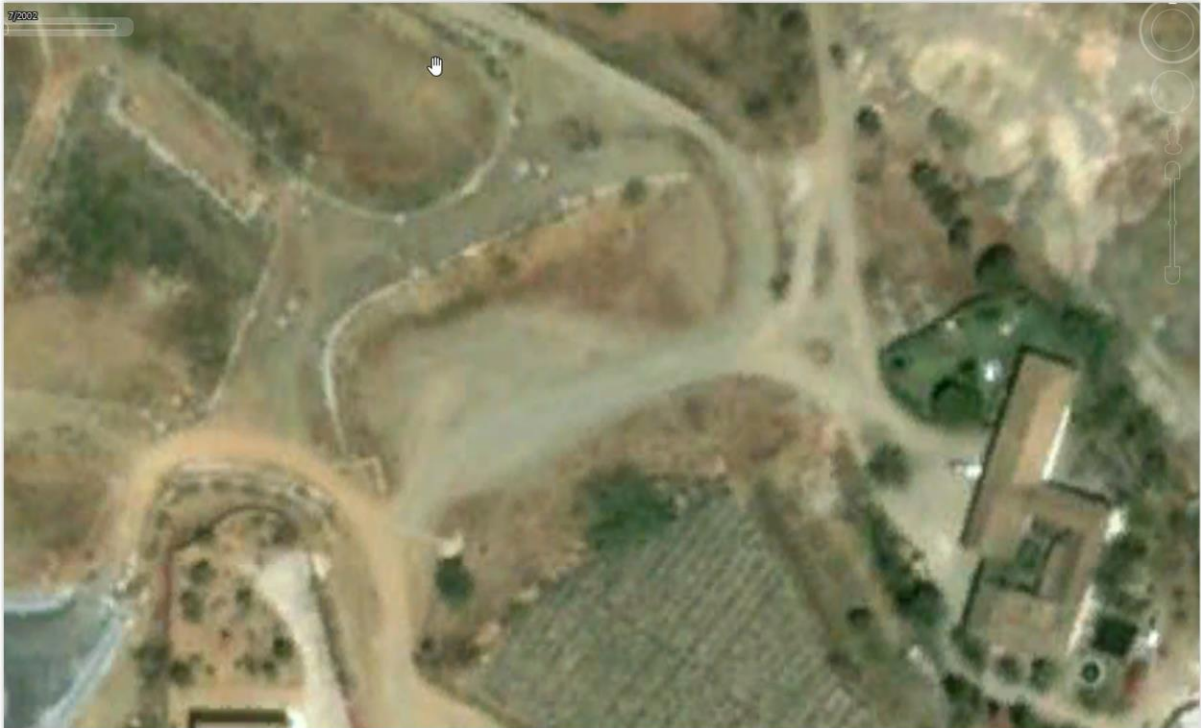


Foto aérea año 2002

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA



Foto aérea año 2009



Foto aérea año 2020

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

- Viario público. Como se ha expuesto, en la modificación del Plan Parcial la superficie del viario aumentó al realizarse la nueva conexión con un viario público, que fue uno de los fundamentos principales del Expediente de Modificación, y, asimismo, con el objeto de facilitar la accesibilidad a los terrenos situados al sur de la parcela E nº 3 y Social-Comercial nº 1, se creó entre ambas un viario público de acceso restringido. En el expediente de Modificación del Plan Parcial aprobado en el año 2017, el viario quedó con 48.395 m², aumentado en 781 m² y de acuerdo al levantamiento topográfico realizado en las parcelas objeto de este expediente y expuesto en esta memoria en cada una de las justificaciones de las parcelas objeto de este expediente, ha podido comprobarse que el viario ha aumentado en 516,82 m², quedando por tanto en 48.911,82 m².

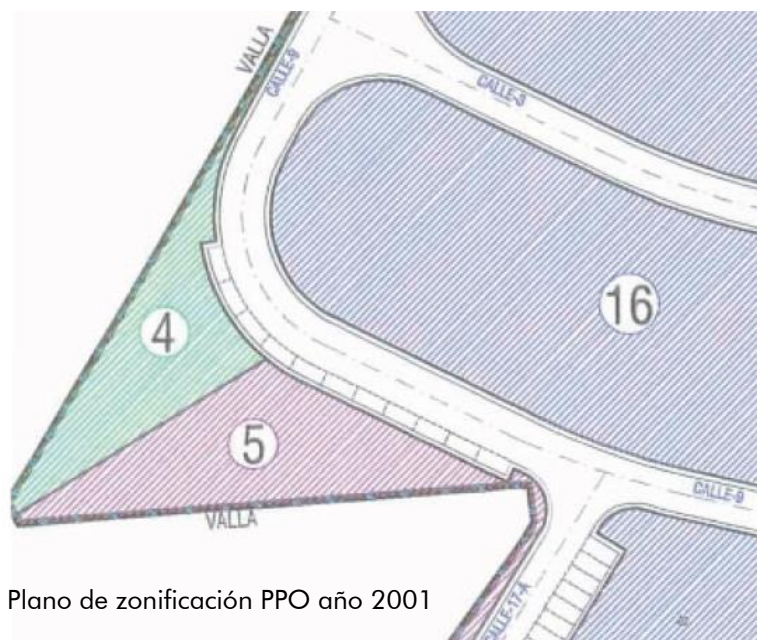
3.2- Modificación S.T.5

La Modificación S.T.5 se circunscribió a los terrenos que forman las parcelas denominadas S.T.5 y Z.V.4.

Tras la aprobación del Proyecto de Urbanización y ya en proceso de ejecución, la Compañía concesionaria del abastecimiento de agua del municipio de Vélez-Málaga (Aqualia) consideró oportuno unificar los depósitos de agua previstos en el Proyecto de Urbanización en un único depósito de doble capacidad situado en el punto de mayor cota topográfica. Este punto coincide con la ubicación del Sistema Técnico nº 5.

Al mismo tiempo, Sevillana-Endesa condicionó la aceptación de la red de Media-Baja Tensión a la reubicación de los centros de transformación recogidos en el citado Proyecto de Urbanización, trasladando el centro de transformación previsto situado en la parcela de Sistema Técnico nº 4 a una posición más favorable, coincidente con el Sistema Técnico nº5.

Así pues, la parcela original asignada de Sistema Técnico nº 5 resultó incompatible con la dimensión y características del nuevo depósito solicitado y las condiciones del nuevo centro de transformación.



