

Ref: I-ED_Calle Carretería 32 y 34_AD_PL 2019_07 (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
 Servicio: Servicio de Planificación y Ordenación 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: N°1 Centro
 Asunto: Informe técnico de respuesta de alegaciones y Aprobación Definitiva.

O. ANTECEDENTES

Con fecha 22/02/2019 se inicia la tramitación de este expediente con la presentación en el Registro de Entrada de este Ayuntamiento de solicitud de la entidad COVASANSUR, S.L., aportando documentación técnica del Estudio de Detalle (en adelante ED) en la parcela sita en calle *Carretería, 32 y 34*.

Valorada la documentación, y aportándose nuevas documentaciones, el 30/07/2025 se acuerda la aprobación inicial del ED por la Ilma. Junta de Gobierno Local según documentación presentada el 20/03/2025 (fecha en Marzo 2025), todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11/06/2025. En el acuerdo se requiere que tras la aprobación inicial, se deberá solicitar informe a:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad en materia de servidumbres aeronáuticas.
- La Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, en virtud de haberse constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de julio de 2025, la incidencia del Estudio de Detalle en Zona de Protección Arqueológica (ficha 050 "Antiguo Camino de Cártama" del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU).

1/7

De acuerdo a los anteriores antecedentes, consta en el expediente los siguientes documentos:

- Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga fechado el 16/12/2025, que expresa que durante el plazo de información pública computado desde el 25 de junio al 28 de agosto de 2025, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación.
- Escrito de alegaciones por parte de D. Francisco Manuel Ríos Moyano presentado con fecha 31/05/2025 (entrada de registro número 2025344820).
- El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible fechado el 12/11/2025 concluye informar favorablemente el ED 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.
- El informe de la Delegación de Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte fechado el 02/10/2025 que es FAVORABLE a la documentación técnica presentada, e incide en la necesidad que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante análisis de estructuras emergentes y sondeos.

Con fecha 10/12/2025 el interesado aporta nuevo documento técnico del ED y resumen ejecutivo fechados el 13/12/2025.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	EpmqXdb1z+URYIB159hogA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	12/01/2026 19:57:22
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	12/01/2026 19:33:40
	Joaquín Pedraza Bueno		Firmado	12/01/2026 10:05:38
Observaciones			Página	1/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EpmqXdb1z%2BURYIB159hogA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



1. INFORME

La documentación del ED presentada con fecha 10/12/2025 es idéntica a la documentación del ED que obtuvo aprobación inicial, e incorpora el requerimiento realizado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, emitido con fecha 11/11/2025.

1.1. ALEGACIONES

Respecto al contenido técnico de la alegación presentada por D. Francisco Manuel Ríos Moyano se informa a continuación según los argumentos diferenciados o apartados contenidos en la misma y procediendo a su valoración en cada uno de ellos:

1.1.1. Información que aporta el resumen ejecutivo del Estudio de Detalle.

Se alega: *La información que incorpora el resumen ejecutivo del ED presenta errores u omisiones sustanciales, la memoria indica: "Se incorpora en Planta baja espacio de dimensión suficiente que permita trabajos de conservación y mantenimiento del lienzo de Muralla Medieval que da fachada al interior. La Planta Primera se retranquea al objeto de dejar exenta el lienzo de muralla en su totalidad, posibilitando la puesta en valor del BIC. Desde la Planta Segunda y superiores se da continuidad a la fachada Calle Arco de la Cabeza, realizando pequeño vuelo sobre la planta baja del lienzo de muralla" y continúa añadiendo "La propuesta del T.R. Estudio de Detalle persigue una recomposición de las medianeras existentes en ambas fachadas, protegiendo el lienzo de muralla medieval, dejándolo exento y sin contacto con la nueva edificación a realizar. Dicha propuesta soluciona las medianeras con las edificaciones colindantes."*

Sin embargo, la información que aportan los planos y el cuadro de superficies presenta discrepancias puesto que la planta baja se diseña adosada a la muralla medieval, según se aprecia en el plano de planta baja y en correspondencia con la superficie indicada en el cuadro de superficies.

La superficie construida en planta baja que se indica en el cuadro de superficies de 157,54m² se corresponde con el área que hemos contorneado en color azul sobre el plano de planta baja del ED. La planta baja se ha proyectado adosada a la muralla. La superficie de parcela es de 198,66 m².

