

## Anexo III.- Informe de alineaciones de la Administración



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref: I-ME PGOU (EO) Av Juan Sebastián Elcano 171-175\_solic topográfico (4)\_PL12-2022

**Expediente:** *Modificación PGOU PL 12-2022 (TOP 0099-2023)*  
**Situación:** Av. Juan Sebastián Elcano 171-175  
**Distrito:** Nº 2 Este.  
**Asunto:** Solicitud 1ª petición de plano topográfico.

Con fecha 11 de julio de 2023 desde el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística se remite a este Negociado plano topográfico aportado por el interesado para el trámite de la *Innovación-Modificación del PGOU a través del Estudio de Ordenación* de las parcelas sitas en Av. Juan Sebastián Elcano 171-175 para cambio de uso Residencial a Comercial.

El Avance Urbanístico del Estudio de Ordenación para la Actuación de Mejora Urbana del PGOU de Málaga en las parcelas situadas en el Nº 171-175 de la Calle Juan Sebastián Elcano, se aprobó en Pleno el día 24 de febrero de 2023.

Una vez analizado el plano aportado y toma de datos mediante el empleo de técnicas GNSS-GPS (Leica GS14-NS: 5820169) enlazadas a Red Geodésica Nacional mediante ERGNSS IGN sobre sistema de referencia UTM ETRS-89 HUSO 30N, se verifica que la base topográfica se considera adecuada:

- El sistema de referencia y la proyección usados, corresponden con el sistema con el sistema de referencia oficial ETRS89 y la proyección UTM Huso 30N.
- Contiene de suficiente cantidad de referencias físicas existentes para la correcta conexión con la ciudad consolidada.
- El nivel de detalle y precisión se consideran adecuados.

En relación al resto de cuestiones solicitadas:

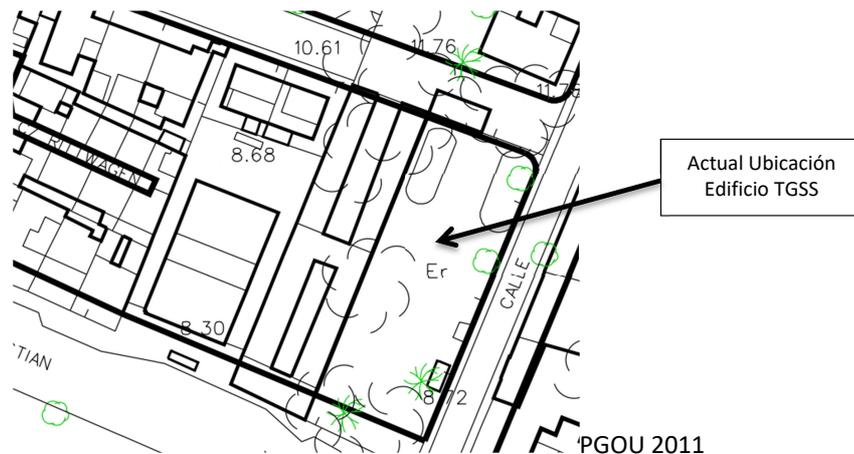
**1. CONEXIÓN VIARIA PROLONGACIÓN CALLE ABOGADO VICTORIANO FRÍAS.**

La conexión viaria de la prolongación de la calle Abogado Victoriano Frías con la calle Luis Taboada vendrá definida por un Proyecto de Urbanización.

Sobre el topográfico recibido se marcan las cotas orientativas de calzada existente para la futura conexión viaria de la prolongación de la calle Abogado Victoriano Frías hasta la calle Luis Taboada.

**2. ALINEACIONES PGOU VIGENTE**

Sobre el topográfico recibido se dibujan las alineaciones del PGOU vigente. Se comprueba que:



Código Seguro De Verificación	VerTcJvRw6PBX63xMKgzLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Garzón Añez	Firmado	27/07/2023 13:32:40
	Ana María Adalid Cruz	Firmado	27/07/2023 12:59:16
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VerTcJvRw6PBX63xMKgzLw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VerTcJvRw6PBX63xMKgzLw==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- La alineación oficial en la calle Abogado Victoriano Frías, pretende ajustarse al cerramiento existente en la parcela colindante.
- Alineación oficial en Juan Sebastián Elcano:
  - Viene ajustada a la fachada del edificio colindante en Juan Sebastián Elcano 169.
  - Con respecto a la parcela de la TGSS (Ref Catastral: 8351106UF7685S), se observa que existe una diferencia de unos 50 cm entre la alineación del PGOU y la realidad física, supera la precisión de la escala con la que se dibujaron las alineaciones. Se amplía levantamiento en el ámbito de la parcela a fin de verificar su geometría completa respecto al PGOU. Se dibuja *Alineación Propuesta* uniendo la fachada colindante y el muro existente en el edificio de la TGSS.

