

Ref: I_LED_Calle Carretería 32 y 34_PL 07-2019 (3) (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: PL 07/2019 Estudio de Detalle
Interesado: COVASANSUR, S.L.
Representante: Juan de Dios Ruiz de la Cortina
Situación: C/ Carretería, 32 y 34
Ref. Catastral: 2951139UF7625S0001KT y 2951140UF7625S0001MT
Junta Municipal Distrito: Nº1 Centro
Asunto: Informe Técnico

Sustituye el Informe técnico con código Seguro de Verificación: AxpVXTz6wMyG6RlmgADwQ==

El 20/03/2025 tiene entrada por Registro Texto Refundido ED fechado el 13/03/2025.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 2019/08/19 y 2020/06/26 se emiten sendos informes técnicos con carácter negativo requiriendo la modificación de la documentación, y solicitando informe previo a la Consejería competente en materia de Cultura para aclarar los bienes catalogados dentro del ámbito, así como las directrices a tener en cuenta para su protección y conservación.

Con fecha 03/04/2024, la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía emite informe que cita: *En su consecuencia, teniendo en cuenta los resultados positivos que podrían derivarse de la actuación planteada para los BIC afectados, se emite informe de viabilidad a la consulta efectuada sobre el documento de "Estudio de Detalle de Parcela sita en calle Carretería Nº32 y 34, de Málaga". No obstante, para poder emitir un informe favorable al mismo, el documento que finalmente se elabore debe recoger las observaciones expuestas en el apartado 7 del presente informe.*

1/5

Con fecha 28/11/2024 tiene entrada por Registro Texto Refundido ED fechado el 13/11/2024. El 12/02/2025 este servicio de planificación emite informe solicitando al interesado nuevo documento completo de ED que corrija observaciones realizadas al documento aportado.

La sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe con firma electrónica de 21/04/2025 que es favorable a la documentación aportada.

2. INFORME

1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cuanto al contenido documental presentado el 20/03/2025, se observa lo siguiente:

- Incluye Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Cartografía y Resumen Ejecutivo, por lo que contiene la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Se aporta el Resumen Ejecutivo en archivo independiente de la memoria para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	9N9C0dsjLGv31Ihb7vC5A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/06/2025 14:08:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/06/2025 14:03:31
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	11/06/2025 13:11:08
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9N9C0dsjLGv31Ihb7vC5A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Contiene Estudio Económico Financiero. Informe de Sostenibilidad Económica, Memoria de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y RG LISTA.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, exigible debido a que la propuesta se encuentra en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Incorpora un plano de zonificación acústica, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

El ámbito del ED lo constituyen dos parcelas edificadas colindantes entre sí, marcadas con los números 32 y 34 de la calle *Carretería*, por donde tienen acceso, dando la parte trasera a la calle *Arco de la Cabeza* y Plaza *Virgen de las Penas*, donde emerge en toda su longitud un tramo de la muralla medieval de Málaga, con un espesor medio de unos 4 metros y una altura de 5,75 metros. Este lienzo de muralla se encuentra oculto en parte en el interior de la edificación existente y presenta un avanzado estado de deterioro.

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle se corresponden con las catastrales reseñadas en la siguiente imagen:



Imagen ortográfica sobre base catastral



Plano *Protecciones estructurales. PEPR Centro* de PGOU 2011

2/5

Según memoria aportada, la superficie de las parcelas tras levantamiento topográfico actualizado es:

- Carretería 32: 162,11 m²s.
- Carretería 34: 36,54 m²s.

SUMA: 198.65 m²s

La sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe con firma electrónica de 21/04/2025 que es favorable a la documentación aportada.

Dada la naturaleza del ED, no se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización y se mantienen las alineaciones a vial y las rasantes establecidas.

La sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe con firma electrónica de 21/04/2025 que es favorable a la documentación aportada.

Código Seguro De Verificación	9N9C0dsjLGV31IhbB7vC5A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/06/2025 14:08:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/06/2025 14:03:31
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	11/06/2025 13:11:08
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9N9C0dsjLGV31IhbB7vC5A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. OBJETO.

Según el Apartado 9.3 del Art. 12.4.2 del PGOU vigente, en actuaciones edificatorias que alteran la estructura parcelaria original debe tramitarse ED, necesario también para adecuar la propuesta a la normativa urbanística, así como a los requerimientos que dimanen de la legislación Sectorial de Cultura, dada la afección al BIC Conjunto Histórico de Málaga y al BIC Muralla medieval de Málaga.

Las determinaciones del ED, además de dar cumplimiento a la citada norma, se encuentran dentro de las competencias asignadas por el artículo 71 de LISTA, que son: (...) *completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

4.1. Marco Legislativo.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Algunos artículos de la Ley 14 / 2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las s ordenanzas del PEPRI Centro.

3/5

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).
- La normativa del PEPRI Centro en su versión incluida en el Texto Refundido del P.G.O.U de 1997.
- Modificación Estructural 7 Actualización de Inmuebles con Pinturas Murales. PP 6/13 PGOU DE MÁLAGA.