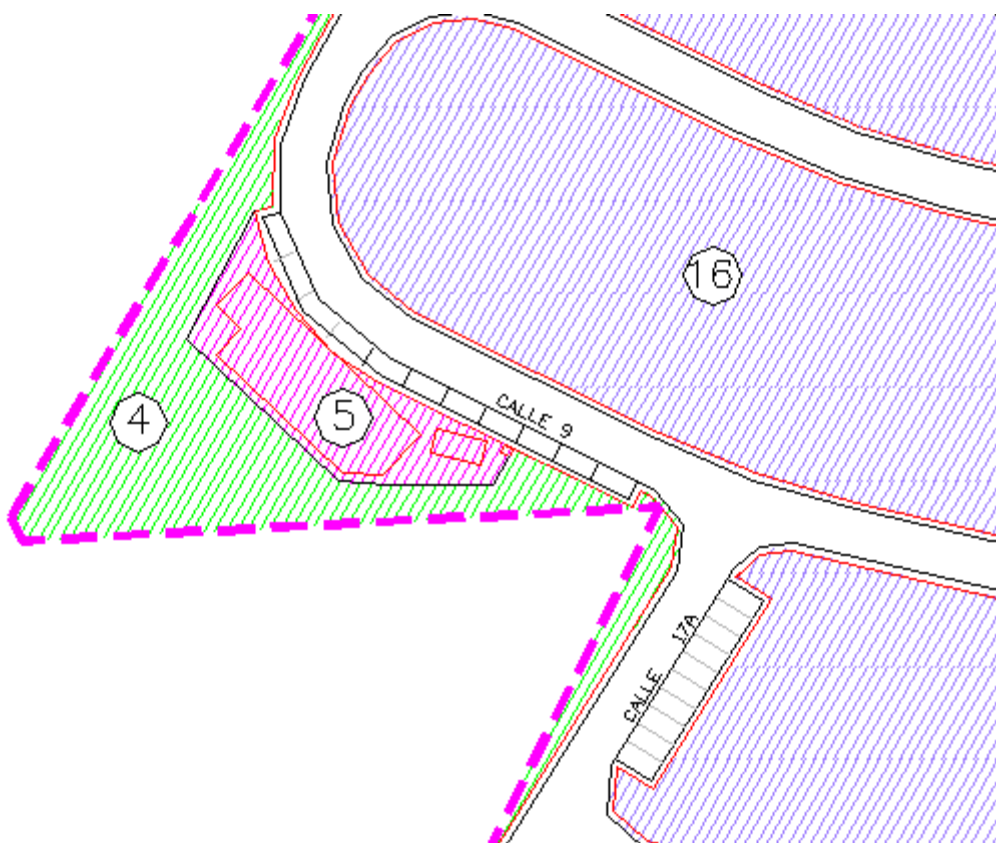
Plano de zonificación PPO año 2001

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

La parcela, de planta triangular con una bisectriz que la divide de la parcela zona verde nº 4 en una cuña de terreno alargada y con poca fachada a vial, condicionaba la viabilidad de las exigencias de las compañías de agua y electricidad.

Por todo ello, se optó por modificar la geometría de las parcelas, destinando para el sistema técnico la superficie imprescindible para la implantación de las instalaciones a realizar, garantizando su accesibilidad y cediendo el resto de la parcela para la zona verde contigua, la denominada Z.V.4.

De esta forma, el Sistema Técnico 5 quedó con 362 m² de los 791 m² originales, y los 429 m² de diferencia pasan a la zona verde Z.V.4., que pasaron de los 805 m² iniciales a 1.234 m² finales.



Plano de zonificación aprobado año 2015

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

Se ha realizado ahora un levantamiento topográfico para comprobar los límites de lo ejecutado y se ha detectado que se ha modificado el límite del sector en el ámbito de la zona verde. En la siguiente serie de fotografías aéreas por fecha puede verse el estado original y la modificación del linde por la propiedad de la parcela vecina. En este expediente se ha restituido en la planimetría la superficie con la que debe contar la zona verde de acuerdo con la modificación del Plan Parcial del año 2017 y se ha puesto en conocimiento de los redactores de la revisión del Proyecto de Urbanización con objeto de que se restituyan físicamente los límites.