Se adjunta el plano topográfico recibido ampliado por este Negociado sobre el que se ubican las alineaciones del PGOU vigente y la alineación propuesta con acotación de coordenadas en sistema oficial, quedando pendiente que sea incluido plano de Alineaciones Propuestas en el Estudio de Ordenación para su aprobación.

### 3. SUPERFICIE AMBITO

La superficie de ámbito según la delimitación aportada es de 1941.61 m<sup>2</sup>. Se destaca que se ha incluido la parcela con Referencia Catastral: 8351142UF7685S, no recogida en el Avance.

La delimitación aportada es coincidente con los distintos cerramientos existentes de las parcelas pero no es coincidente con los datos en poder de la Sede Electrónica de Catastro.

Se debería regularizar la geometría de la parcela conforme a Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Se incluye cuadro de superficies según la delimitación aportada, las Alineaciones del PGOU vigente y la Alineación Propuesta:

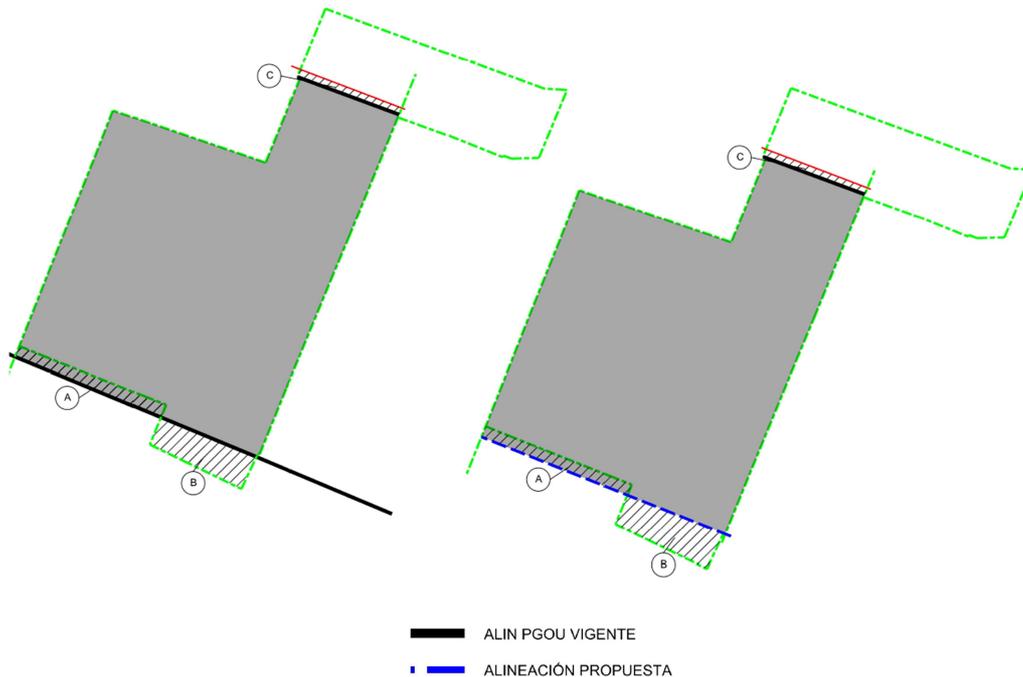
	PARCELA UTIL (m <sup>2</sup> )	A (m <sup>2</sup> )	B (m <sup>2</sup> )	C (m <sup>2</sup> )
PARCELA APORTADA-PGOU 2011	1550,86	36,96	62,95	15,57
PARCELA APORTADA-ALIN PROPUESTA	1542,22	33,81	68,44	15,57



<b>Código Seguro De Verificación</b>	VeRtCjvRw6PBX63xMKgzLw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Manuel Garzón Añez	Firmado	27/07/2023 13:32:40	
	Ana María Adalid Cruz	Firmado	27/07/2023 12:59:16	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/3	
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VeRtCjvRw6PBX63xMKgzLw==			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística



En Málaga, a fecha de firma electrónica

**LA INGENIERA TÉCNICA EN TOPOGRAFÍA**

Fdo.: Ana María Adalid Cruz

**EL JEFE DE NEGOCIADO TOPOGRAFÍA**

Fdo.: Manuel Garzón Añez



**DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**  
**Paula Cerezo Aizpún**

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_ P - 7990002 - C ■ www.málaga.eu

Código Seguro De Verificación	VeRtCjVRw6PBX63xMKgzLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Garzón Añez	Firmado	27/07/2023 13:32:40
	Ana María Adalid Cruz	Firmado	27/07/2023 12:59:16
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VeRtCjVRw6PBX63xMKgzLw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VeRtCjVRw6PBX63xMKgzLw==</a>		