4.2. Determinaciones del PGOU vigente.

Los inmuebles se encuentran en el ámbito del PEPRI *Centro*, sin protección alguna, y en el ámbito del *Conjunto Histórico Artístico de Málaga* declarado BIC.

Están afectados por el entorno de protección de la Muralla Medieval de Málaga en la que apoyan, que es Bien de Interés Cultural por aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en relación al Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles, y cuyo entorno se establece mediante la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. AFECCIONES SECTORIALES

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas y a la Delegación de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en relación a la propuesta del ED y en relación a la actividad arqueológica que proceda.

Código Seguro De Verificación	9N9C0dsjLGv31Ihb7vC5A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/06/2025 14:08:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/06/2025 14:03:31
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	11/06/2025 13:11:08
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9N9C0dsjLGv31Ihb7vC5A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

El PEPRI *Centro* propone PB + 3 + ático para la calle *Carretería* y PB + 2 para calle *Arcos de la Cabeza*. El ED propone un único inmueble, con fachada a calle *Carretería* y calle *Arco de la Cabeza* - Plaza *Virgen de las Peñas*, con Planta Baja+3+Ático.

El volumen edificable se distribuye en las plantas permitidas por el PEPRI *Centro* (Baja + 3 + Ático), dando respuesta a las diferentes alturas y posibilitando una transición entre los edificios medianeros colindantes. En relación a la continuidad de cornisas, se asimila la altura de Planta Baja a la del edificio colindante en *Carretería* 36, según requerimiento del anterior informe, por contar el edificio de *Carretería* 30 con interés arquitectónico.

Se persigue una recomposición de las medianeras existentes en ambas fachadas, protegiendo el lienzo de muralla medieval, y dejándolo exento y sin contacto con la nueva edificación. Se propone un lucernario que proporciona luz natural para caja de escalera, como elemento de transición.

6.1. Respecto las observaciones realizadas en informe de este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística fechado el 12/02/2025, la ordenación de volúmenes y la distribución interior no vinculante.

- La fachada a calle *Carretería* se ajusta a la alineación marcada por los edificios colindantes, no así la fachada a calle *Arco de la Cabeza* y Plaza *Virgen de las Peñas*, que se retranquea 2 m en planta baja y se ajusta a la vertical de la muralla en las plantas superiores para liberar la muralla medieval.
- Las alturas libres de planta (excepto planta ático) y la altura reguladora de la edificación se ajustan al orden de las edificaciones colindantes en consonancia con el Art. 12.4.3 de PGOU vigente.
- Respecto las disposiciones del Apartado 9 del Art. 12.4.2 del PGOU vigente, se informa que el faldón de cubierta de la planta ático que da fachada a calle *Carretería* tiene una inclinación máxima de 75 % trazado desde el borde de la cornisa de fachada, y que el faldón de cubierta trasero tiene una inclinación inferior como consecuencia de que no presenta fachada a Plaza *Virgen de las Peñas*, sino que vuela sobre el lienzo de muralla protegida. Por otro lado la intersección de los planos de cubierta supera los 4,50 m de altura con el objeto de tapar la medianera colindante.
- Se ha eliminado la entreplanta que se propuso en el ático.

4/5

6.2. Respecto las observaciones realizadas en informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte Delegación Territorial de Málaga fechado el 2024/04/03.

Con fecha 03/04/2024, la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía emite informe de viabilidad a la consulta acerca del documento denominado *Estudio de Detalle de Parcela sita en calle Carretería N°32 y 34, de Málaga*, que propone la sustitución de 2 inmuebles.

En consonancia con este informe de viabilidad, el documento presentado recoge en el apartado 2 de la memoria justificativa, las observaciones expuestas en el apartado 7 del informe. Estas observaciones, entre otras, versan sobre aspectos relativos a la agrupación de parcelas y la sustitución de los inmuebles existentes, que deben ser informadas por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

3. CONCLUSIONES

La propuesta presentada se ajusta a la normativa urbanística de aplicación del PEPRI *Centro* y del PGOU vigente, con las variaciones oportunas para adaptarse a las exigencias del entorno (medianeras, muralla medieval, altura de cornisas colindantes.....), y sin exceder el aprovechamiento teórico calculado para la parcela de 759 m².

Código Seguro De Verificación	9N9C0dsjLGV31Ihb7vC5A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/06/2025 14:08:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/06/2025 14:03:31
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	11/06/2025 13:11:08
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9N9C0dsjLGV31Ihb7vC5A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. PROPUESTA

Someter a consideración la aprobación inicial del documento denominado TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE. Calle *Carretería* 32 y 34 fechado en Marzo de 2025.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas y a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

5/5

Código Seguro De Verificación	9N9C0dsjLGv31IhbB7vC5A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/06/2025 14:08:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/06/2025 14:03:31
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	11/06/2025 13:11:08
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9N9C0dsjLGv31IhbB7vC5A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

