

Ref: I-ME_Modificacion 39_Juan Sebastian el Cano_AI_PL46-2024.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Serv. Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Modificación Puntual de Elementos PL 2024/46
Interesado: SOIDEMER, S.L.
Representante: Ana García-Cabrera Calvo.
Situación: Av. Juan Sebastián Elcano 49 y C/Juan Valera 1-3
Junta Mpal. Distrito n°: 2. Este.
Asunto: Propuesta de Aprobación Inicial.

Con fecha 20/03/2026 se recibe nueva documentación de la Modificación Puntual de Elementos en Av. Juan Sebastián Elcano 49 destinada al cambio de tipología edificatoria con uso residencial de la parcela situada en la Avenida de Juan Sebastián Elcano 49 de la ciudad de Málaga presentada el pasado 02/07/2024.

1. ANTECEDENTES

- El 10/06/2022, la mercantil SOIDEMER, S.L. presentó una propuesta de Actuación Urbanística con el objeto de ceder a la Administración el espacio afectado por sistema general (futuro acceso al metro), manteniendo el aprovechamiento urbanístico gracias al cambio de su tipología edificatoria en las parcela colindante propiedad del interesado.
- Tras los informes técnicos pertinentes, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el Convenio Urbanístico con fecha 27/06/2024 fundamentado en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, que incluía entre otras obligaciones del interesado la presentación de la documentación técnica para la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU (en adelante Modificación o ME). Esta se recibe el 02/07/2024.
- Con fecha 22/01/2026 se emite certificado por el titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga expresando que durante el plazo comprendido entre el 16 de octubre y el 26 de noviembre de 2025, ambos inclusive, computados a efectos de consulta pública, no consta alegación alguna.
- Con fecha 20/01/2025 se recibió informe de la Delegación de Málaga de la Consejería de Salud y Consumo, tras el correspondiente proceso de cribado, confirmando que la modificación analizada no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, al estar los impactos optimizados y condicionado a que no se introduzcan modificaciones estructurales en la actuación.
- Con fecha 16/07/2025 se recibió el Documento Ambiental Estratégico del Avance de la Modificación Puntual, tras la negativa de exención del trámite de EAE, se procedió a su admisión a trámite el 26/01/2026 y sometimiento al preceptivo periodo de consulta pública para recabar las aportaciones de la ciudadanía. El 26/02/2026, la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente emitió el Informe Ambiental Estratégico (Expte. EA/MA/30/25), determinando que la Modificación de Elementos Pormenorizada nº 39 no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que...
se dé cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico y en el anejo presentado el 26 de julio de 2023 ante esta Delegación Territorial.

1/7

2. INFORME

2.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El objeto de la Modificación Puntual de Elementos (ME) es la delimitación de la Actuación Urbanística AU-SG.L.1 "Avenida Juan Sebastián Elcano" en suelo urbano consolidado. Conforme al Plano de Ordenación Estructural del PGOU 2011, la parcela situada en la esquina de la Avenida Juan Sebastián Elcano con calle Juan Valera se encuentra afectada por un Sistema General relacionado con las futuras infraestructuras del

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

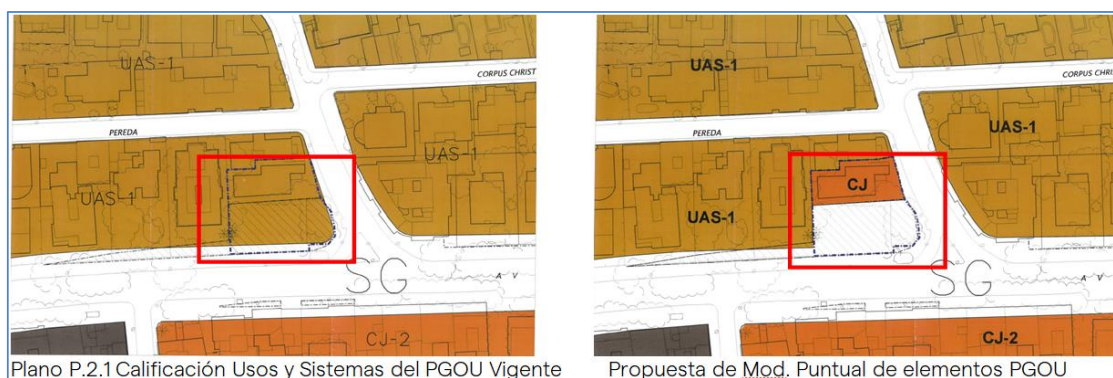
+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/06/2026 14:12:42
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/06/2026 14:06:38
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	04/06/2026 13:33:22
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



trazado del tren metropolitano. Por tal motivo, esta Modificación analiza la necesidad y conveniencia de proceder al reajuste de las calificaciones y los parámetros del ámbito para facilitar la obtención de suelos dotacionales clasificados como sistema general (SG) por parte del Ayuntamiento de Málaga. Así, la Modificación adapta la ordenación en los siguientes términos:

- Cambio de calificación a Sistema General de Comunicaciones y Transportes: Afecta a dos parcelas actualmente calificadas como residenciales (Unifamiliar Aislada, UAS-1), situadas en la Avda. Juan Sebastián Elcano nº 49 y en la Calle Juan Valera nº 1, con una superficie afectada de 534,80 m². Este cambio de calificación se realiza con el fin de reservar y destinar este suelo para la futura implantación de una estación de la Línea 3 del Metro de Málaga.
- Mantenimiento de la calificación residencial y cambio de tipología: Se mantiene el uso residencial exclusivamente en la parcela de la Calle Juan Valera nº 3 (única que conserva dicha calificación en el ámbito). Sin embargo, se modifica su tipología edificatoria al pasar de la ordenanza Unifamiliar Aislada (UAS) a Ciudad Jardín (CJ), bajo la regulación de una ordenanza propia denominada CJ-1. De esta forma, se concentra el aprovechamiento y se materializa en ella el techo edificable previsto para la totalidad de las parcelas originarias por el planeamiento vigente, garantizando la sostenibilidad económica y el reajuste del ámbito sin generar incrementos de edificabilidad global.



2/7

El Avance presentó diversas alternativas de ordenación y seleccionando como más idónea la Alternativa 2, al considerar que permite compatibilizar los usos comerciales existentes con actividades productivas vinculadas al sector de automoción. La ME incorpora la Alternativa 2 como propuesta de innovación para la aprobación inicial.

2.2. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Las modificaciones e innovaciones pormenorizadas propuestas se apoyan en los artículos 24.2 (actuaciones urbanísticas) y 86 (Innovaciones) de la LISTA, desarrollado en el artículo 118 del Reglamento General de la LISTA, garantizando la viabilidad social y la obtención de sistemas generales en suelo urbano sin coste para la Administración mediante la figura del **Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión** (Art. 9 LISTA y 17 Reglamento).

2.3. AFECCIONES SECTORIALES Y SUBSANACIONES AMBIENTALES

2.3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Se ratifica el cumplimiento de las condiciones fijadas por la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo en su informe de cribado del 20/01/2025, donde se eximia del procedimiento de evaluación de impacto en la salud. Se constata ahora que la ordenación no ha sufrido variaciones respecto a la documentación evaluada originalmente.

Código Seguro De Verificación	Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/06/2026 14:12:42
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/06/2026 14:06:38
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	04/06/2026 13:33:22
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3.2.- INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y MEDIDAS CORRECTORAS

De acuerdo con el Informe Ambiental Estratégico de fecha 26/02/2026, la nueva documentación técnica de la Aprobación Inicial ha incorporado formalmente las siguientes correcciones y medidas protectoras de obligado cumplimiento exigidas por el órgano ambiental:

- Adecuación de Medidas de Paisaje:
Al tratarse de un ámbito netamente urbano y consolidado, se han retirado y eliminado por improcedentes las medidas del Avance relativas al medio natural rural, tales como la apertura de viales siguiendo curvas de nivel, autorizaciones en paisajes abiertos, setos de pantallas verdes en linderos rústicos, preservación de bosquetes/herrizas y limitaciones genéricas a muros de contención de préstamo.
- Vinculación de Energías Renovables:
Se ha sustituido la mera recomendación técnica del Avance por una obligación jurídicamente vinculante. En el diseño de las edificaciones de la parcela residencial resultante es de obligado cumplimiento la incorporación de tecnologías relacionadas con las energías renovables o de autoconsumo (tales como placas solares) o, en su defecto, el empleo de biocombustibles.
- Zonas Verdes y Cambio Climático:
Se ha eliminado en su totalidad el apartado 10.4 del Documento Ambiental debido a que la Actuación Urbanística concentra la edificabilidad en la parcela residencial privada y califica el resto como Sistema General de Transportes, impidiendo hablar técnicamente de incrementos de sumideros o de zonas verdes en los términos del medio natural. Asimismo, se ha reformulado la justificación de la coherencia con el Plan Andalúz de Acción por el Clima (Decreto 234/2021), acreditando que la reducción de emisiones se logra mediante las medidas pasivas y bioclimáticas de la edificación del apartado 10.1.
- Preservación del Medio Natural y Fauna Urbana:
Se establecen como medidas correctoras obligatorias:
 1. La suspensión temporal de tareas de mantenimiento, pintura u obras de ampliación en caso de detectarse el anidamiento de taxones de quirópteros o hirundínidos (golondrinas, vencejos, aviones) o cernícalos.
 2. Obligación de emplear especies vegetales autóctonas productoras de frutos carnosos (tales como madroño, durillo, mirto o lentisco) en los jardines de la edificación residencial para alimentar a la avifauna.
 3. Erradicación activa de cualquier especie de flora incluida en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
 4. Dotación de rampas de escape para fauna (reptiles o micromamíferos) en zanjas o fosas abiertas durante la fase de obras, garantizando la inspección previa a su sellado.

3/7

2.3.3.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

La documentación de la ME incluye entre sus anexos, por requerimiento de este Servicio, el Anexo 4. Informe de la Dirección General de Aviación Civil de 23/12/2025. El informe confirma que teniendo en cuenta las cotas del terreno y de las servidumbres aeronáuticas según información actualizada recabada del visor cartográfico de servidumbres aeronáuticas de la plataforma PLINUR (MITMS), los terrenos se encuentran principalmente afectados por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras. Así considerando que existe un margen mínimo entre ambas cotas de 330m, concluye:

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación Puntual de elementos pormenorizada Nº 39 del PGOU con relación a los inmuebles sitos en avenida Juan Sebastián Elcano Nº 49 y calle Juan Valera Nº 1 y 3 (cambio de tipología edificatoria)", en el término municipal de Málaga (Málaga), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas."

Código Seguro De Verificación	Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/06/2026 14:12:42
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/06/2026 14:06:38
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	04/06/2026 13:33:22
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3.4.- AFECCIONES TERRITORIALES (POTAUM):

La propuesta resulta plenamente coherente con el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado el 21 de julio de 2009. Aunque las alteraciones de la ordenación pormenorizada urbana quedan fuera de su alcance competencial, la modificación genera una afección territorial positiva al alinearse con los objetivos supramunicipales de potenciar el transporte público, la intermodalidad y mejorar la articulación interna de la aglomeración. De este modo, se da estricto cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 40.4 y 5 del plan territorial, incidiendo de manera directa en la finalidad urbanística de la presente modificación: la obtención de los suelos destinados a Sistema General de Comunicaciones y Transportes para la futura implantación de la red y las estaciones del Metro de Málaga

2.4. CARACTERÍSTICAS Y VALORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal como se ha expuesto en puntos anteriores, la propuesta plantea la calificación como Sistema General de Comunicaciones y Transportes de dos parcelas actualmente residenciales (Avenida Juan Sebastián Elcano 49 y calle Juan Valera 1), al objeto de facilitar su obtención por parte del Ayuntamiento de Málaga. A su vez, la modificación propone el cambio de tipología de una tercera parcela (calle Juan Valera 3) -única que mantiene el uso residencial- de forma que pueda materializarse en ella el techo edificable previsto para todas por el planeamiento vigente. Así la calificación de las parcelas propuestas es la siguiente dos parcelas:

- Ordenación de la Parcela Residencial (Calle Juan Valera nº 3): Se le asigna la ordenanza Ciudad Jardín (CJ1) con una edificabilidad neta de 1,431 m²t/m²s (497,43 m²t totales). Se fija una altura máxima de PB+2 plantas (10,50 metros), ocupación del 75% en plantas sobre rasante y 100% en sótano. Se regulan de forma pormenorizada los retranqueos, permitiendo la alineación de terrazas voladas en el lindero sur colindante con el espacio público a ceder.
- Urbanización del Sistema General: Las parcelas objeto de cesión gratuita (534,80 m²) serán urbanizadas por el promotor (con carácter provisional hasta la ejecución de dicha infraestructura) como una plaza de uso público ajardinada. El diseño combina recorridos de hormigón impreso terrizo, áreas estanciales con bancos de diseño y vegetación de bajo consumo hídrico acompañada por 3 palmeras Washingtonia Robusta.