Foto aérea año 2005

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA



Foto aérea año 2009

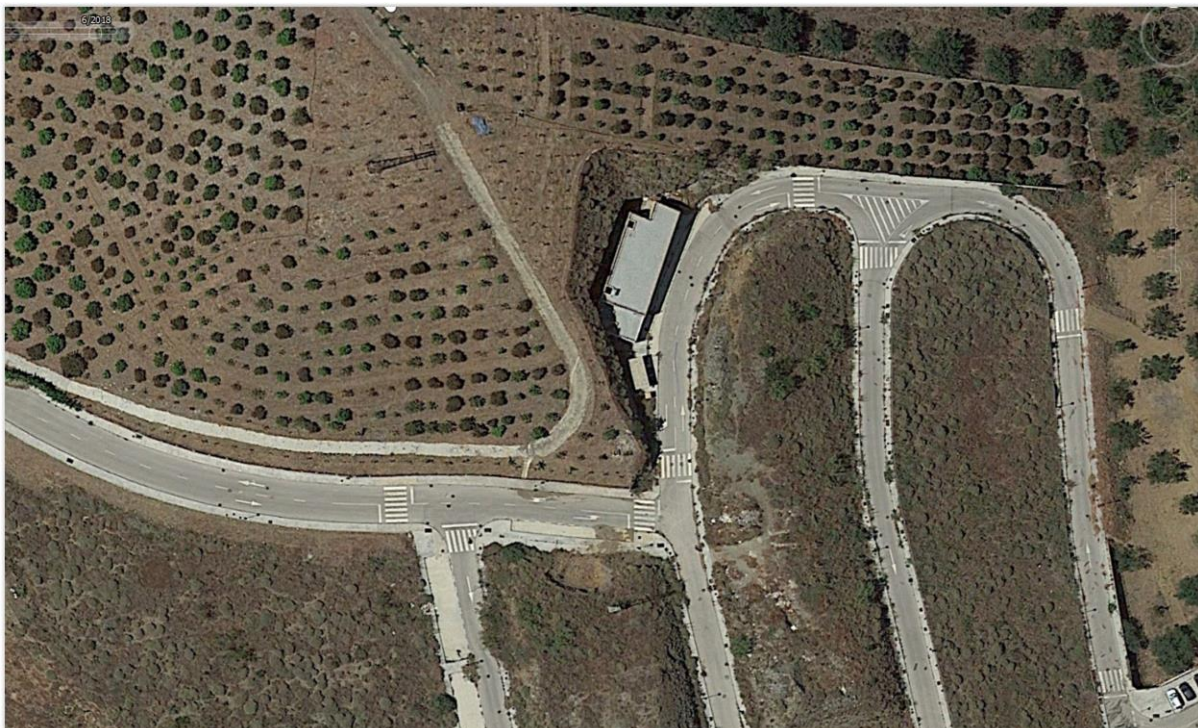


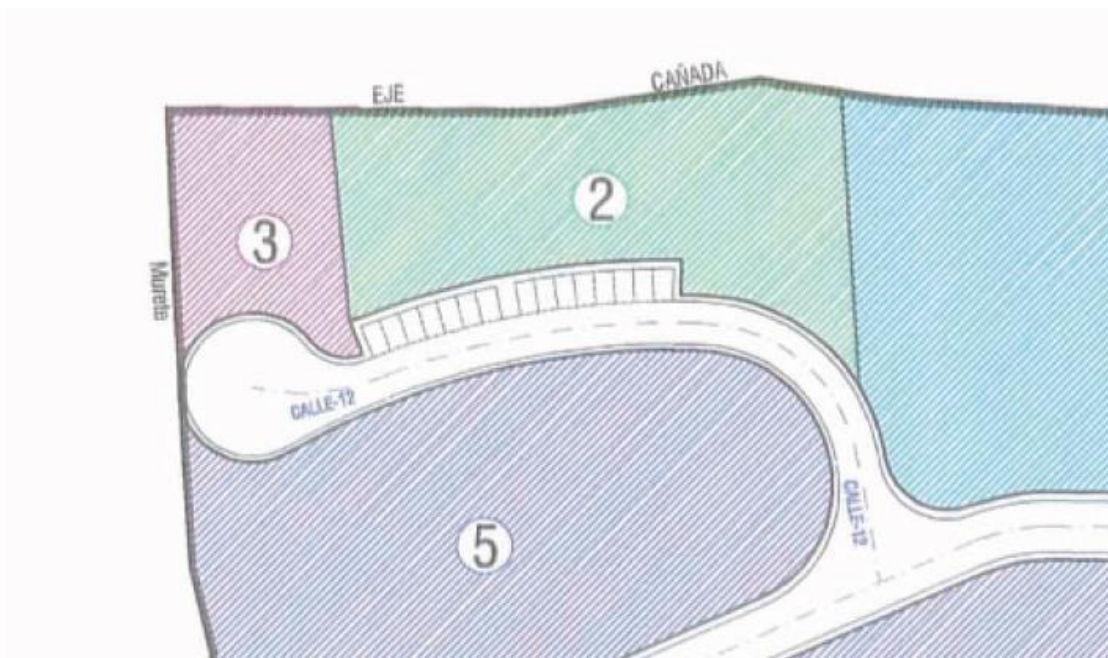
Foto aérea año 2018

3.3- Modificación S.T.3

La Modificación Este se circunscribió a los terrenos que forman las parcelas denominadas S.T.3 y Z.V.2.

En este caso, la superficie prevista para sistemas técnicos resultó superior a las necesidades de las obras de urbanización del Sector. Sobre la parcela quedó tan solo una torre eléctrica cuyas líneas han sido soterradas en el vuelo sobre el interior del Sector y permanece tan solo la línea aérea hacia el exterior del Sector.

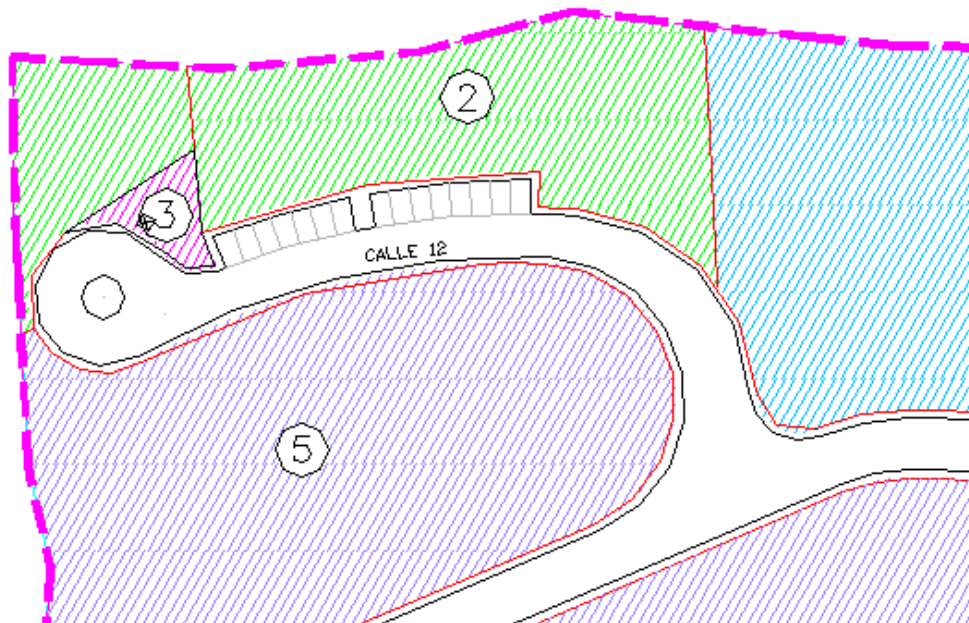
Se propuso disminuir la superficie del sistema técnico 3 al mínimo necesario para la torreta y un área de protección y el resto se cedió para la zona verde contigua, Z.V.2.



Plano de zonificación aprobado

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

De esta forma, el Sistema Técnico 3 quedó con 92 m² de los 403 m² originales, y los 311 m² de diferencia pasan a la zona verde Z.V.2., que pasa de los 1.096 m² iniciales a 1.407 m² finales.



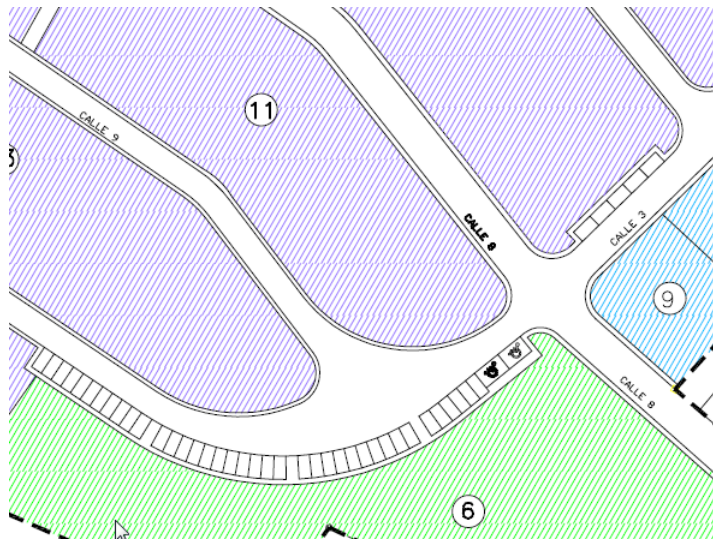
Plano de zonificación propuesto

Realizado un levantamiento topográfico para la redacción del presente documento se ha comprobado que el sistema técnico ha quedado con 79.73 m², habiendo pasado la diferencia de 12,27 m² al vial denominado calle 12.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

3.4- Modificación S.T.6.