El plano de sección se representa un local sin fachada hacia la muralla y deja un espacio libre de unos 2,00 m de ancho para conservación del lienzo de la muralla. Conviene señalar que lo representado en la sección no se corresponde con lo representado en el plano de planta baja.

Por otra parte, el plano de sección no define correctamente el edificio medianero. Incorporamos fotografía obtenida de Google Street View, la sección del Estudio de Detalle y otra sección del Estudio de Detalle en la que dibujamos de forma aproximada la medianería del edificio de calle Carretería n° 30.

En el plano de planta primera hay un texto en color rojo y tamaño de letra diminuto que indica "alineación edificación propuesta a partir de planta baja y superiores". Este voladizo de la planta segunda genera un espacio abierto y cubierto de 23 m² que no se representa en el alzado ni se considera en el cuadro de superficies. Sobre el plano de planta primera marcamos en color verde la superficie cubierta generada por el voladizo de planta segunda.

El cuadro de superficies indica una superficie construida de 759 m² a los que hay que sumar los 23 m² de zona cubierta cerrada por tres lados, lo que hace un total de 782 m².

2/7

Respecto a ello que se informa:

- No es cierto que la planta baja se diseñe adosada a la muralla en planta baja, porque no existe ningún elemento constructivo que se adose a ella. El rallado que se aprecia en el plano de planta baja corresponde al suelo, que se diseña continuo interior/exterior.
- La superficie construida en planta baja que se indica en el cuadro de superficies de 157,54 m² incluye el espacio exterior diáfano para la conservación de la muralla, lo que no implica que la planta baja se adose a la muralla.
- El plano de sección y el plano de planta no representan un local sin fachada hacia la muralla, sino que la fachada está representada por una línea que significa la mínima división posible interior/exterior, y cuya composición se definirá en el proyecto constructivo.
- No es cierto que *el plano de sección no define correctamente el edificio medianero*, porque simplemente, no lo define. La relación de alturas del nuevo edificio respecto al edificio medianero se ha calculado con los planos de alzado y fotografías aéreas y se ha llegado a una solución óptima.

Código Seguro De Verificación	EpmqXdb1z+URYIB159hogA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:57:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:33:40
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:05:38
Observaciones		Página	2/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EpmqXdb1z%2BURYIB159hogA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Los 23 m² de superficie cubierta que son resultado del voladizo de planta segunda vuelan sobre la planta baja y su superficie está incluida en el cuadro de superficies, porque en este cuadro está incluido el total de la superficie de planta baja no ocupada por la muralla, que es 157,54 m².
- El plano RE.10 ha representado la mitad de la línea horizontal en fachada para significar el voladizo de planta segunda en lugar de la línea completa. Esta deficiencia no es sustancial porque este voladizo queda suficientemente explicado en el resto de planimetría y memoria.

1.1.2. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

Se alega: *El artículo 7 del PEPRI Centro establece una altura máxima edificable y número obligatorio de plantas de PB+3+Ático en calle Carretería y de PB+2 en Arco de la Cabeza.*

El ED indica que la intervención propuesta se desarrolla en un único inmueble de PB+3+Ático.

El PEPRI Centro establece en su artículo 7 que "Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía". Continúa el artículo 7 estableciendo el mínimo y máximo para las alturas libres en planta baja y plantas altas, así mismo indica que "sobre esta condición (alturas libres de plantas) prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes".

Conviene señalar que el mencionado artículo 7 hace referencia a "aumentar las alturas" pero no indica la posibilidad de que el número obligatorio de plantas pueda ser modificado.

El ED incumple el número obligatorio de plantas en calle Arco de la Cabeza establecido en el PEPRI Centro.

Respecto a ello se informa:

- El Artículo 7 del PEPRI *Centro* ha sido sustituido por el Artículo 12.4.3 del PGOU vigente.
- El Artículo 12.4.3 del PGOU vigente cita: *Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.*
- Cuando Artículo 12.4.3 del PGOU vigente cita un aumento de *alturas previstas* se refiere de manera genérica a altura máxima edificable y número obligatorio de plantas, porque, en caso contrario citaría *altura máxima edificable* o citaría *número obligatorio de plantas*, excluyendo la otra opción.