4/7

2.4.1.- CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS DEL PROPIETARIO

La documentación cumple con el compromiso adquirido en Convenio Urbanístico de 27/06/2024 de presentar la documentación técnica para la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU que se propone. Respecto al convenio la documentación incluye también los siguientes compromisos:

- Cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento, de los 534,80 m² de suelo destinado a Sistema General.
- Realizar jurídica y materialmente la citada cesión junto con un proyecto de obras de urbanización de los espacios que se ceden acorde con las determinaciones que se establezcan en la Modificación de Elementos que se apruebe.
- Aportar en el expediente de licencia de obras, los avales que garanticen la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.

Se considera adecuado el objeto, necesidad, justificación y ámbito con el fin previsto en el Convenio.

2.4.2.- CUMPLIMIENTO DOCUMENTAL

El documento de Modificación puntual de Elementos presentado es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y es coherente con las determinaciones que incluye al respecto tanto la LISTA en el artículo 24º y 66º como su Reglamento General, y se justifica el interés general con la obtención del Sistema General previsto en el POTAUM y en nuestro PGOU, reforzando la articulación interna de la

Código Seguro De Verificación	Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/06/2026 14:12:42
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/06/2026 14:06:38
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	04/06/2026 13:33:22
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



aglomeración y la Intermodalidad de los servicios de transporte, potenciado el transporte público en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Málaga. Además, hasta la ejecución efectiva de dicha infraestructura, el espacio quedará útilmente acondicionado, adelantando su integración en la trama urbana y uso ciudadano.

2.4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN (ALTERNATIVA 2)

Como se destaca en el apartado anterior, la modificación favorece el principio de desarrollo sostenible al promover la movilidad urbana sostenible. La cesión de suelo para la implementación de una estación de metro en la zona contribuirá significativamente a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero al fomentar el uso del transporte público sobre el transporte privado, así como a la disminución del tráfico de vehículos privados, lo que a su vez contribuirá a mejorar la calidad del aire y reducir la congestión en la ciudad.

También conlleva el compromiso del promotor de urbanizar la parcela como plaza ajardinada de forma que se respete y preserve el paisaje urbano existente y se promueva la conservación de los valores ambientales de la zona. Regulando las normas y directrices mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización.



5/7

La Alternativa 2 seleccionada (ver imagen) conlleva la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con un doble propósito técnico. Por un lado, se reasigna la calificación de las parcelas residenciales en Juan Sebastián Elcano 49 y Juan Valera 1 a Sistema General de Comunicaciones y Transportes. Por otro lado, para la parcela residencial restante en Juan Valera 3, se transforma su tipología edificatoria de Unifamiliar Aislada (UAS-1) a Ciudad Jardín (CJ). Esta variación incrementa la altura permitida a planta baja más dos (PB+2), una volumetría que el estudio tipológico del entorno ha demostrado acorde con las edificaciones colindantes.

La justificación principal de esta elección radica en su capacidad para armonizar de forma viable los intereses públicos y privados. Al elevar la edificabilidad en Juan Valera 3, se compensa la pérdida del aprovechamiento urbanístico de las otras dos parcelas. Esta fórmula permite al Ayuntamiento obtener el suelo dotacional mediante una cesión gratuita y sin coste para el municipio, resolviendo a la vez un problema de imposibilidad de edificación en una zona altamente visible del barrio de Pedregalejo.

Desde la perspectiva estratégica y ambiental, la opción elegida se adecua estrictamente a la ordenación territorial y al POTAUM al reservar el suelo necesario para la futura implantación de una Estación de Metro y potenciar el transporte público intermodal en el Área de Málaga. Además, la actuación no incrementa la población ni el aprovechamiento global del ámbito y genera un beneficio ambiental inmediato: el propietario se compromete a urbanizar la superficie del Sistema General como una plaza ajardinada de uso público temporal.