La Modificación S.T.6. se circunscribió a una esquina de la manzana UAD-1 nº 11.



Plano de zonificación aprobado 2001

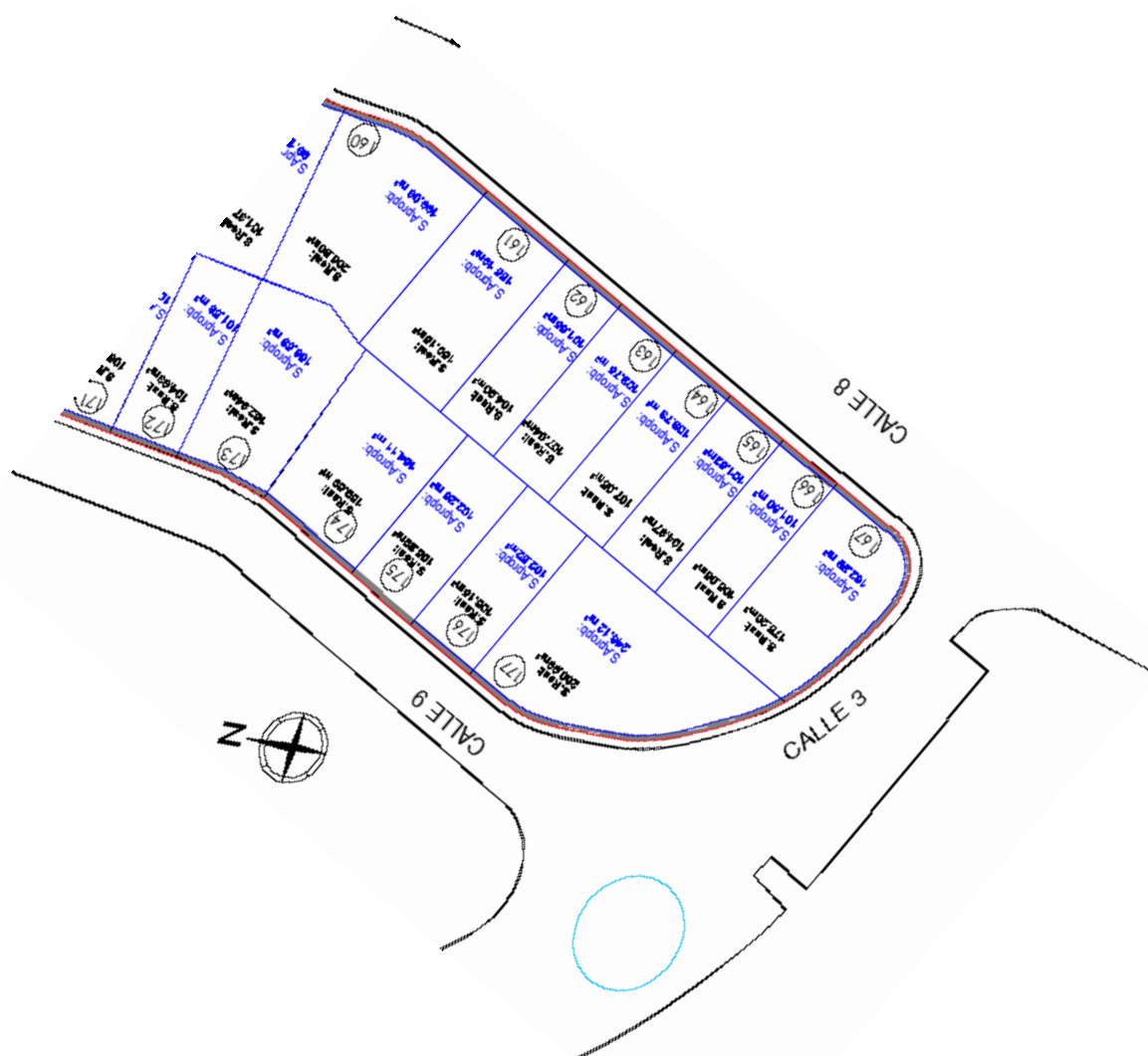
Durante la ejecución de las obras de urbanización, la compañía Sevillana-Endesa condiciona la aceptación de la red de Media-Baja Tensión a la reubicación de un centro de transformación a la esquina de la manzana UAD-1 nº11. Dado que la manzana UAD-1 nº 11 está calificada como residencial con la ordenanza UAD-1, se propuso en el expediente de Modificación de Plan Parcial el cambio de calificación a sistema técnico de la superficie ocupada por el nuevo centro de transformación.