3/7

1.1.3. Techo edificable de la propuesta.

Se alega: *El ED indica una superficie de parcela de 198,659 m² e indica un aprovechamiento de 759 m², si bien no justifica el cálculo del aprovechamiento.*

Según se ha comentado anteriormente, el cuadro de superficies indica una superficie construida de 759 m² a los que hay que sumar los 23 m² de zona cubierta cerrada por tres lados (voladizo planta segunda), lo que hace un total de 782 m².

De la parcela de 198,66 m², tenemos 99,33 m² con fachada a calle Arco de la Cabeza y altura de PB+2, con 297,99 m² de techo edificable (3 x 99,33 m²) y 99,33 m² con fachada a calle Carretería y altura de PB+3+A, con 447,32 m² de techo edificable (4 x 99,33 m² + 50 m²), lo que hace un total de 745,31 m² de techo edificable. En la planta ático se ha considerado que la cumbra queda a una altura de 4,50m sobre el nivel del último forjado y que la superficie computa a partir de 2,00 m de altura libre medidos desde el último forjado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del PEPRI Centro.

La propuesta tiene una superficie de techo edificable de 782 m² que excede del techo edificable teórico que le corresponde a la parcela que es de 745,31 m².

Respecto a ello se informa:

- La justificación del cálculo del aprovechamiento se realiza de forma suficiente en el Apartado 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA de la memoria del ED aportado.
- Según se ha comentado anteriormente, los 23 m² de superficie cubierta que son resultado del voladizo de planta segunda vuelan sobre la planta baja y su superficie está incluida en el cuadro de superficies, porque en este cuadro está incluido el total de la superficie de planta baja no ocupada por la muralla, que es 157,54 m². Por tanto, la propuesta tiene una superficie de techo edificable que no excede del techo edificable teórico, que es 759 m².

Código Seguro De Verificación	EpmqXdb1z+URYIB159hogA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:57:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:33:40
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:05:38
Observaciones		Página	3/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EpmqXdb1z%2BURYIB159hogA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- De la parcela de 198,66 m², tenemos 99,33 m² con fachada a calle Arco de la Cabeza y altura de PB+2, con 297,99 m² de techo edificable (3 x 99,33 m²) y 99,33 m² con fachada a calle Carretería y altura de PB+3+A, con 447,32 m² de techo edificable (4 x 99,33 m² + 63,69 m²), lo que hace un total de 745,31 m² de techo edificable. El alegante afirma que la superficie teórica de la planta ático es 50 m² en lugar de 63,69 m², pero no aporta justificación gráfica al respecto.
- Por tanto, el aprovechamiento teórico de la parcela es 759 m²c, no 782 m²c como se alega.

1.1.4. Adaptación al orden de las edificaciones colindantes.

Se alega: *En la fachada a calle Carretería la altura de la planta baja se adapta a la altura de la planta baja del edificio de calle Carretería nº36, pero no así en el resto de las plantas que disminuyen su altura libre, dando lugar a que los huecos proyectados en la planta segunda queden a media altura de los existentes en las plantas primera y segunda de calle Carretería nº36. Las alturas de las plantas altas no se adaptan a las existentes en el edificio de Carretería nº30.*

En la fachada a calle Arco de la Cabeza las alturas de las plantas tampoco se adaptan al orden de las edificaciones colindantes.

Las alturas libres de las plantas altas no se adaptan al orden de las edificaciones colindantes, se incumple por tanto el artículo 7 del PEPRI Centro.

A continuación incorporamos el plano del ED de alzado a calle Carretería sobre el que hemos dibujado las plantas con altura libre de modo que se adaptan más a las edificaciones colindantes (PB+3 y ático bajo cubierta con altura de la cumbrera a 4,50 m sobre el último forjado).