Código Seguro De Verificación	Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/06/2026 14:12:42
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/06/2026 14:06:38
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	04/06/2026 13:33:22
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ficha resumen de la ME

CONCEPTO	PARÁMETRO
Clase de Suelo	Suelo Urbano
Denominación del expediente	Modificación Puntual de Elementos del PGOU con relación a los inmuebles sitos en avenida Juan Sebastián Elcano nº 49 esquina con calle Juan Valera nº 1 y 3
Objeto de la Modificación PGOU	Delimitar una Actuación Urbanística para la Obtención de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes, manteniendo el aprovechamiento urbanístico en la parcela residencial del ámbito.
Estado actual y uso de la parcela	El ámbito está integrado por tres parcelas residenciales ubicadas en avenida Juan Sebastián Elcano 49 y calle Juan Valera 1 y 3. La parcela de Juan Valera 3 cuenta con una construcción. Las otras dos están vacantes de edificación.
Uso Global/Pormenorizado	Residencial/ Residencial
Uso propuesto	Sistema General de Comunicaciones/ Residencial
Ordenanzas de aplicación	Sistema General de Comunicaciones/ Residencial CJ
Protecciones/Catalogaciones	No constan
Superficie del ámbito	371,08 (según alineaciones del PGOU)
Techo máximo permitido	497,43 m2t
Altura máxima permitida	PB+1
Altura máxima propuesta	PB+2
Ocupación Máxima permitida	75%
Ocupación Máxima Propuesta	75%
Bajo rasante	100%
Alineaciones	Separación a linderos privados de 3m, excepto zona con medianería consolidada. Separación a linderos públicos 3m, excepto lindero sur, que será alineado.
Actuación Urbanística de nueva creación	AU-SG-LE.1 "Avenida Juan Sebastián Elcano"
Gestión	No precisa instrumento de gestión. Compromiso de urbanización de parcela SG Comunicaciones y Transportes conforme a las determinaciones de la presente Modificación del PGOU

6/7

CONCLUSIONES

- 1ª. Una vez superada la fase de Avance y consulta pública, la documentación técnica presentada para la Aprobación Inicial (Marzo 2026) se considera que es completa, clara y suficiente para valorar la idoneidad y alcance de los cambios propuestos.
- 2ª. El documento incorpora formalmente las exigencias técnicas requeridas, tales como la justificación de las servidumbres aeronáuticas para Aviación Civil (Anexo4. Informes favorable), y de manera muy significativa, la subsanación del Documento Ambiental Estratégico. En este último se han integrado con carácter vinculante las medidas correctoras impuestas en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 26/02/2026, destacando la retirada de medidas paisajísticas rurales improcedentes, la obligatoriedad de tecnologías de energía renovable en el diseño de la edificación y las cláusulas de protección de la fauna urbana.
- 3ª. Se cumplen las condiciones establecidas en el Convenio Urbanístico de 27/06/2024
- 4ª. Desde el punto de vista urbanístico, la propuesta de adaptación de la ordenación pormenorizada (fundamentada en la reordenación de las calificaciones y parámetros del ámbito) se considera plenamente viable y oportuna. Su objeto se justifica en el interés general al permitir la delimitación de la Actuación Urbanística AU-SG.L.1 "Avenida Juan Sebastián Elcano" para la obtención gratuita y sin costes expropiatorios de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes destinado a la futura estación de la Línea 3 del Metro de Málaga.

Código Seguro De Verificación	Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/06/2026 14:12:42
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/06/2026 14:06:38
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	04/06/2026 13:33:22
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 5ª. El aprovechamiento residencial preexistente en la parcela de cesión al ayuntamiento queda perfectamente integrado en la parcela colindante cuya ordenanza se modifica de Unifamiliar aislada (UAS) a la ordenanza Ciudad Jardín (CJ), sin que suponga incremento de la edificabilidad global ni una alteración del modelo urbano previsto en el PGOU o del territorial propuesto en el POTAUM.

PROPUESTA

A la vista del presente informe, se considera procedente proponer la APROBACIÓN INICIAL de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU (ME N° 39) con relación a los inmuebles sitos en Avenida Juan Sebastián Elcano n° 49 y Calle Juan Valera n° 1 y 3, conforme a la solicitud presentada (documento técnico presentado el 20/03/2026), cuyas determinaciones se trasladan al documento redactado de oficio (junio 2026) para su correcta inserción en el PGOU vigente.

De igual modo, corresponderá someter el expediente aprobado inicialmente al trámite de información pública mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y prensa local y recabar los informes sectoriales preceptivos que correspondan por legislación aplicable.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

La Arquitecta Municipal
Fdo.: Marta Werner Rivera

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz
El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

7/7

Código Seguro De Verificación	Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/06/2026 14:12:42
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/06/2026 14:06:38
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	04/06/2026 13:33:22
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y52SWF2DPXvJR8J2APpcog%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