Plano de zonificación aprobado 2017

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

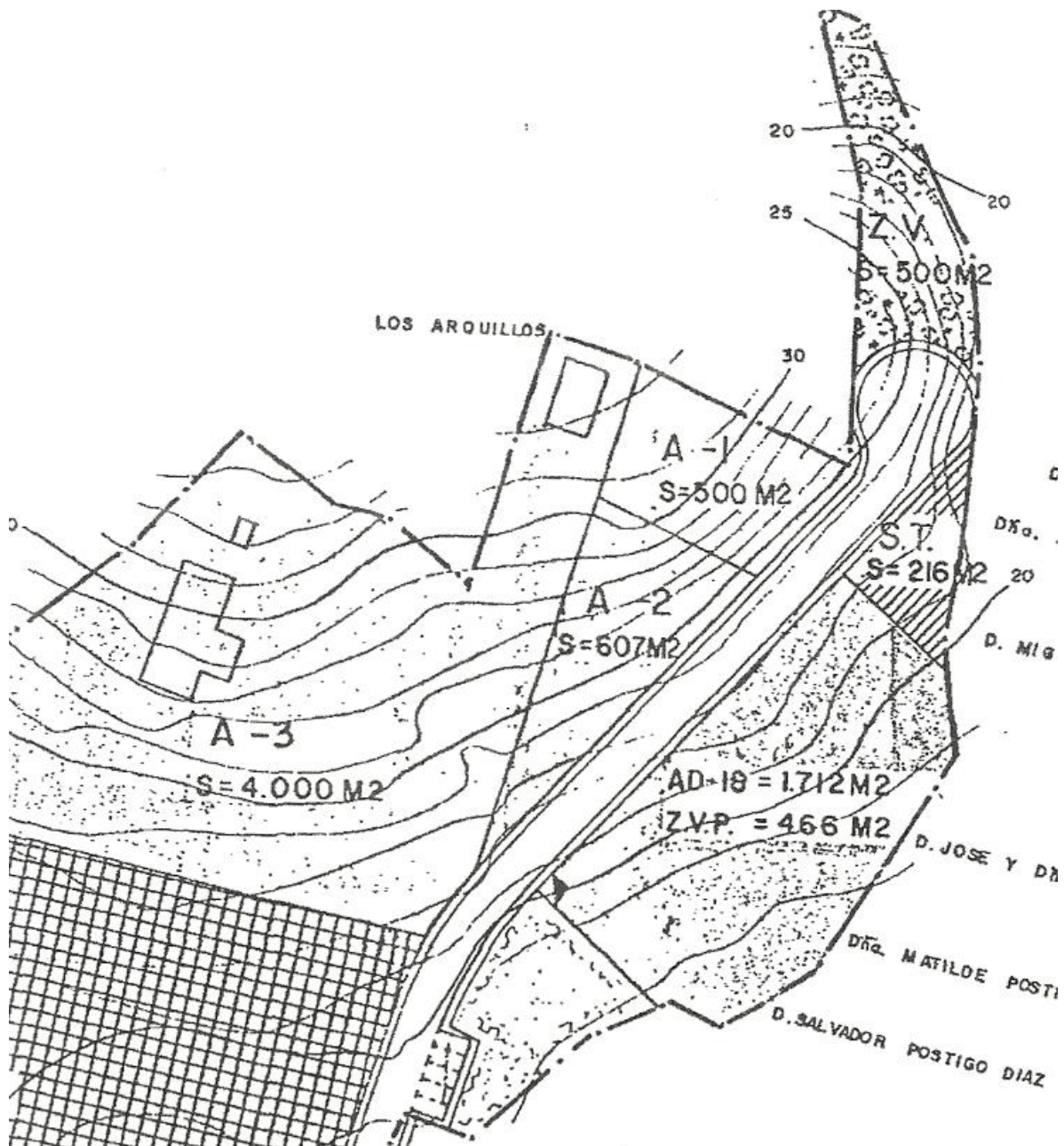
Sobre la manzana UAD-1 nº 11 existía un Proyecto de Parcelación, con licencia de parcelación-segregación nº000038/2007-S de fecha 10 de octubre del 2007, de forma que la parcela sobre la que se encuentra el centro de transformación es concretamente la parcela 177, que contaba con una superficie real de 260,99 m² según el citado Proyecto de Parcelación. Sobre esta parcela 177 se ha realizado una operación jurídica complementaria para segregar los 59 m² que corresponden al nuevo sistema técnico, que denominaremos S.T. nº 6, quedando la parcela con 201,99 m², tal y como ha podido comprobarse mediante nota simple del Registro de la Propiedad.



MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

En este ámbito del Plan Parcial se dieron las siguientes circunstancias:

El denominado vial B que en el Plan Parcial original de 1988 terminaba en fondo de saco con una pequeña rotonda junto a la vaguada existente, se modificó posteriormente en la adaptación del año 2001 a un vial continuo que enlaza con una futura conexión hacia el diseminado situado al Este del ámbito del Plan Parcial.



Plano de PPO 1988, antes de su Adaptación

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA



Fotografía aérea 2005, antes de las obras de Urbanización

En el año 2007 el Ayuntamiento de Vélez-Málaga ejecuta parcialmente esta conexión paralela a la vaguada, produciéndose un notable desfase de cota topográfica entre ambos viales que el Proyecto de Urbanización debe resolver.



Fotografía aérea 2007, donde se ve la ejecución al este del vial exterior al Plan Parcial al que conectar

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA



Fotografía aérea 2009, donde se ve la ejecución del vial del Plan Parcial que conecta con el vial exterior



Fotografía aérea 2012, donde se ve la finalización del vial del Plan Parcial que conecta con el vial exterior

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Como podemos comprobar en la siguiente fotografía aérea, la denominada zona verde Z.V.1 está sobre un vial que continuará en posteriores desarrollos urbanísticos para garantizar las comunicaciones con los caminos existentes. En otra parte ha sido necesario realizar una escalera peatonal para no dejar sin salida a viviendas de la vecina barriada de Los Arquillos. Al mismo tiempo, buena parte de la zona verde está sobre una finca privada ocupada con vivienda y jardín y que estuvo en litigios con la Junta de Compensación para defender su propiedad privada.