Respecto a ello se informa:

- El Artículo 7 del PEPRI *Centro* ha sido sustituido por el Artículo 12.4.3 del PGOU vigente.
- Este Artículo 12.4.3 no obliga a adaptarse de manera exacta a los edificios colindantes (a uno o a ambos), sino a buscar una *regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle*, lo que se consigue ajustando la cumbrera del nuevo edificio a la altura del peto de terraza del edificio colindante. 4/7
- En cualquier caso, este Artículo 12.4.3 cita: *Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretenden resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,....*, y este ED establece la altura más adecuada a la calle.
- El informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte fechado el 03/04/2024 autoriza la propuesta y cita: *Desde el punto de vista de la protección patrimonial de los bienes afectados por la actuación, se considera que de la remodelación urbana planteada podrían derivarse varios resultados positivos en materia patrimonial, tanto en relación con el Conjunto Histórico de Málaga como para la protección, conservación y puesta en valor del BIC Muralla Medieval de Málaga.*

1.1.5. Tratamientos de cubiertas y áticos.

Se alega: *El artículo 8 del PEPRI Centro en su apartado 9 establece:*

"En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; ésta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas".

El artículo 10 del PEPRI Centro establece:

"Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas".

El arranque del plano de cubierta en la fachada a calle Arco de la Cabeza no se realiza desde el borde de la cornisa sino que se eleva una altura de 2,51 m. En la fachada hacia calle Carretería el arranque del faldón de cubierta se eleva 2,45m de altura y se retranquea 3m respecto de la alineación de fachada.

Se proyecta un lucernario a una altura de 6,45 m sobre el último forjado, que es un elemento discordante en las tipologías de cubiertas del PEPRI Centro. En las fachadas se aprecia como un elemento inarmónico, en la fachada de calle Arco de la cabeza se eleva 2,00m por encima del nivel de la cubierta.

Código Seguro De Verificación	EpmqXdb1z+URYIB159hogA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:57:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:33:40
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:05:38
Observaciones		Página	4/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EpmqXdb1z%2BURYIB159hogA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se incorpora a continuación plano de sección del Estudio de Detalle sobre el que se ha grafiado en color azul la geometría la planta ático que define el PEPRI Centro (arranque desde la cornisa y altura de 4,50m). Para el caso que nos ocupa, hay que recordar que la fachada a calle Arco de la Cabeza tiene un número obligatorio de plantas de PB+2 y la propuesta establece PB+4.

Respecto a ello se informa:

- El Artículo 8 del PEPRI *Centro* ha sido sustituido por el Artículo 12.4.2 del PGOU vigente.
- La propuesta no presenta ningún retranqueo en plantas altas y sí lo presenta en planta ático. El Artículo 10 prohíbe los retranqueos en plantas altas y no los prohíbe en planta ático porque el PEPRI Centro establece los parámetros urbanísticos en planta ático (alturas, pendientes...) de manera que el espacio resultante sea habitable pero no visible desde la calle. Si la planta ático no es visible desde la calle no tiene sentido obligar la alineación rigurosa a vial, que es el objetivo de prohibir los retranqueos.
- Las variaciones introducidas respecto la normativa del PEPRI Centro se encuentran dentro de las competencias asignadas a los ED por el Art. 94 de RGLISTA.
- El lucernario es una solución no prohibida en la normativa y que forma parte de la solución habitual de ventilación incluido en arquitectura histórica en Málaga.
- El informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte fechado el 03/04/2024 autoriza la propuesta y cita: *Desde el punto de vista de la protección patrimonial de los bienes afectados por la actuación, se considera que de la remodelación urbana planteada podrían derivarse varios resultados positivos en materia patrimonial, tanto en relación con el Conjunto Histórico de Málaga como para la protección, conservación y puesta en valor del BIC Muralla Medieval de Málaga.*

1.1.6. Distribución interior orientativa.

Se alega: *El Estudio de Detalle incorpora una distribución orientativa, que aunque no es vinculante, sí debería cumplir con la normativa urbanística para que una vez aprobado el Estudio de Detalle pudiera obtener la preceptiva licencia de obras.*

La propuesta plantea un edificio de viviendas pero para algunas ellas incumplen el Artículo 12.2.35 Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución del PGOU 2011. Así mismo, la ventilación e iluminación de la escalera en todas las plantas no se realiza con huecos de fachada en cada planta por lo que se incumple el Artículo 12.2.36 Pasillos y escaleras PGOU 2011.

Los cuerpos salientes a calle Carretería no cumplen con la separación a medianería establecida en el Artículo 11 del PEPRI Centro.

Los cambios necesarios para adaptar la propuesta al cumplimiento del PEPRI y PGOU dan lugar necesariamente a una modificación de la fachada.

