

RESUMEN EJECUTIVO

La Modificación del expediente de adaptación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5 tiene 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 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.

La ejecución de ese viario, tal y como estaba previsto en el Plan Parcial, produciría la imposibilidad posterior de resolver los accesos a diferentes parcelas desde el sector que nos ocupa, habiéndose considerado oportuno desde el propio Ayuntamiento crear una nueva conexión sobre terrenos de las parcelas UAD-1, nº 19 y UAS-3, nº 12 que conecte 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.

El nuevo viario público se ejecuta sobre terrenos calificados en el Expediente de Adaptación como Residenciales, y que pasan a ser viario público, mermando la superficie de la parcela UAD-1, nº 19 y la UAS-3, nº 12.

Además de la modificación del viario en el límite este del Sector al Este, ha sido necesario realizar algunos ajustes más en el ámbito del Sector por necesidades técnicas de las obras de urbanización, que han derivado de necesidades surgidas durante la ejecución de las obras de urbanización y como mejoras de las obras previstas.

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

El primero, se ha modificado 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 ha aumentado la superficie de la zona verde contigua, denominada zona verde Z.V.4.

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



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

El tercero, ha sido necesario ejecutar un centro de transformación sobre una porción de suelo de una parcela calificada de residencial (la parcela UAD-1 nº11), que denominaremos para este expediente, 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 ha quedado como zona verde privada, pero el sector no merma 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, recogemos también en esta modificación 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 UAD-1 5.2. El objeto del cambio de calificación es 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 aprovecha esta Modificación Puntual de Elementos para particularizar la ordenanza de aplicación en una de las parcelas fruto del Proyecto de Reparcelación en la regulación de la separación a linderos, pues como veremos más adelante, de no hacerlo así, resultaría una parcela inedificable.

La Modificación del Expediente de Adaptación no altera la edificabilidad total asignada a la zona. Igualmente, la Modificación no disminuye la superficie de los terrenos de uso y dominio público, sino al contrario se aumentan los mismos al destinarse suelo residencial a viario público.