Superposición fotografía aérea año 2012 y zonificación año 2001

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

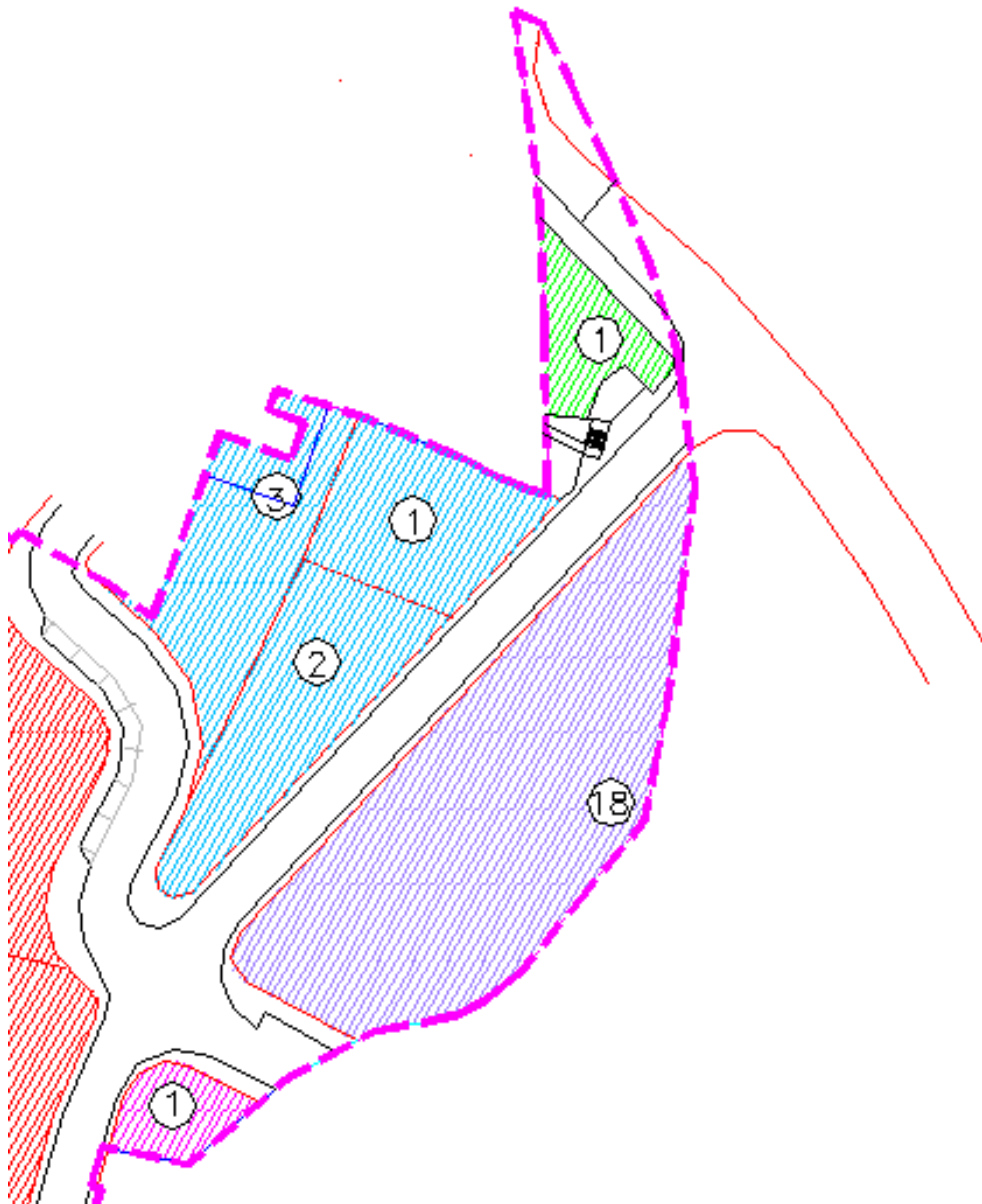


Imagen de la escalera para comunicación peatonal de viviendas de la Barriada vecina

Por todo esto, se propuso en la Modificación del Plan Parcial, cambiar la calificación a viario y dejar un resto como zona verde privada, sin que esto suponga merma en la superficie total de las zonas verdes del Sector, pues como hemos visto en las modificaciones anteriores, S.T.5 y S.T.3, se aumentaban las superficies verdes de las denominadas zonas verdes Z.V.4 y Z.V.2 en 429 m² y

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

311 m², respectivamente, lo que suman, 740 m², superficie mayor que los 646 m² originales de la Z.V.1.

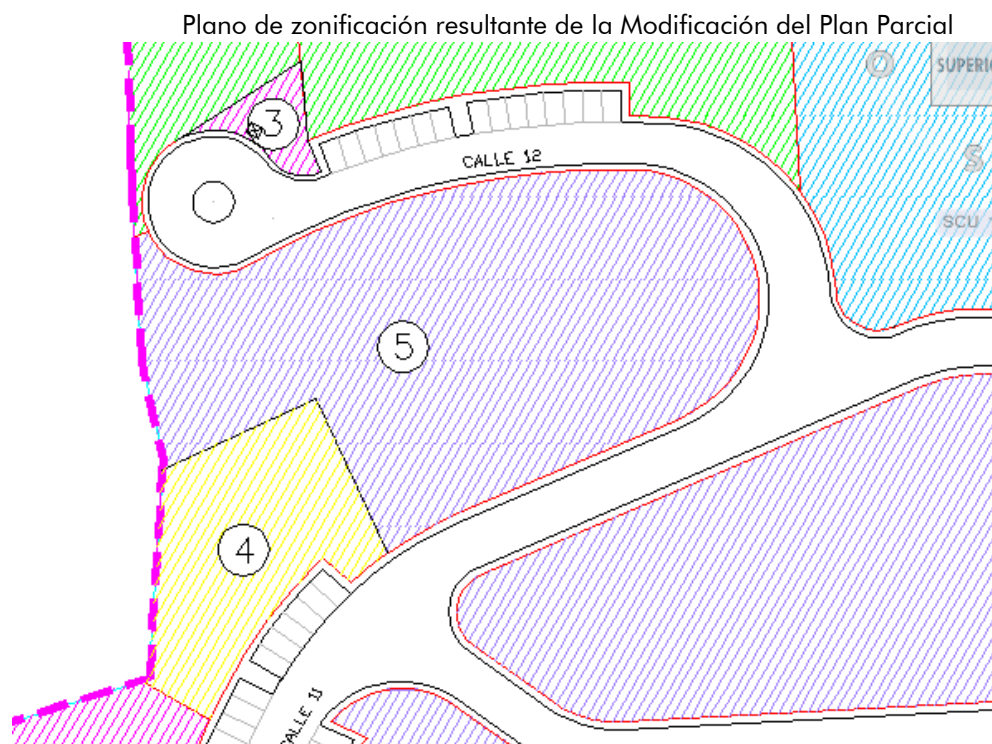


Plano de zonificación aprobado en la Modificación

3.6 Modificación parcela nº2 UAD-1 5

Con fecha de octubre de 2007 se aprobó un Proyecto de Parcelación en el que se segregaban dos parcelas de la denominada manzana UAD-1 5. La parcela 5.2 quedaba con 541 m² de superficie, y la parcela 5.1 quedaba con 2.217,33 m² de superficie.

Sobre la parcela número 2 procedente de la segregación de la parcela UAD-1 estaba prevista una edificación de 153 m² de techo con el uso deportivo, como permite la ordenanza UAD-1, para acoger un equipamiento privado comunitario para la comunidad de 202 viviendas unifamiliares adosadas que se estaba desarrollando en ese momento y que ya está finalizada. Se redactó un Proyecto para la citada edificación, pero no obtuvo licencia por tratarse de una edificación aislada sobre una parcela calificada de adosada. Por ello, se recogió en la Modificación del PPO el cambio de calificación de unifamiliar adosada (UAD-1) equipamiento privado y una particularización de la ordenanza que regula el equipamiento para esta parcela concreta que permita separarse de linderos a la edificación propuesta para la parcela de equipamiento. La parcela ha pasado a denominarse E-4.



La parcela contaba con una servidumbre de paso de instalaciones de 10.50 m² de acuerdo con el citado Proyecto de Reparcelación, sin embargo, no ha sido necesario en la ejecución de los viales el utilizar dicha servidumbre, por lo que la parcela ha quedado libre de dicha servidumbre y realizado levantamiento topográfico de los viales ejecutados se ha comprobado que la parcela ha quedado con una superficie de 565,90 m².

3.7 Modificación ordenanza particular para la parcela UAD-1 13-B

Se modificó el artículo 286.2 de la ordenanza de la UAD-1 solo en su aplicación para esta parcela 13B en concreto, de forma que se permita adosar la edificación al vial peatonal, que es un vial no estructural de escasa entidad, mientras que se mantiene la separación exigida de 3 metros mínimo para los dos viales rodados a los que da fachada.