5/7

Respecto a ello se informa:

- Las competencias atribuidas al ED, conforme al artículo 94 del Reglamento de la LISTA, se circunscriben -de acuerdo con la naturaleza y objeto del presente instrumento- a la definición exclusiva de alineaciones, rasantes y volúmenes, así como a la comprobación de su coherencia con las edificaciones colindantes. La distribución interior por plantas se incorpora únicamente con carácter ilustrativo, a efectos de mostrar la viabilidad funcional del desarrollo posterior del proyecto, la caracterización arquitectónica de las fachadas y su relación compositiva con la muralla. En ningún caso dicha distribución tiene efecto vinculante para la redacción del proyecto de edificación que se someta a licencia de obras, trámite en el que se definirán las soluciones constructivas y funcionales definitivas, conforme a la normativa aplicable.
- Por el mismo motivo y de acuerdo con el Artículo 12.2.36 del PGOU vigente, la comprobación de la ventilación y de la seguridad en caso de incendios, que es el motivo de esta norma, es objeto de licencias de obra.
- Los cuerpos salientes a calle *Carretería* y la separación a medianería establecida en el Artículo 11 del PEPRI Centro será igualmente objeto de comprobación en el proyecto que se presentará licencias de obra, y no de un ED al no encontrarse incluida en las competencias asignadas por el Art. 94 de RGLISTA.

Código Seguro De Verificación	EpmqXdb1z+URYIB159hogA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:57:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:33:40
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:05:38
Observaciones		Página	5/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EpmqXdb1z%2BURYIB159hogA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.2. CONCLUSION A LAS ALEGACIONES

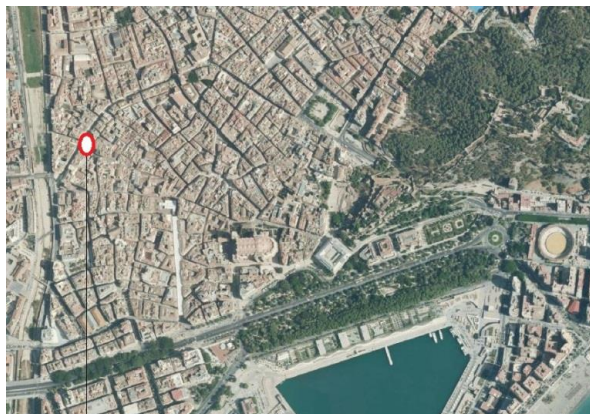
A la vista de las respuestas consideradas en cada una de las alegaciones detalladas anteriormente, se concluye desestimar todas ellas por no tener ningún fundamento técnico ni jurídico que justifique la modificación del contenido del documento que ha sido sometido a información pública.

1.3. RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

- 1ª. 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.
- 2ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.
- 3ª. El PEPRÍ *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 Penas*, con Planta Baja+3+Atico.
- 4ª. El volumen edificable se distribuye en las plantas permitidas por el PEPRÍ *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.
- 5ª. 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.

6/7



Situación en PEPRÍ Centro



Fachada a calle Carretería

Finalmente, significar que la documentación del ED presentada con fecha 10/12/2025 es idéntica a la documentación del ED que obtuvo aprobación inicial, incorporando el requerimiento realizado en el

Código Seguro De Verificación	EpmqXdb1z+URYIB159hogA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:57:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:33:40
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:05:38
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EpmqXdb1z%2BURYIB159hogA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de fecha 11/11/2025.

También procede constatar que la documentación que se somete a aprobación definitiva ha obtenido informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.

2. PROPUESTA

Desestimar íntegramente las alegaciones formuladas por D. Francisco Manuel Ríos Moyano.

Someter a consideración la **aprobación definitiva** del documento denominado TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE. Calle Carretería 32 y 34 presentado el 10/12/2025.

Es condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante análisis de estructuras emergentes y sondeos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal	El Jefe del Servicio	El Jefe del Departamento
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno	Fdo.: Carlos Lanzat Díaz	Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

7/7

Código Seguro De Verificación	EpmqXdb1z+URYIB159hogA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	12/01/2026 19:57:22
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	12/01/2026 19:33:40
	Joaquín Pedraza Bueno		Firmado	12/01/2026 10:05:38
Observaciones			Página	7/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EpmqXdb1z%2BURYIB159hogA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