Al mismo tiempo, se modificó la ordenanza en su artículo 286.4, de forma que la separación al fondo de la parcela considerada desde el vial peatonal sea solo de 2,5 metros, lo que permite una separación mínima al lindero privado con la parcela 13-A.

Esta modificación no afecta al Proyecto de Reparcelación.

3.8 Modificación parcelas no edificadas recogidas en el estudio de detalle aprobado definitivamente el 5/3/2007

Tal y como hemos comentado en el apartado 1.2. de este expediente, la modificación introducida por el estudio de detalle del año 2007 se recogió tras su aprobación definitiva en el Registro de la Propiedad y asimismo se recogió en el cuadro de zonificación de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del año 2017. Por tanto, en las parcelas que ahora recogemos, el documento vigente del Plan Parcial, así como el Registro de la Propiedad están actualizados y coordinados con el estudio de detalle citado aprobado definitivamente en el año

2007. No obstante, dado que no se ha edificado la parcela, se recoge en este expediente sus características urbanísticas tal y como quedaron tras la aprobación definitiva del estudio de detalle, para que de esta forma haya coherencia documental entre los instrumentos de Planeamiento vigentes y el documento de Gestión que nos ocupa, el Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, se ha realizado un levantamiento topográfico de cada una de las parcelas para poder aportar las coordenadas GML de las mismas, por lo que las superficies que ahora se describen se corresponden con la realidad ejecutada en la urbanización.

Parcela UAD-1 nº2

Tal y como se ha comentado en el apartado 2.1. de esta memoria, el pasaje peatonal entre las manzanas UAD1-2 y UAD1-3, es necesario ampliar su anchura hasta los 5,10 metros indicados en el Proyecto de Urbanización, ampliándose hacia la manzana UAD1-2. Se ha realizado un levantamiento topográfico y se ha deslindado sobre el levantamiento la anchura a respetar de 5,10 metros del pasaje peatonal, quedando la superficie de la parcela en 2.044,75 m², esto es, prácticamente idéntica a la superficie recogida en el Proyecto de Reparcelación del año 2006, que era de 2.040 m². La diferencia de superficie, de 4,75 m², la ha perdido el viario público.

La parcela contaba con una servidumbre de paso de instalaciones de 49.37 m² de acuerdo con el citado Proyecto de Reparcelación, sin embargo, no ha sido necesario en la ejecución de los viales el utilizar dicha servidumbre, por lo que la parcela ha quedado libre de dicha servidumbre.

Tras la aprobación definitiva del estudio de detalle del año 2007 la parcela quedó con una edificabilidad 2.040 m² de y un número máximo de viviendas de 16 unidades.

Parcela número 1 UAD-1 nº5

La parcela número 1 de la segregación de la parcela UAD-1-nº 5, una vez aprobado definitivamente el estudio de detalle del año 2007 quedó con 2.048 metros cuadrados de edificabilidad y un número máximo de 16 viviendas adosadas y así consta actualmente en el Registro de la Propiedad.

El contorno de los viales ejecutados para determinar la superficie de la parcela es el que refleja el actual levantamiento topográfico, del que resulta una superficie apropiable de la parcela, es decir, la que delimita el acerado actual, de 2.213,47 m², y si incluimos la franja de servidumbre de paso de instalaciones, la medición de la superficie de la parcela es de 2.260,10 m². En el año 2007 en el que se redactó y aprobó la parcelación y el estudio de detalle no estaba aún ejecutada la urbanización del sector y de ahí la pequeña diferencia de superficie entre el proyecto de parcelación y el estado actual de la parcela. Si sumamos la superficie resultante del levantamiento topográfico actual de esta parcela 1, 2.260,10 m² a la superficie con que ha quedado la parcela 2 que pertenecía a la parcela matriz UAD 1-5, 565,90 m², resulta una superficie total de 2.826 m², inferior en 38 m² a la superficie de 2.864 m² del Proyecto de Reparcelación original. La diferencia de superficie ha pasado a formar parte del viario.

Parcela UAD-1 nº15

El contorno de los viales ejecutados para determinar la superficie de la parcela es el que refleja el actual levantamiento topográfico, del que resulta una superficie apropiable de la parcela, es decir, la que delimita el acerado actual, de 2.805,13 m², y si incluimos la franja de servidumbre de paso de instalaciones (91,4 m²), la medición de la superficie de la parcela es de 2.896,53 m². En el año en el que se redactó y aprobó la reparcelación y el estudio de detalle no estaba aún ejecutada la urbanización del sector y de ahí la diferencia de superficie entre el Proyecto de Reparcelación y el estado actual de la parcela.

Tras la aprobación definitiva del estudio de detalle del año 2007 la parcela

quedó con una edificabilidad 2.688 m² de y un número máximo de viviendas de 21 unidades y así consta actualmente en el Registro de la Propiedad.

Parcela UAD-1 nº16

El contorno de los viales ejecutados para determinar la superficie de la parcela es el que refleja el actual levantamiento topográfico, del que resulta una superficie apropiable de la parcela, es decir, la que delimita el acerado actual, de 2.999,53 m², y si incluimos la franja de servidumbre de paso de instalaciones (111,05 m²), la medición de la superficie de la parcela es de 3.110,58 m². En el año en el que se redactó y aprobó la reparcelación y el estudio de detalle no estaba aún ejecutada la urbanización del sector y de ahí la diferencia de superficie entre el Proyecto de Reparcelación y el estado actual de la parcela. De esa diferencia de superficie, 100,66 m² han pasado a formar parte del viario y el resto, 74,34 m² han pasado a formar parte de la parcela UAD-1 nº15.

Tras la aprobación definitiva del estudio de detalle del año 2007 la parcela quedó con una edificabilidad 3.200 m² de y un número máximo de viviendas de 25 unidades y así consta actualmente en el Registro de la Propiedad.

Parcela UAD-1 nº17

El contorno de los viales ejecutados para determinar la superficie de la parcela es el que refleja el actual levantamiento topográfico, del que resulta una superficie apropiable de la parcela, es decir, la que delimita el acerado actual, de 3.471,56 m², y si incluimos la franja de servidumbre de paso de instalaciones (228,03 m²), la medición de la superficie de la parcela es de 3.699,59 m². En el año en el que se redactó y aprobó la reparcelación y el estudio de detalle no estaba aún ejecutada la urbanización del sector y de ahí la pequeña diferencia de superficie entre el Proyecto de Reparcelación y el estado actual de la parcela. La

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

diferencia de superficie, de 10,41 m², la ha perdido el viario público.

Tras la aprobación definitiva del estudio de detalle del año 2007 la parcela quedó con una edificabilidad 3.584 m² de y un número máximo de viviendas de 28 unidades y así consta actualmente en el Registro de la Propiedad.

**4.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS TRAS LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
PARCIAL APROBADA EN EL AÑO 2017 Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
OCTUBRE 2022**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **UAD1-19**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie apropiable 452 metros cuadrados. Linda: Norte, UAS3-12; Sur, CALLE 11; Este, Vial al LIMITE URBANIZACIÓN; y Oeste, CALLE 11.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 256 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 2 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 0%, por lo que no queda afecta al saldo de la liquidación provisional.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 27,27 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4983.

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: PROMOCIONES ROBIN S.L.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **UAS3-12**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benjarafe, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 6.459,89 metros cuadrados. Linda: Norte, UAS3-11 Y LIMITE URB; Sur, UAD1-19 Y LIMITE URB; Este, LIMITE URB; y Oeste, CALLE 11.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAS3

Techo Máximo Edificable: 426 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 1 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 0%, por lo que no queda afecta al saldo de la liquidación provisional.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes que supone una superficie de 17,63 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a una hipoteca a favor de la Caixa, conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de las registrales números 3594 y 3586

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: Michaux, Francis Jules L.,

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **SOCIAL-COMERCIAL**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 4.270,33 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 2; Sur, LIMITE URB; Este, E-3; y Oeste, CALLE 2.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: SOCIAL-COMERCIAL

Techo Máximo Edificable: 2747 metros cuadrados de techo.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 0%, por lo que no queda afecta al saldo de la liquidación provisional.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 98,18 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4983

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: PROMOCIONES ROBIN SL]

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **UAD1-2**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárafé, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 2044,75 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE; Sur, CALLE 13; Este, CALLE 13; y Oeste, UAD1-3 Y ZONA COMUN.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 2048 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 16 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 3,582%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 153.117,41 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 3586

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: SALITRE 55 S.L.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada **parcela número 1 UAD1-5**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 2260,10 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 12; Sur, CALLE 11 y parcela número 2 UAD1-5; Este, CALLE 12; y Oeste, LIMITE URB y parcela número 2 UAD1-5.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 2048 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 16 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 3,328%.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 46,63 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 3586

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: MARES DE BENAJARAFE IV S.C.A.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **E-4**, antes denominada parcela número 2 UAD1-5, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfes, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 565,90 metros cuadrados. Linda: frente, por donde tiene su acceso, con calle 11 del Plan Parcial; a la derecha entrando y fondo, con resto de finca matriz de donde se segregó, a la izquierda, con límite de la urbanización.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: EQUIPAMIENTO PRIVADO

Techo Máximo Edificable: 153 metros cuadrados de techo.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 0,851%.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 3586. Es parte que se segrega de la inscrita bajo el número 35.964, al folio 98 del libro 579 de Vélez-I, Tomo 1.593 del Archivo, inscripción 4ª.

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: Sobre esta finca tienen una vinculación ob-rem las 202 viviendas unifamiliares adosadas edificadas en las 202 parcelas procedentes de las manzanas manzanas UAD 1-1, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, y -13-A del sector, agrupadas para su gestión en la "Comunidad de Propietarios Urbanización Las Biznagas", con CIF

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **UAD1-15**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfes, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 2896,53 metros cuadrados. Linda: Norte, UAD1-16; Sur, ZV/6 Y LIMITE URBANIZACION; Este, CALLE 3; y Oeste, CALLE 9 Y 16.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 2688 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 21 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 6,572%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 280.914,62 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 91,40 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4978

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: ZÓCALO URBANA S.A.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **UAD1-16**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárafé, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 3.110,58 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 9; Sur, UAD1-15; Este, CALLE 3; y Oeste, CALLE 9.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 3200 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 25 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 7,761%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 331.754,38 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 111,05 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4978

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: ZÓCALO URBANA S.A.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **UAD1-17**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárafé, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 3.699,59 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 17-A; Sur, CALLE 9; Este, CALLE 9; y Oeste, CALLE 9.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 3584 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 28 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 7,761%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 331.754,38 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 228,03 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia.

Esta finca procede de la registral número 4978

TITULAR DE ESTA PROPIEDAD: ZÓCALO URBANA S.A. .

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO designada como **Z.V-1**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajarafé, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 235 metros cuadrados. Linda: Norte, LIMITE URB; Sur, CALLE Y LIMITE URB; Este, CALLE Y LIMITE URB; y Oeste, CALLE Y LIMITE URB.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: ZONA VERDE PRIVADA.

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: Finca número 9388 de Velez Málaga, SEC.03, titular: María del Carmen Sanz SanMartín, 33385883A

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

CESIONES, SISTEMAS, VIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **E-3**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 858 metros cuadrados. Linda: Norte, CALLE 11; Sur, LIMITE URB; Este, LIMITE URB; y Oeste, Vial colindante con PARCELA SOCIAL COMERCIAL.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 30,78 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, si queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: EQUIPAMIENTO

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **S.T.-3**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 79.73 metros cuadrados. Linda: Norte, ZV-2; Sur, ZV-2 y CALLE 12; Este, ZV-2; y Oeste, CALLE 12.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: SISTEMA TÉCNICO.

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **S.T.-5**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 362 metros cuadrados. Linda: Norte, ZV-4; Sur, ZV-4; Este, CALLE 9; y Oeste, ZV-4.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: SISTEMA TECNICO.

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **S.T.-6**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 42,92 metros cuadrados. Linda: Norte, parcela número 177 procedente de la parcelación de la parcela denominada UAD-1 número 11; Sur, CALLE 9; Este, CALLE 9; y Oeste, parcelas 167 a 164 procedentes de la parcelación de la parcela denominada UAD-1 número 11.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: SISTEMA TECNICO.

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **Z.V-2**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfes, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 1407 metros cuadrados. Linda: Norte, S.T-3 y LIMITE URB; Sur, UAS3-10; Este, LIMITE URB; y Oeste, CALLE 12.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: ZONA VERDE

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO designada como **Z.V-4**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 1.234 metros cuadrados. Linda: Norte, LIMITE URB; Sur, CALLE 17-A Y 17-B; Este, S.T-5; y Oeste, LIMITE URB.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: ZONA VERDE

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL EXPEDIENTE DE
ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PUBLICO destinada a **viario**, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajárfate, del término municipal de Vélez-Málaga. De superficie 48.911,82 metros cuadrados. Linda Por todos sus vientos con parcelas de la urbanización y además con las embocaduras de los viarios de los sectores contiguos que lo continúan.

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: VIARIO

ADJUDICATARIO DE ESTA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO