

## TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carretería 32 y 34  
MALAGA 29008.  
**13 MARZO 2025.**

Ref catastral: **2951139UF7625S0001KT**  
Ref catastral: **2951140UF7625S0001MT**



**NOTA:** El presente Texto Refundido Marzo 2025 da respuesta al requerimiento recibido de ésta GMU de fecha 21 Febrero 2025.

Redactado por: URBALEY Arquitectos y Abogados.

Asesor jurídico: Juan Rambla Narváez.  
Arquitecto: Juan de Dios Ruiz y Diez de la Cortina.



Juan de Dios Ruiz y Diez de la Cortina. Arquitecto.  
Juan Rambla Narváez. Asesor Jurídico.

Se presentó Texto Refundido Estudio de Detalle fechado 13 Noviembre 2024 a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en fecha 28 Noviembre 2024, con numero de Registro : ENT2024434322 .

Se ha recibido con fecha: 21 Febrero 2025 requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística incorporando Informes del Servicio Jurídico Administrativo, Servicio de Información geográfica (Topografía) y Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.

Los Informes recibidos exponen:

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio: **Jurídico Administrativo de Planeamiento**  
Negociado: Tramitación Urbanística  
Expediente: PL 07/2019 Estudio de Detalle

*.....con carácter previo a elevar propuesta de aprobación al órgano municipal correspondiente, el citado expediente ha de estar concluso para poder ser remitido, tal y como se indica en los artículos 177.1 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en relación con el 58.3 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga y con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.*

*Así pues, para que su expediente se considere concluso y habida cuenta de lo indicado sobre contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, puesto en relación con el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, **debe presentar un nuevo documento completo del Estudio de Detalle, con fecha actualizada, que incluya los aspectos referidos en el informe técnico que se adjunta, junto con el Resumen, así como recordarles que deben aportar certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito** del instrumento de ordenación urbanística conforme a lo previsto en los artículos 62 y 78.5 c) de citada Ley 7/2021 y **acreditación de la representación** de D<sup>ª</sup>. Eva María López Porras respecto de la mercantil Covansansur, S.L. conforme al artículo 5.3 de la citada Ley 39/2015), en el plazo de diez días a contar desde que reciba la presente notificación.*

Se aportan como Anexos a éste texto refundido marzo 2025, Certificaciones Registrales de las fincas sitas en Carretería 32 y Carretería 34. Se aportan igualmente Escrituras de Acuerdos sociales que acreditan la representación de D<sup>ª</sup>. Eva María López Porras respecto de la mercantil Covansansur, S.L. como Administradora Mancomunada.

Departamento: Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio: **Servicio de Información Geográfica**  
Expediente: PL 07/2019 Estudio de Detalle (TOP 00 (TOP 00 (TOP 0004/2025)

*.....se requiere aportar Estudio de Detalle correctamente adaptado a la realidad física existente mediante un base topográfica actual de detalle, correctamente georreferenciada en sistema de referencia oficial ETRS89, que contenga suficientes referencias externas para una correcta conexión con la ciudad consolidada, la cual, deberá de reflejar el ámbito del BIC de la muralla medieval en cada una de las plantas proyectadas.*

Se ha realizado encargo por la propiedad al "Estudio de Ingeniería Topografía y Urbanismo" del Ingeniero Técnico en Topografía D.Alfredo Martinez, al objeto de completar el Levantamiento topográfico previamente realizado siguiendo las indicaciones del Informe requerimiento recibido.

Se ha recibido del Servicio de Información Geográfica de esta GMU , levantamiento de la Planta Baja de la Muralla Medieval que afecta al Estudio de Detalle.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval, que se incorporarán al Proyecto Básico y Ejecución que desarrollo el presente ED.

El resto del Lienzo de Muralla Medieval (No aportado) se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio: **Servicio de Planificación y Ord. Urbanística**  
Expediente: PL 07/2019 Estudio de Detalle

El Informe técnico recibido en su apartado "Valoración de la propuesta presentada" expone de forma literal:

*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 Penas, con Planta Baja+3+Atico.*

*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 a ejecutar. 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 26/06/2020.*

*a. No se ha presentado levantamiento topográfico o escaneado que proporcione datos ajustados de las parcelas procede aportar dicho levantamiento para poder obtener una medición ajustada. La documentación debería aportarse con base cartográfica georreferenciada.*

*Presentada la base cartográfica georreferenciada con fecha 2025-01-07 se solicita a la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento, se realice las comprobaciones oportunas*

*b. El artículo 22 del PEPRI Centro sobre los ED cita: "En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los Proyectos de Edificación y Propuesta de Ordenación." No se aporta distribución orientativa de la propuesta ni planos a escala adecuada que permitan entender la propuesta arquitectónica que se pretende realizar. El plano nº 2 de "Plantas, Alineaciones y Rasantes" no especifica la edificabilidad consumida en cada planta ni la necesidad o no de patios para realizar la propuesta.*

*Se aporta distribución orientativa con cuadro de superficies que justifica el aprovechamiento objetivo máximo que puede construirse en plantas sobre rasante, no fijándose aprovechamiento objetivo máximo en plantas bajo rasante, dándose por cumplimentado este requerimiento.*

*c. En los planos de propuesta no se define con suficiente concreción la muralla existente, las medidas representadas no parece coincidir con las medidas de la visita in situ. Procede aportar levantamiento donde se defina la muralla. Igualmente, no se especifica el tratamiento que se le va a proporcionar a dicha muralla. Deberá recoger en la memoria algún apartado donde se relacione el tratamiento previsto para dicho BIC.*

*El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado en los planos según el Documento redactado por el Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32, que se adjunta como Anexo al ED, dándose por cumplimentado este requerimiento.*

*Este aspecto, ha sido objeto de valoración en el informe emitido por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico tras la consulta previa realizada por este servicio de planificación, que observa la necesidad de la realización de diversas actividades arqueológicas previas a la edificación que defina el tratamiento de la muralla medieval.*

*d. En cuanto a las alturas propuestas no se justifica la altura de planta baja propuesta de 5,09 metros siendo muy superior a la del edificio colindante de carretera 30 y mayor a la de carretera 36. Esta altura no contribuye a la integración del edificio con los existentes ya que acerca su altura a la desafortunada del existente de Carretería 30. Proceder revisar la altura de planta baja.*

*Se asimila la altura de Planta Baja a la del edificio colindante en Carretería 36. De esta manera se posibilita da respuesta a las diferentes alturas y posibilita una transición de alturas en relación a los edificios medianeros colindantes, dándose por cumplimentado este requerimiento.*

*e. El alzado posterior se representa como si existiera un peto, procede subsanar lo que parece un error material. En el alzado a calle Arco de la Cabeza, se propone una altura cercana a anómala de Carretería nº 30, desvirtuando la finalidad del Estudio de Detalle.*

*Se ha representado los alzados sin peto y ajustada la altura de los alzados, dándose por cumplimentado este requerimiento.*

*f. No se aporta plano con las alineaciones propuestas, en dicho plano deberá aparecer claramente el retranqueo de la planta ático.*

*En la nueva documentación se representa la edificación alineada con los edificios colindantes y se observa un retranqueo de la planta ático, que si bien no se acota, es aproximadamente 3 m. Sobre el ático se valora en el apartado 6.2.c de este informe.*

6.2. Respecto la ordenación de volúmenes y ordenación interior no vinculante.

a. 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.

b. 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.

c. La planta ático no cumple las condiciones del Apartado 9 del Art. 12.4.2 del PGOU vigente porque no se limita al diedro formado por planos de inclinación máxima de 75 % trazados desde los bordes de las cornisas de fachada.

d. La altura libre de la planta ático (2,50 m) es inferior a la mínima (3 m) según Art. 12.4.3 del PGOU vigente, sin más justificación que obtener el máximo aprovechamiento posible bajo cubierta.

6.3. 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 2024/04/03, 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 el citado informe de viabilidad específica que para poder emitir informe favorable, el documento que finalmente se elabore debe recoger las observaciones expuestas en el apartado 7 del informe. Estas observaciones, entre otras, versan sobre aspecto relativos a la agrupación de parcelas y la sustitución de los inmuebles existentes.

**CONCLUSIONES**

El Texto Refundido ED fechado el 2024/11/13 da una solución coherente con el entorno y los condicionantes patrimoniales de la parcela, si bien no se ajusta a la normativa del PEPRI Centro según se expresa en los puntos c y d del Apartado 6.2. Respecto la ordenación de volúmenes y ordenación interior no vinculante de este informe.

La Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía informará sobre las observaciones realizadas en informe de viabilidad de 2024/04/03, de manera previa a la Aprobación Inicial del ED al tratarse de aspectos de carácter sustancial.

### *PROPUESTA*

*Dar traslado del presente informe al interesado para aporte nuevo documento completo de ED que corrija los incumplimientos respecto la normativa del PGOU 2011, que se han descrito en los puntos c y d del Apartado 6.2. Respecto la ordenación de volúmenes y ordenación interior no vinculante de este informe, y del informe que emita la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento.*

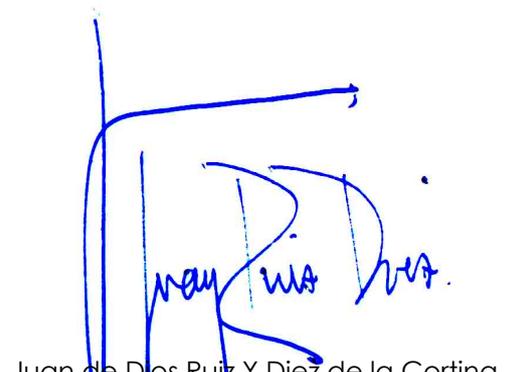
*Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas y a la DeDelegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía*

El Texto Refundido Estudio de Detalle fechado Marzo 2025 da respuesta al requerimiento relativo a la Normativa del PEPRI Centro. Se suprime la Planta Bajo Cubierta prevista en el Documento Técnico anterior.

Se incorpora en la sección del Texto Refundido Estudio de Detalle fechado Marzo 2025 , plano de inclinación del 75% alineado desde cornisa , (vuelo de 30cm) en su fachada a calle Carretería. Se modifica la cubierta del volumen edificado, manteniendo la posible ejecución de un lucernario al objeto de mantener una transición de alturas de edificación en su fachada a calle Arco de la Cabeza.



Juan Rambla Narvaez.  
Abogado.



Juan de Dios Ruiz Y Diez de la Cortina.  
Arquitecto.

Málaga 13 Marzo 2025.

## **TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE.**

### **INDICE.**

#### **MEMORIA EXPOSITIVA E INFORMATIVA.**

##### **0.-OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2024 ESTUDIO DE DETALLE.**

**0.1.-PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

**0.2.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

**0.3.-IDENTIFICACIÓN PARCELAS y SUPERFICIE OBJETO DEL T.R. ED.**

**0.4.-MARCO URBANISTICO y SECTORIAL DE REFERENCIA.**

**0.5.-PROCEDENCIA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD FORMULACIÓN.**

##### **1.-INFORME DE LA D.T. DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO AL ED**

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**2.-RESPUESTA AL REQUERIMIENTO DEL INFORME DE LA D.T. DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO AL ED.**

**3.-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

**4.ORDENANZAS.**

**5.-ACCESIBILIDAD.**

**Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad (espacios uso colectivo o comunitario)**

**6.- INFORMES ECONÓMICOS**

**Estudio Económico Financiero.  
Informe de Sostenibilidad.  
Memoria Viabilidad Económica.  
Memoria Sostenibilidad.**

**7.-ANEXO AESA SERVIDUMBRE AERONAUTICAS.**

**8.-PLANOS INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.**

**9.-RESUMEN EJECUTIVO.**

**10.-ANEXOS. Catastro.Escrituras. Registro Propiedad. Representación. CEMOSA.**

## **MEMORIA EXPOSITIVA E INFORMATIVA.**

### **MEMORIA EXPOSITIVA E INFORMATIVA.**

#### **0.-OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2024 ESTUDIO DE DETALLE.**

- 0.1.-PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 0.2.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- 0.3.-IDENTIFICACIÓN PARCELAS y SUPERFICIE OBJETO DEL T.R. ED.
- 0.4.-MARCO URBANISTICO y SECTORIAL DE REFERENCIA.
- 0.5.-PROCEDENCIA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD FORMULACIÓN.

#### **1.-INFORME DE LA D.T. DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO AL ED.**

## **0 OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2024 ESTUDIO DE DETALLE.**

El Estudio de Detalle redactado anteriormente de fecha Febrero 2022 daba respuesta a los diferentes requerimientos de la Gerencia Municipal de Urbanismo (Ref: I-E Carretería 32\_34 subsana\_PL07\_19). Se remitió al objeto de Informe Sectorial Cultura, por la afección al Conjunto Histórico de Málaga y BIC Muralla Medieval de Málaga.

El TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2024 ESTUDIO DE DETALLE, se motiva en la necesidad de dar respuesta al Informe recibido de la **Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico** denominado INFORME ESTUDIO DE DETALLE SOBRE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO (BIC). CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE DEMOLICIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.

El T.R. del ED, desarrolla las determinaciones urbanísticas aplicables a dos Parcelas de Suelo Urbano, con ordenanza Ciudad Histórica C-1 Centro, situadas en la calle Carretería No 32 Y 34, que se proponen agrupar en una única parcela y que actualmente albergan un inmueble cada una de ellas, sin grado de protección arquitectónica. Se introducen algunas modificaciones no sustanciales respecto al Informado previamente por la Gerencia Municipal de Urbanismo, que dan respuesta al requerimiento realizado por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

Con la citada agrupación, la parcela resultante tendría fachada a la calle Carretería y la calle Arco de la Cabeza. El edificio existente en el nº 32 es del año 1962 y en el nº 34 es del año 1960. El Estudio de Detalle también fija el volumen, las alineaciones y rasantes del edificio que se pretende construir en la parcela unificada, dando respuesta al requerimiento de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

El TR se estructura dando respuesta en primer lugar al Informe de la D.T. de Cultura y en segundo lugar justifica el contenido y objeto según el marco Urbanístico y Legislativo en vigor.

### **0.1.-PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

La entidad Promotora de éste Estudio de Detalle es COVASANSUR, S.L., con CIF no B92396167, representada por Don ANA MARIA LOPEZ CAPARROS, con NIF no 24851210D, y con domicilio a los efectos de notificaciones en Calle ECHEGARAY No 1 - 1o, 29005, MÁLAGA.

### **0.2.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

LA Propiedad de las parcelas situadas en Calle carretería 32 y 34 es la mercantil es COVASANSUR, S.L., con CIF no B92396167, representada por Don ANA MARIA LOPEZ CAPARROS, con NIF no 24851210D, y con domicilio a los efectos de notificaciones en Calle ECHEGARAY No 1 - 1o, 29005, MÁLAGA.

### **0.3.-IDENTIFICACION PARCELAS y SUPERFICIE OBJETO DEL T.R. ED.**

El T.R. del ED se desarrolla sobre las parcelas nº32 y 34 de calle Carretería. La Identificación Catastral y Registral de las mismas es la siguiente:



Imagen 1: Orto sobre base catastral.

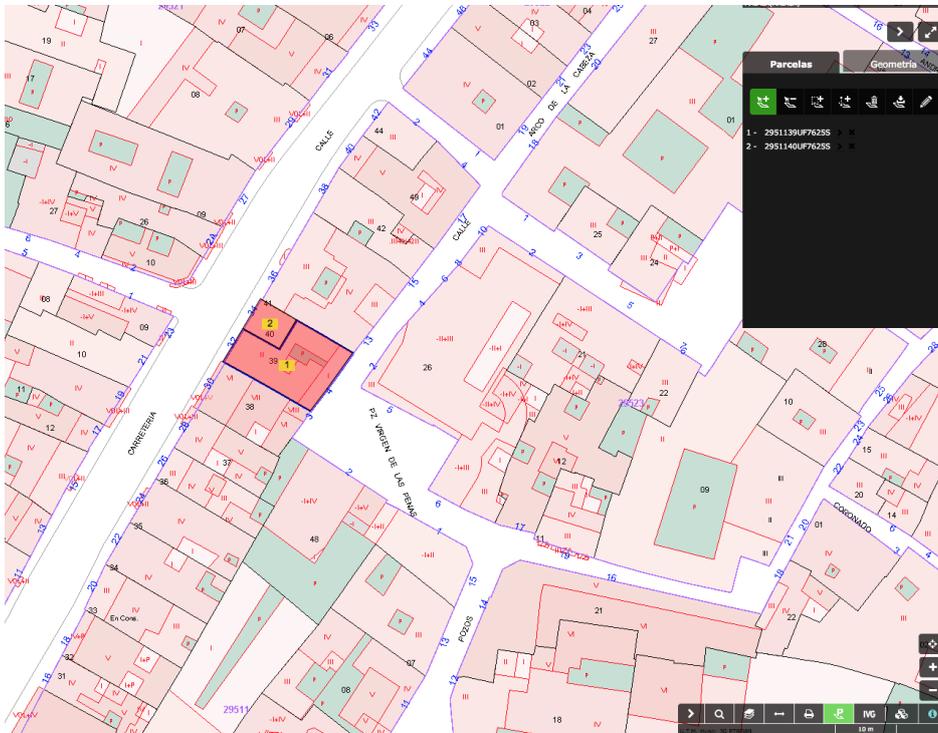


Imagen 2: Base catastral.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2951139UF7625S0001KT

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CARRETERIA 32  
29008 MALAGA (MÁLAGA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 270 m2  
**Año construcción:** 1962

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/01	117
VIVIENDA	1/01/01	153

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 162 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 12 de Junio de 2024

**Imagen 3:** Ref catastral: Carretería 32. 2951139UF7625S0001KT



GOBIERNO DE ESPAÑA  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2951140UF7625S0001MT

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CARRETERIA 34  
29008 MALAGA (MÁLAGA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 76 m2  
**Año construcción:** 1960

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/01	38
VIVIENDA	1/01/01	38

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 38 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 12 de Junio de 2024

**Imagen 4:** Ref catastral: Carretería 34. 2951140UF7625S0001MT

### Identificación Registral: REGISTRO DE LA PROPIEDAD 9 MALAGA.

Calle Carretería 32. Registro de la Propiedad n.º 9 MALAGA  
Finca Registral: 1/446  
Tomo: 1967 Libro: 1027 Folio: 107 Alta 12. Superficie: 156,40 m².

Calle Carretería 34. Registro de la Propiedad n.º 9 MALAGA  
Finca Registral: 1/ 896 / R  
Tomo: 251 Libro: 106 Folio: 203 Alta 19. Superficie: 38,42 m².

Los parámetros urbanísticos, vienen dadas por la interpretación directa del P.G.O.U. de Málaga, y que asigna a la parcela objeto del presente documento, que se ordena en función de las condiciones de ocupación sobre la superficie de parcela neta y de la altura edificable, así como de la afección a **BIC** que existe y que condiciona la propuesta de ordenación.

La Superficie para aplicación de Ordenanza PEPR Centro de las dos parcelas objeto del Estudio de Detalle tras Levantamiento topográfico actualizado es:

- Carretería 32: 162,11 m2s.
  - Carretería 34: 36,54 m2s.
- SUMA: 198.65 m2s

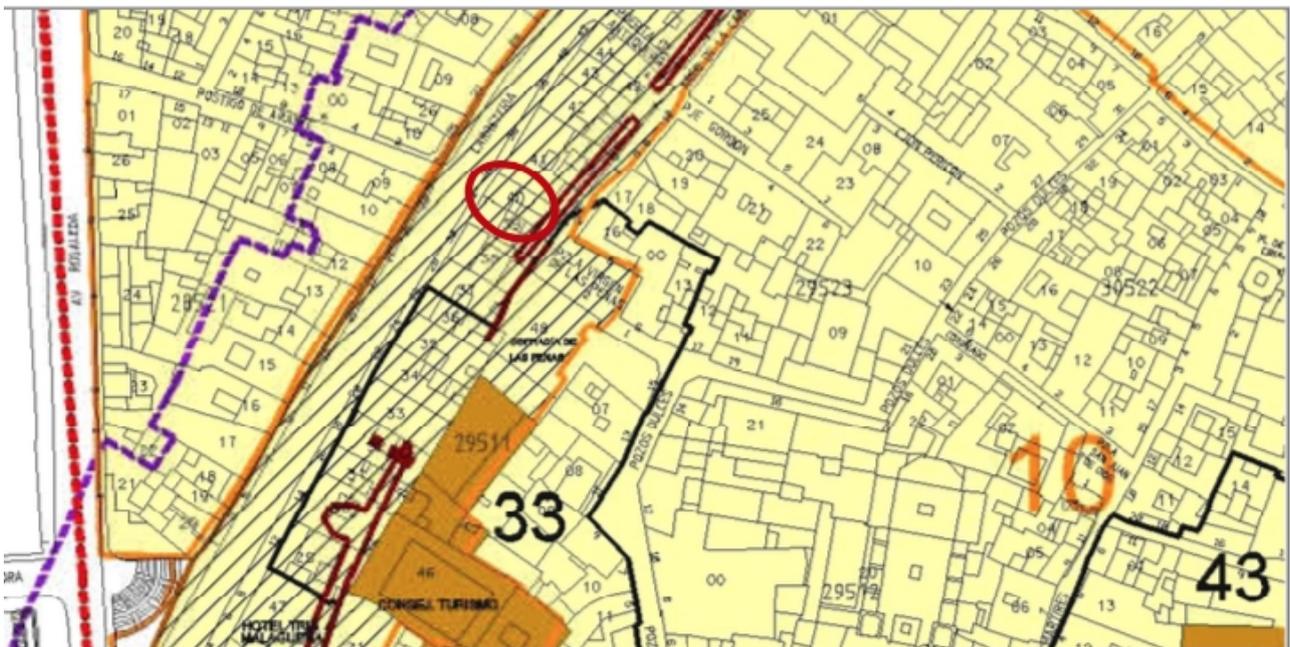
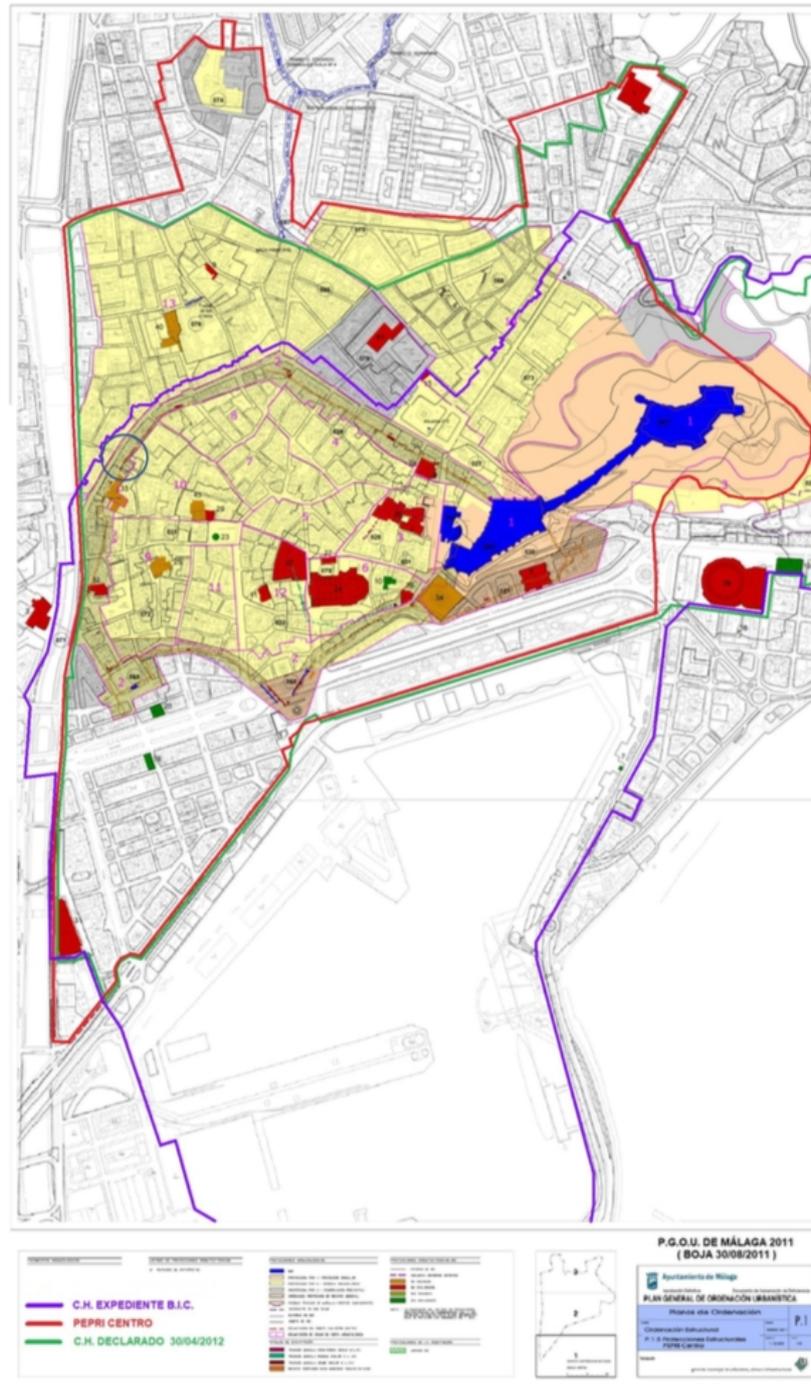


Imagen 5: Planos de Ordenación Estructural. P.1.5 PEPR Centro.

#### 0.4.-MARCO URBANISTICO y SECTORIAL DE REFERENCIA.

Los parámetros urbanísticos de la parcela, como ya se ha indicado, vienen dados por el **P.G.O.U. de Málaga**, y **PEPRI**. Se ordena el solar en función de las condiciones de ocupación sobre la superficie de parcela neta agrupada, así como de la aplicación de los parámetros urbanísticos asignados. La afección del BIC Lienzo de Muralla medieval y su puesta en valor condicionan la ordenación propuesta en el Texto Refundido que se redacta del Estudio de Detalle.



- Plan General de Ordenación Urbanística, documento denominado "Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana", aprobado definitivamente el 21/01/2011 y sus posteriores Innovaciones (en adelante PGOU).
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior" (PEPRI), aprobado definitivamente por pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 30/10/1992.

### **0.5.-PROCEDENCIA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD FORMULACIÓN.**

La formulación de éste Estudio de Detalle, responde a la iniciativa privada a instancias de la Propiedad. Esta facultad está recogida tanto en el marco legislativo urbanístico de aplicación así como en el propio Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (BOJA 3 de diciembre de 2021) y Modificaciones.
- 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. (BOJA 2 de diciembre de 2022)

La redacción del Estudio de Detalle persigue una intervención unitaria en las parcelas situadas en Calle carretería 32 y Carretería 34. Se persigue un desarrollo edificatorio adecuado al lugar donde se ubica y ajustándose la propuesta redactada a la normativa de aplicación del PGOU de Málaga y afecciones Sectoriales.

Se redacta el Texto refundido del ED, al objeto de dar respuesta por una lado a los diferentes requerimientos de la **Gerencia Municipal de Urbanismo** en cuanto al cumplimiento y adecuación de la propuesta de ordenación planteada al PGOU de Málaga, 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**.

El TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2024 ESTUDIO DE DETALLE, da respuesta al Informe recibido de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico denominado INFORME ESTUDIO DE DETALLE SOBRE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO (BIC). CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE DEMOLICIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS. El Informe recibido concluye en los siguientes términos:

*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.*

**El Texto Refundido redactado justifica los requerimientos realizados tanto desde GMU como desde la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.**

# 1 INFORME DE LA D.T. DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO AL ED.

El Informe recibido de la **Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico** denominado INFORME ESTUDIO DE DETALLE SOBRE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO (BIC). CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE DEMOLICIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS, concluye en los siguientes términos:

*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.*

El Informe recibido al Estudio de detalle en trámite, se desarrolla en los siguientes términos:

## BIC a los que AFECTA:

- **Centro Histórico de Málaga (Conjunto Histórico de Málaga)**, inscrito como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), con la tipología conjunto histórico, y publicado en el BOJA nº83 del 30 de abril de 2012, página 42.
- **Muralla Medieval de Málaga**, 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.

## PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN:

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior" (**PEPRI**), aprobado definitivamente por pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 30/10/1992.
- Plan General de Ordenación Urbanística, documento denominado "Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana", aprobado definitivamente el 21/01/2011 y sus posteriores Innovaciones (en adelante **PGOU**).

## PROTECCIÓN URBANÍSTICA:

- Planeamiento Municipal (PGOU y PEPRI), Zona Arqueológica N.o 2: Reserva arqueológica. Ordenanza de protección del Recinto Medieval.
- Ficha de Catálogo N.o 068 Yacimiento "Restos de la muralla medieval de Málaga ", también denominado "Recinto urbano medieval".
- Los dos inmuebles existentes carecen de cualquier tipo de protección individual, ni tan siquiera ambiental, ni a través del catálogo municipal en el cual no se encuentran recogidos.
- Se encuentran incluidos en el listado de inmuebles susceptibles de contener pinturas murales

## ANTECEDENTES en relación a Informe previos emitidos por la D:T: de Cultura.

Con fecha 29/09/2019 se recibió en esta Delegación Territorial solicitud de informe previo, conforme con el artículo 29.2 de la "Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía" (en adelante LPHA), sobre bienes con valores patrimoniales existentes dentro del ámbito previsto para el "Estudio de Detalle sobre las parcelas sitas en Calle Carretería no 32 y 34". Asignándose a la solicitud el código de expediente de régimen jurídico RJ301/19.

Se refiere dicho Informe en el apartado **Antecedentes** al emitido con fecha por los Servicios Técnicos de la Delegación de fecha 1/10/2019 con el siguiente contenido:

"En primer lugar hay que señalar que se trata de parcelas del Conjunto Histórico de Málaga ocupadas por inmuebles y que el 31.2. de la LPHA señala que:

*2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:*

*a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.*

*b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.*

Igualmente es destacable que en las parcelas se encuentra parte de la Muralla, debiendo señalarse que la muralla medieval de la ciudad de Málaga está inscrita como BIC, con la categoría de Monumento, en el CGPHA, en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la LPHA que dispone la inscripción en el CGPHA de los BIC declarados conforme a la LPHE, ubicados en Andalucía, así como los que tengan atribuida tal consideración, habiéndose declarado mediante Decreto de 22 de abril de 1949, del Ministerio de Educación Nacional sobre protección de los castillos españoles (B.O.E. no 125, de 5/05/1949).

Además de estas estructuras emergentes, es previsible que en las parcelas se encuentren las estructuras subyacentes de la Barbacana y el Colector del siglo XVIII, que forman parte de la estructura defensiva."

El Informe recibido describe los **expedientes relacionados** en relación con el BIC de afección:

- IN230051 MEDIDA CAUTELAR
- AR230001 (AA No1/23-14704) Actividad Arqueológica Preventiva de Análisis de Estructuras Emergentes

#### **ANALISIS del ED que realiza el INFORME DE LA D.T.**

Se recoge a continuación el **ANALISIS** que incorpora el Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

##### INTRODUCCIÓN.

El ámbito del Estudio de Detalle lo constituyen dos parcelas edificadas colindantes entre sí, marcadas con los números 32 y 34 de la calle Carretería, de Málaga, 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.**

La parcela marcada con el número 32, con una superficie de 162,11 metros cuadrados (incluida la superficie ocupada por la muralla), abraza a la parcela número 34, de forma cuadrangular y 36,54 metros cuadrados, por su lado izquierdo y por su parte trasera, formando una L.

En cada una de las parcelas existe una construcción de dos plantas de altura (Baja + 1), con local comercial en planta baja y vivienda en planta primera, que presentan mal estado de conservación, encajándose estas entre dos edificios colindantes de diferentes alturas: Planta Baja + 5 + ático a la derecha, Número 30, y Planta Baja + 2 a la izquierda, Número 36, (esta última tiene una planta más en su parte trasera a calle Arco de la Cabeza).

El Estudio de Detalle plantea la ordenación del conjunto, suponiendo su desarrollo la demolición de las dos construcciones existentes, agrupación de las dos parcelas y posterior construcción de un edificio sobre la parcela resultante, con local comercial en planta baja y viviendas en el resto, de cinco plantas de altura, Baja+3+ ático retranqueado.



**Vista aérea Calle Carretería.**



**Vista aérea Calle Arco de la Cabeza y Plaza Virgen de la Peña.**



*Alzado sur de tramo de calle Carretería, en el cual puede apreciarse la homogeneidad predominante de alturas*



*Alzado norte del tramo de calle Carretería*

La consulta planteada alberga una gran complejidad, ya que confluyen varias cuestiones que necesitan de un análisis independiente y que, no obstante, están íntimamente ligadas en este caso, donde resultan afectados los valores patrimoniales, tanto del Centro Histórico de Málaga (BIC Conjunto Histórico), como de la Muralla Medieval de Málaga (BIC Monumento), sin perjuicio de otras posibles estructuras que puedan surgir como consecuencia de una actividad arqueológica preventiva.

Dichas cuestiones son las siguientes:

**- Con respecto al BIC Conjunto Histórico:**

- Agrupación planteada de dos parcelas.
- Demolición de las edificaciones existentes.
- Aumento de la altura (edificabilidad) sobre la actualmente existente.

**- Con respecto a BIC Muralla medieval de Málaga:**

- Necesidad de realización de actividades arqueológicas preventivas previas o simultáneas a las posibles obras de construcción.
- Tratamiento del BIC en el proyecto, y posterior mantenimiento de las condiciones de conservación y mantenimiento del mismo.

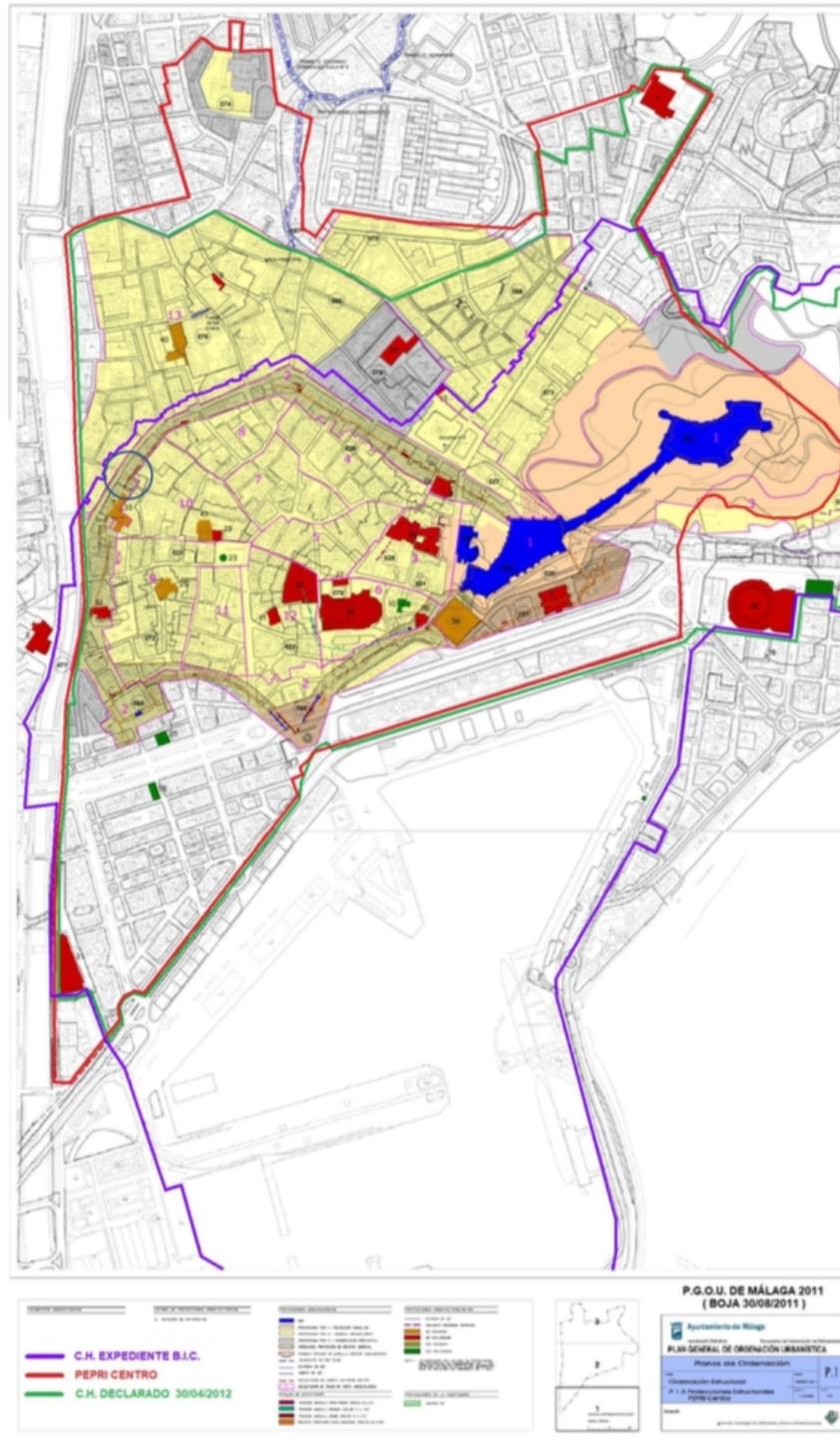
**- Con respecto al planeamiento de aplicación, y como cuestiones previas:**

- Validez del planeamiento vigente en el Centro Histórico de Málaga como planeamiento de protección a efectos de la regulación de la agrupación parcelaria y alteraciones en la edificabilidad de las edificaciones actualmente existentes.
- Validez de la figura del Estudio de Detalle para resolver los problemas planteados.

Realiza un Análisis Previo sobre la **VALIDEZ DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA COMO PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN A EFECTOS DE LA REGULACIÓN DE LA AGRUPACIÓN PARCELARIA, SUSTITUCIÓN DE INMUEBLES Y ALTERACIONES EN LA EDIFICABILIDAD CON RESPECTO A LAS EDIFICACIONES ACTUALMENTE EXISTENTES**, concluyendo en los siguientes términos:

Málaga cuenta con un instrumento de planeamiento el PGOU 2011, definitivamente aprobado, el cual fue informado favorablemente por la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados conforme a las previsiones de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, vigente a la fecha de emisión de dicho informe, entendiéndose válido a los efectos de lo exigido en el artículo 20, apartados 1 y 3, de la LPHE.

1. Dicho planeamiento regula el ámbito de su Conjunto Histórico, cuya delimitación aparece recogida en los planos de ordenación estructural, y si bien dichos límites no fueron los definitivos, esto no afecta al área objeto del Estudio de Detalle presentado.
2. Cuenta asimismo con un PEPRI CENTRO anterior, aprobado definitivamente con el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
3. En su consecuencia, **puede pasar a estudiarse si la propuesta objeto de estudio se ha tramitado a través del instrumento adecuado y si se dan las condiciones de que permitan, con carácter excepcional, autorizar la agrupación de parcelas y la sustitución de los inmuebles contenidos en su ámbito, así como la alteración en la edificabilidad propuesta con respecto a la actual- mente existente.**



P.1.5. correspondiente a la Ordenación Estructural del PGOU2011,  
Titulado: "PROTECCIONES ESTRUCTURALES PEPRI CENTRO"  
Sobre el mismo hemos grafiado la delimitación definitivamente declarada del Conjunto Histórico (línea verde) y hemos resaltado la delimitación del Conjunto que aparece en dicho plano (línea morada) y la del PEPRI CENTRO (línea roja), que también se indica en el plano.  
En un círculo se sitúa la ubicación de las parcelas de Carretería 32-34

En relación a la Normativa de Aplicación expone el Informe recibido:

Resultan de aplicación los siguientes preceptos:

**Artículo 5. PEPRI, Condiciones de Ordenación.**

(ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 )

**“En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas”.**

**Artículo 7. PEPRI, Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.**

CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.

(Artículo 12.4.3. (PGOU 2011) Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.)

**“El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.**

(...)

**Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras,** existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

**Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.”**

(...)

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máx. edificable y número obligatorio de plantas:

- **Carretería B+3+A**
- **Arco de la Cabeza B+2**

**Artículo 12.4.12. PGOU 2011 Pinturas Murales.**

“Los inmuebles de esta zona Ciudad Histórica que, aun no teniendo un grado de protección determinado, sean incluidos en la relación que se adjunta por la necesidad de que sea estudiada su tipología decorativa, deberán ser sometidos, con carácter previo a cualquier licencia de obra nueva, rehabilitación o demolición, al proceso de intervención que se regula a continuación.

(...)

El presente listado se corresponde con aquellos inmuebles en los que se ha confirmado la existencia de pinturas murales y repertorio ornamental de fachada, **o bien son susceptibles de contenerlas a partir del análisis de la tipología de edificación o algún otro vestigio,** (...)

- **Carretería, cl, 32-34 "**

En su consecuencia vemos que es posible, a través de la figura del Estudio de Detalle, en aplicación de la normativa urbanística vigente en el área objeto de estudio, resolver problemas de modificación de alturas para resolver casos singulares de recomposición de medianerías mediante el aumento de la altura prevista, así como para edificar con tratamiento conjunto varias parcelas contiguas **siempre que dicho Estudio de Detalle halla sido informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.**

**Una vez descrito el marco legislativo regulatorio y de planeamiento de Protección de afección, en vigor se realiza el ANALISIS DEL ESTUDIO DE DETALLE en los siguientes términos:**

...el Estudio de Detalle plantea la ordenación del conjunto, suponiendo su desarrollo la demolición de las dos construcciones existentes, la agrupación de las dos parcelas y la posterior construcción de un edificio sobre la parcela resultante, con local comercial en planta baja y viviendas en el resto, de cinco plantas de altura, Baja+3+ ático retranqueado.

Desde el punto de vista de la protección patrimonial de los bienes afectados por la actuación, a priori, podría considerarse que la remodelación urbana propuesta supone una mejora de la relación del ámbito objeto del Estudio de Detalle con su entorno urbano, ya que se conseguirían varios **resultados beneficiosos, en materia patrimonial**, a saber:

- En cuanto al Conjunto Histórico, la regularización en altura de los frentes de fachada, tanto a calle Carretería como a calle Arco de la Cabeza, ya que actualmente se encuentran vistas las dos medianeras colindantes de altura muy superior, situación atípica y discordante con el entorno ordenado y homogéneo, en especial en la calle Carretería.

- Asimismo, sustituir dos inmuebles en estado aparentemente irrecuperable – al menos la finca marcada con el número 32 -, de construcción relativamente reciente y sin protección individual en el planeamiento, siquiera ambiental, con una planta baja diafanada mediante estructura metálica, que resultan discordantes con las características generales del actual ambiente del Conjunto Histórico.

- Y en tercer lugar, permitiría la recuperación y mejor integración del fragmento de muralla urbana que recorre la parcela marcada con el número 32 por su parte trasera, así como el conocimiento de los estratos arqueológicos del subsuelo, previa realización de las actividades arqueológicas que correspondan y la realización del correspondiente proyecto de conservación.

Corresponde al Estudio de Detalle justificar todas estas cuestiones, cosa que, como a continuación se expondrá, no se hace, sino que, el documento presentado titulado "REFORMADO FEBRERO 2.022" "ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN CALLE CARRETERÍA, No 32 Y 34, DE MÁLAGA " se limita a exponer que "El objeto fundamental de este trabajo, por tanto, es garantizar de forma suficiente, que el techo edificable asignado por este planeamiento a la agrupación de las parcelas que integran esta ordenación, se pueda desarrollar edificatoriamente de forma adecuada en el ámbito de la misma, de acuerdo con las ordenanzas de edificación que son de aplicación a ella".

Pasaremos a analizar cada una de las cuestiones planteadas, informándose lo siguiente:

- **AGRUPACIÓN DE PARCELAS**

Como se ha dicho anteriormente, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 31.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuanto a que:

"2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) **El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido. (...)**"

En el caso que nos ocupa, La parcela marcada con el número 32, con una superficie de 162,11 metros cuadrados (incluida la superficie ocupada por la muralla), abraza a la parcela número 34, de forma cuadrangular y 36,54 metros cuadrados, por su lado izquierdo y por su parte trasera, formando una L.

**En el Estudio de Detalle no se justifica suficientemente la imposibilidad de mantener el parcelario existente para desarrollar la edificación propuesta, ni se justifica en absoluto que la agrupación de las dos parcelas suponga, a la postre, una mejora de sus relaciones con su entorno urbano o evite los usos degradantes del bien protegido.**

- **DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Obran en los expedientes relativos a estos inmuebles, sendos informes de la empresa "Cemosa, Ingeniería y Control"

El primero de ellos, referido al inmueble de Calle Carretería, 32, concluye que "(...) considerando las patologías detectadas, así como los resultados de los ensayos y comprobaciones realizadas, **el edificio se encuentra en situación de ruina técnica, ya que no admite reparación debido a que, de forma generalizada, se dan en todos sus elementos estructurales "daños no reparables técnicamente por medios normales", entendiéndose como medios anormales aquellos que conllevan sustitución y/o reconstrucción.**"

Con respecto al segundo inmueble, de calle Carretería 34, se realizó visita por personal técnico de esta Delegación con fecha 9 de marzo de 2023. De la documentación fotográfica que obra en el expediente se observa que su estado no resulta tan alarmante como en el caso anterior, si bien presenta patologías de cierta importancia.

Consta asimismo informe de "Cemosa Ingeniería y Control" de fecha 07/07/2023, el cual concluye:

*"- El edificio de Calle Carretería no34 presenta severas patologías en la estructura de cubierta y muros medianeros, con daños irreversibles que amenazan su resistencia y estabilidad, y el agotamiento de los materiales que lo componen, no considerándose viables para su función portante.*

*- El edificio presenta un ligero agravamiento de su estado de deterioro respecto del que presentaba en el año 2.021, considerando que para entonces había quedado clausurado su acceso y uso por parte del Real Cuerpo de Bomberos de Málaga ante los problemas de seguridad que presentaba."*

Resulta igualmente de aplicación lo previsto en el artículo 31.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuanto a que:

*"2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:*

*(...)*

*b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. **Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.***

Asimismo, se realizó el 26 de octubre de 2017 por la Restauradora Beatriz Martín Peinado, de la empresa "Tarma, restauración y patrimonio", un "INFORME SOBRE REVESTIMIENTOS DE FACHADA EN CALLE CARRETERÍA, No 32. MÁLAGA", el cual, tras la realización de 4 catas en el paramento de fachada de la planta superior de dicho inmueble, concluye que *"Del resultado del análisis de las catas realizadas sobre la fachada del edificio situado en calle Carreterías, no 32 se concluye que ésta no conserva revestimiento de acabado original"*.

**No se ha realizado, o al menos no consta, estudio paramental de la fachada del inmueble marcado con el número 34, que según el listado del PGOU, también sería susceptible de contener pinturas murales.**

Resulta asimismo de aplicación lo previsto en el artículo 31.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuanto a que:

*"2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:*

*b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. **Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.**"*

**En el Estudio de Detalle presentado, tampoco se justifica que la sustitución de estos inmuebles esté supeditada a la conservación del carácter del bien protegido, ni en relación con el Conjunto Histórico, ni en relación con el BIC Muralla Medieval de Málaga.**

- **AUMENTO DE LA ALTURA (EDIFICABILIDAD) SOBRE LA ACTUALMENTE EXISTENTE.**

El artículo 20.3. de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que dispone que *"Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones"*, quedaría cumplido con la aprobación de la REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA, de 2011, que contempla la regulación del Conjunto Histórico, habiéndose regulado la altura en el artículo ya expuesto, de la siguiente forma:

Artículo 7. PEPRI, Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas. (Artículo 12.4.3. (PGOU 2011) Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.)

*"El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos. (...)*

***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 cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.***

***Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía."***

(...)

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máx. edificable y número obligatorio de plantas:

En el Estudio de Detalle presentado para determinar la altura se ha dividido la parcela por su eje central y se ha aplicado la altura reguladora a cada una de las dos mitades resultantes, B+3+A hacia calle Carretería, y B+2 hacia Arco de la Cabeza, repartiendo a continuación el volumen resultante de forma homogénea sobre la superficie del solar, descontando la ocupada por la muralla, quedando así, en opinión de su autor *"claramente justificado el cumplimiento del Plan General de Ordenación de Málaga, para el solar en estudio, así como el contenido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que entendemos haber dado respuesta a los requerimientos planteados"*.

**No se justifica en el documento que esta solución pretenda la resolución de casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos (muralla), continuidad de cornisas, o cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano,etc...**, limitándose a un cálculo numérico de la edificabilidad resultante.

#### • **PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA PLANTEADA**

Se plantea un edificio de **viviendas o apartamentos con local en planta baja**, alineado a vial por calle Carretería y retranqueado respecto a la calle Arco de la Cabeza, con el objeto de liberar la muralla urbana en toda su anchura.

En la **planta baja** plantea la entrada, el portal, escalera y ascensor a la derecha (siempre hablaremos de izquierda y derecha, mirando de frente desde calle Carretería) y un local diáfano a la izquierda, adosando el edificio al lienzo de muralla existente.

En plantas **primera, segunda y tercera**, plantea tres apartamentos por planta, de los cuales dos iluminan y ventilan a calle Carretería, y el tercero abre luces y vistas sobre la coronación de la muralla, que los separa de la calle Arco de la Cabeza.

En **planta de ático** se proyecta una vivienda retranqueada con terraza hacia calle Carretería y tres huecos hacia calle Arco de la Cabeza, de la que igualmente queda separada por la anchura de la muralla.

Finalmente se plantea una cubierta de teja a dos aguas.

En cuanto a las secciones y alzados, se presentó el 13/07/2023 una segunda versión de la fachada a calle Carretería, en la cual se diferencia el tratamiento de la misma dividiendo la fachada en dos partes, marcando dicha división mediante una bajante cerámica, además del diferente tratamiento de huecos y color.

Teniendo en cuenta que se está en fase de Estudio de Detalle, es decir, se informa lo siguiente:

- La ubicación del núcleo de comunicaciones verticales en la parte izquierda del solar (visto desde calle Carretería), permitiría una mejor resolución de la transición de alturas en calle Arco de la Cabeza, entre el edificio marcado con el número 30, más alto (Planta Baja + 5 + ático), y el marcado con el número 36, más bajo (Planta Baja + 3), y no al contrario, como se plantea. No se ha presentado nueva propuesta de este alzado trasero
- Deberá dejarse visto el lienzo de muralla en todo su alzado interior hacia el edificio, con vista a la inspección y operaciones de conservación y mantenimiento del BIC, y evitarse la presencia de instalaciones hidráulicas en su proximidad (tanto de suministro como de evacuación), en aplicación además de las propuestas de conservación en la ficha del Yacimiento 68 del Catálogo de Protección del PGOU.

Incorpora el Informe recibido apartado denominado:

**NECESIDAD DE REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS PREVENTIVAS, TRATAMIENTO DE LA MURALLA MEDIEVAL Y POSTERIOR MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.**

Con el siguiente contenido literal:

Desde el punto de vista arqueológico y de la conservación, es necesaria la realización de diversas actividades arqueológicas que confirmen la presencia de los distintos espacios edilicios correspondientes con la muralla y sus infraestructuras, tanto por tratarse de un BIC como por venir así dispuesto en la ficha del Yacimiento 68 del Catálogo de Protección del PGOU, como Zonificación Arqueológica BIC y Tipo 1.

• **Fase 1, de identificación, reconocimiento y prediagnóstico:**

Estas actuaciones permitirán una primera diagnosis de su estado de conservación o prediagnosis que, tras la realización e interpretación analítica de cuantos estudios previos se estimen necesarios, permita el diagnóstico del estado de conservación del inmueble objeto de consideración.

Los principales estudios a realizar, son los siguientes:

1. Estudios estructurales y análisis geotécnicos
2. Informes patológicos y análisis de materiales
3. Elaboración de levantamientos planimétricos y documentación gráfica.
4. Estudios Históricos y Arqueológicos.

Previo a la ejecución de cualquier proyecto constructivo, deberá llevarse a cabo, por tanto, el análisis de estructuras emergentes y sondeos arqueológicos, con el objeto de conocer los vestigios edilicios pertinentes que conforman la muralla y otras posibles estructuras (barbacana, colector siglo XVIII, como se apuntó en el primer informe) y establecer unos criterios de conservación adecuados y las correspondientes estrategias de actuación menos invasivas para con el bien protegido.

Deberá incluirse en dicho estudio la presencia de pinturas murales en la fachada de la finca marcada con el número 34 de calle Carretería.

• **Fase 2. Diagnóstico y redacción de proyecto de conservación:**

El diagnóstico contendrá la identificación de patologías detectadas y permitirá la definición última de la propuesta de intervención sobre el mismo. Esta propuesta de intervención habrá de priorizar las distintas actuaciones previstas a efectos de la definición última de los contenidos del Proyecto de Conservación.

En segundo lugar, se deberá desarrollar un PROYECTO DE CONSERVACIÓN según se establece en el art. 21 del Título II de la Ley de Patrimonio histórico de Andalucía (LPHA 14/2007 de 26 de noviembre), entendiéndose que para el desarrollo y redacción del mismo, los resultados de las intervenciones arqueológicas son necesarios e imprescindibles, ya que el conocimiento del inmueble es base de estrategia de intervención y resulta determinante en el enfoque y desarrollo del mismo.

Los proyectos de conservación, que responderán a criterios multidisciplinares deberán contener, como mínimo:

1. El estudio del Bien y sus valores culturales,
2. La diagnosis de su estado,
3. La descripción de la metodología a utilizar,
4. La propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico.
5. La incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

Los proyectos de conservación irán suscritos por personal técnico competente en cada una de las materias.

• **Fase 3. Ejecución:**

Una vez autorizado el proyecto de Conservación, así como la ejecución efectiva de las obras de construcción, y durante la ejecución de las actuaciones contempladas en los mismos, será precisa la realización de un **control arqueológico de movimiento de tierras** para vigilancia de la fase de ejecución.

La realización del control arqueológico de movimientos de tierra previsto en en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Estos requerimiento previos al inicio de la ejecución de cualquier proyecto constructivo, así como la necesidad de realizar Proyecto de Conservación y el control requerido durante la ejecución de los mismos, se incorporarán a la Normativa del Texto Refundido del ED en trámite.

El Informe recibido de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo Cultura y Deporte concluye en lo siguientes términos:

## **CONCLUSIONES**

7.1. 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, a saber:

- Regularización en altura de los frentes de fachada, tanto a calle Carretería como a calle Arco de la Cabeza, ya que actualmente se encuentran vistas las dos medianeras colindantes de altura muy superior.
- Sustitución de dos inmuebles en mal estado de conservación, de construcción relativamente reciente y sin un valor patrimonial significativo, sin protección individual en el planeamiento siquiera ambiental, que resultan discordantes con las características generales del actual ambiente del Conjunto Histórico.
- Recuperación y mejora de la integración y de las condiciones de restauración, conservación y mantenimiento del lienzo de muralla urbana que recorre la parcela marcada con el número 32 por su parte trasera, así como el conocimiento de los restos arqueológicos que pudieran encontrarse en el solar.

7.2. No obstante lo anterior, no queda justificada en el documento la existencia de aquellas causas que permitirían apreciar la excepcionalidad prevista en el artículo 31.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y que permitirían autorizar tanto la agrupación de parcelas como la sustitución de los inmuebles existentes, y en concreto:

- No se justifica suficientemente la imposibilidad de mantener el parcelario existente para desarrollar la edificación propuesta, ni en absoluto que la agrupación de las dos parcelas suponga una mejora de las relaciones del ámbito objeto de Estudio de Detalle con su entorno urbano o evite los usos degradantes del bien protegido.
- No se justifica que la sustitución de los inmuebles existentes esté supeditada a la conservación del carácter del bien protegido, ni en relación con el Conjunto Histórico, ni en relación con el BIC Muralla Medieval de Málaga.

**7.3.** Asimismo, en cuanto al planeamiento de aplicación (PEPRI + PGOU), se aprecian las siguientes deficiencias:

- No se justifica en el documento que la solución planteada pretenda la resolución de casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos (muralla), continuidad de cornisas, o cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano.

**7.4.** En cuanto a la propuesta de ordenación y solución arquitectónica planteada, deberá corregirse y definirse lo siguiente:

**Estudiar la ubicación del núcleo de comunicaciones verticales** en la parte izquierda del solar (visto desde calle Carretería), con el fin de obtener una mejor resolución de la transición de alturas en calle Arco de la Cabeza, entre el edificio marcado con el número 30, más alto (Planta Baja + 5 + ático), y el marcado con el número 36, más bajo (Planta Baja + 3), y no al contrario, como se plantea. Se presentará propuesta de alzado trasero en relación con los colindantes.

Deberá dejarse visto el lienzo de muralla en todo su alzado interior hacia el edificio, mediante la modificación de la altura libre de la planta baja, en todo o en parte (doble altura), con la finalidad de facilitar tanto la inspección como las operaciones de conservación y mantenimiento del BIC.

Deberá evitarse y reflejarse en la normativa del Estudio de Detalle la presencia de instalaciones hidráulicas en su proximidad (tanto de suministro como de evacuación), en aplicación además de las propuestas de conservación en la ficha del Yacimiento 68 del Catálogo de Protección del PGOU.

**7.5.** Desde el punto de vista, arqueológico y de conservación del BIC, debe preverse en el documento la realización de las actividades y documentos técnicos que se describen en el apartado 6 del presente informe, más - en su caso - las que se deriven del resultado de aquellas

**7.6.** Resulta confusa la estructura del documento, debiéndose realizar las siguientes adaptaciones a lo previsto en el artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Identificar claramente la parte de de la Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados.

Además, deberá contener el análisis de las afecciones derivadas de la legislación en materia de Patrimonio Histórico que se han indicado, separada claramente de la Memoria de ordenación y normativa urbanística.

El presupuesto de la Memoria económica deberá recoger claramente identificados todos los conceptos indicados en el presente informe, y por tanto presupuesto de estudios previos, proyecto de conservación, actividades arqueológicas, obras de restauración y conservación, honorarios, etc.

Identificar claramente el apartado de Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma.

Planos, distinguiéndose:

o1 Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

o2. Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

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.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **2.-RESPUESTA AL REQUERIMIENTO DEL INFORME DE LA D.T. DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO AL ED.**

#### **3.-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

#### **4.ORDENANZAS.**

#### **5.-ACCESIBILIDAD.**

Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad (espacios uso colectivo o comunitario).

- DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.
- Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

#### **6.- INFORMES ECONÓMICOS**

Estudio Económico Financiero.  
Informe de Sostenibilidad.  
Memoria Viabilidad Económica.  
Memoria Sostenibilidad.

## 2

### RESPUESTA AL REQUERIMIENTO DEL INFORME DE LA D.T. DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO AL ED.

Al objeto de da respuesta al requerimiento realizado en el Informe de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo Cultura y Deporte el Texto Refundido del Estudio de Detalle de Fecha 13 Mayo 2023 incorpora las siguientes modificaciones.

El **apartado 7.2 de la Conclusiones**: de dicho Informe expone:

*No queda justificada en el documento la existencia de aquellas causas que permitirían apreciar la excepcionalidad prevista en el artículo 31.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y que permitirían autorizar tanto la agrupación de parcelas como la sustitución de los inmuebles existentes, y en concreto:*

- No se justifica suficientemente la imposibilidad de mantener el parcelario existente para desarrollar la edificación propuesta, ni en absoluto que la agrupación de las dos parcelas suponga una mejora de las relaciones del ámbito objeto de Estudio de Detalle con su entorno urbano o evite los usos degradantes del bien protegido.*
- No se justifica que la sustitución de los inmuebles existentes esté supeditada a la conservación del carácter del bien protegido, ni en relación con el Conjunto Histórico, ni en relación con el BIC Muralla Medieval de Málaga.*

Al objeto de justificar la excepcionalidad prevista en el artículo 31.2 de la Ley 4/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, señalar que:

Desde el punto de vista de la protección patrimonial de los bienes afectados por la actuación, la remodelación urbana planteada conlleva **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.

- El Estudio de Detalle propone la regularización en altura de los frentes de fachada, tanto a calle Carretería como a calle Arco de la Cabeza. Actualmente se encuentran vistas las dos medianeras colindantes de altura muy superior.
- El Estudio de Detalle prevé la sustitución de los dos inmuebles en mal estado de conservación, Carretería 32 y 34 de construcción relativamente reciente y sin un valor patrimonial significativo. Ninguno de ellos tiene protección individual en el planeamiento siquiera ambiental, y que además resultan discordantes con las características generales del actual ambiente del Conjunto Histórico.

- El futuro desarrollo del proceso edificatorio que ordena el Estudio de Detalle conlleva la recuperación y mejora de la integración y de las condiciones de restauración, conservación y mantenimiento del lienzo de muralla urbana que recorre la parcela marcada con el número 32 por su parte trasera, así como el conocimiento de los restos arqueológicos que pudieran encontrarse en el solar.

En relación a las dos edificaciones existentes exponer que obran sendos informes de la empresa **“Cemosa, Ingeniería y Control”**.

*Informe de Calle Carretería, n.º 32, concluye que “(...) considerando las patologías detectadas, así como los resultados de los ensayos y comprobaciones realizadas, **el edificio se encuentra en situación de ruina técnica, ya que no admite reparación debido a que, de forma generalizada, se dan en todos sus elementos estructurales “daños no reparables técnicamente por medios normales”, entendiéndose como medios anormales aquellos que conllevan sustitución y/o reconstrucción.**”*

*Informe de calle Carretería 34, que concluye: “El edificio de Calle Carretería nº34 presenta severas patologías en la estructura de cubierta y muros medianeros, con **daños irreversibles que amenazan su resistencia y estabilidad, y el agotamiento de los materiales que lo componen, no considerándose viables para su función portante.**”*

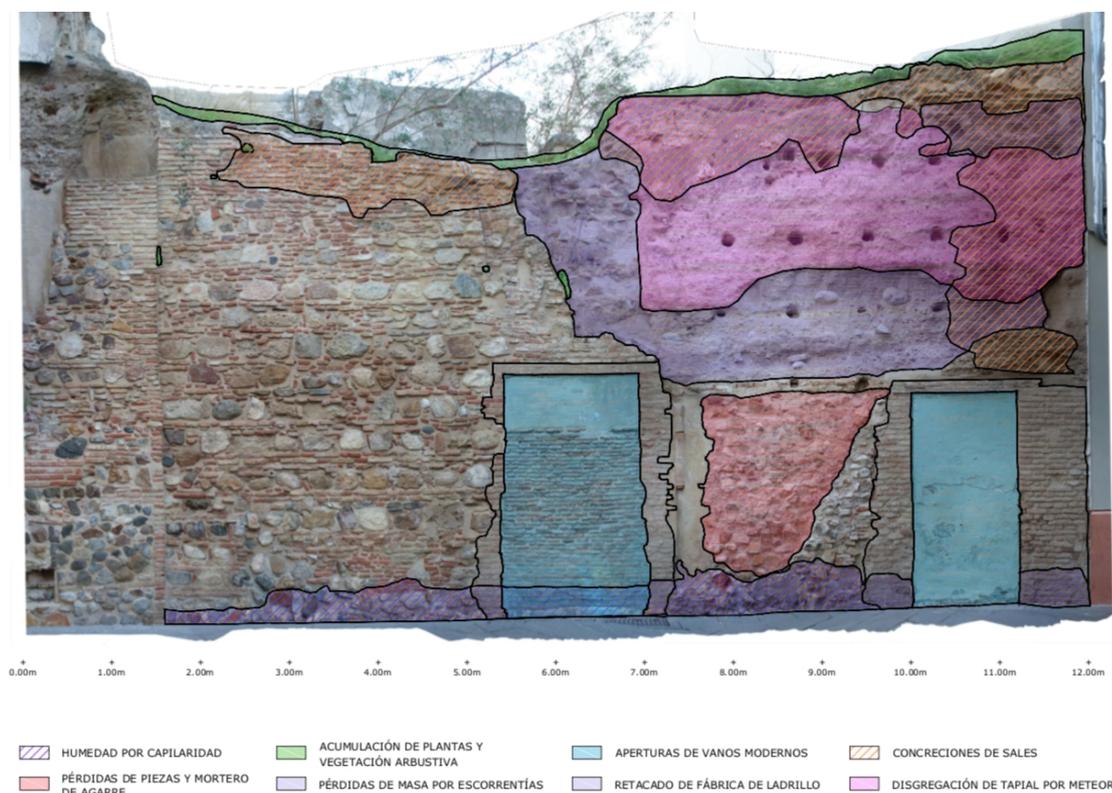
La actuación unitaria de ambas parcelas posibilita una intervención que mejore este entorno urbano en su fachada a calle Carretería así como acometer todas aquellas actuaciones que conlleven la mejora y puesta en valor del tramo de lienzo de la Muralla Medieval de Málaga, así como el conocimiento de los restos arqueológicos que pudieran encontrarse en el solar.

El Estudio de detalle prevé que la edificación se separa del lienzo de muralla al objeto de permitir los trabajos de mantenimiento y conservación de la misma desde su frente interior, persiguiendo su puesta en valor. Se modifica el ED al objeto de dejar exento el lienzo de muralla. El Volumen a edificar se separa del Lienzo de Muralla Medieval BIC.

En relación a la necesidad de **evitar un uso degradante del bien**, exponer que:

Como se puede observar por el estado de conservación de las edificaciones, el no poder adaptarse a la tipología edificatoria de su entorno, han llevado durante años a que las edificaciones situadas en el nº32 y 34 de calle Carretería hayan ido degradándose hasta alcanzar el estado de ruina el nº32 e inhabilitabilidad con agotamiento e incapacidad portante de los muros estructurales en el n.º 34. Estos inmuebles sin ningún tipo de conservación, con ventanas tapiadas y fachadas en mal estado, claramente están derivando en un uso degradante del bien afectado.

El desarrollo edificatorio propuesto, permite poner en valor el BIC Muralla Medieval de Málaga, que en la actualidad se encuentra deteriorado y mal conservado. Tal y como se ha expuesto en el Informe denominado: ESTADO Y CONSERVACIÓN DEL LIENZO DE MURALLA EMERGENTE EN EL EDIFICIO DE CALLE CARRETERÍA, 32 [MÁLAGA], que se adjunta como Anexo al Estudio de Detalle.



**NOTA:** Imagen extraída Informe del Estado y Conservación del Lienzo de Muralla Emergente .

Las dos parcelas que ordena el Estudio de Detalle posibilitan una intervención que **supone una mejora con su entorno urbano, y conlleva una total recuperación del lienzo BIC Muralla Medieval de Málaga** que se encuentra dando fachada a calle Arco de la Cabeza y Plaza Virgen de las Penas.

El futuro desarrollo edificatorio, ha de contemplar todas aquellas medidas de protección del BIC afectado, que contempla la legislación en materia de Patrimonio y que se han descrito en el Informe emitido por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo Cultura y Deporte.

La edificación existente en calle Carretería 32, que se encuentra en estado ruinoso, durante años ocasionó tensiones por el peso y empuje de los forjados a la muralla existente. Se encuentra en elaboración a solicitud de la **Gerencia Municipal de Urbanismo por Resolución de Medida Cautelar**, los siguientes trabajos:

- *Ejecución de 15 catas manuales, bajo la dirección de técnico arqueólogo/a competente, conforme al Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva de Análisis de Estructuras Emergentes autorizado en Resolución de la Delegada Territorial de Turismo, Cultura y Deportes, de 23/01/2023.*
- *Redacción de Proyecto de Conservación por arquitecto/a y restaurador/a, conforme al art.21 de la LPHA, para que aborde el tratamiento de limpieza de las capas de mortero que presenta el interior la muralla, redactado por arquitecto/a restaurador/a competente, con los contenidos pormenorizados en el Informe de requerimiento de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deportes, de 09/03/2023.*
- *Redacción de Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva de Excavación con Sondeos, por arqueólogo/a competente, que contemple la realización de recogida de muestras para DFRX y pruebas de resistencia del tapial por laboratorio acreditado.*

Se ha redactado por Taller de Investigaciones Arqueológicas, Documento denominado:

MEMORIA PRELIMINAR DE ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA URGENTE MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32. al objeto de dar respuesta a la Medida Cautelar de la GMU.

Se ha presentado **Declaración Responsable para Actividades de Control Arqueológico de Movimientos de Tierra** (Código de Procedimiento: 24854) Ley 14/2007 de 26 de Noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, según Modelo de la Consejería de Cultura y patrimonio Histórico, Dirección General de Patrimonio Histórico y Documental.

Siendo el objeto de dicha intervención:

*DESBROCE DE LA MASA VEGETAL EN CARRETERÍA 32.*

*Se llevará a cabo el control arqueológico con vistas a la eliminación de la vegetación existente en cota superior de la muralla, con el objetivo de evitar daños, desperfectos y/o alteraciones a la estructura defensiva.*

*Los trabajos se efectuarán mediante con uso mixto de medios manuales y mecánicos ligeros. Para ello, se procederá, en primer lugar, con la tala manual de ramas aéreas y, a posteriori, con la aplicación de herbicidas específicos para erradicar por completo la formación vegetal en las partes insertas en la estructura para que no haya posibilidad de nuevo crecimiento.*

*De la misma manera, en el tercio inferior de la cara exterior y coincidente con el cegamiento de sendos vanos abiertos en un momento posterior en el cuerpo de la muralla 1 se eliminarán los graffitis existentes.*

*El subsuelo de la ciudad histórica se encuentra afectado por el BIC del "Conjunto Histórico de Málaga" (Inscrito en el C.G.P.H.A. mediante el Decreto 88/ 12 de 17 de abril).*

*El edificio se encuentra afectado por la figura de Entorno B.I.C. atendiendo a la disposición adicional cuarta de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.*

*El recinto murado está declarado como Monumento e inscrito en el CGPHA. (en virtud de la disposición adicional tercera de la Ley 14/ 2007 del P.H.A. que dispone la inscripción de los B.I.C. andaluces declarados conforme a la ley 14/ 1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español).*

*El Artículo 10.2.6. Ámbitos de Protección: Sectores y Catalogación de Bienes, establece dentro de la zonificación de Casco Histórico, Ficha de Catálogo nº 68, Restos de la Muralla Medieval de Málaga, englobado dentro de la Zona arqueológica 2, Recinto Murado de la ciudad islámica. Por otro lado, es de aplicación lo establecido en el Artículo 10.2.16. Patrimonio Arqueológico Emergente.*

**1. IDENTIFICACIÓN.**

- Número: 068
- Denominación: Restos de la Muralla Medieval de Málaga
- Otras denominaciones: Recinto urbano medieval
- Otros municipios:
- Unidad relacionada: Alcazaba

**2. LOCALIZACIÓN.**

A. DELIMITACIÓN.

- Plano: P.1.4/ Plano: I.5.7/Plano: P.1.6
- Hoja: 17/Hoja: 6
- Escala: 1:5.000/ Escala: 1:10.000/Escala: 1:2.000
- Cota máxima (m.s.n.m): Variable
- Superficie (m<sup>2</sup>): Perímetro Siglos XI-XVIII: 2.525 metros lineales; Tramo Siglo XI: 213 metros lineales.
- Coordenadas (UTM): En cuadro adjunto

PUNTO	X	Y	Z	DISTANCIA
1	373.653	4.065.152		
2	373.258	4.065.403		
3	373.205	4.065.413		
4	372.994	4.065.316		
5	372.920	4.065.223		
6	372.875	4.065.130		
7	372.894	4.065.099		
8	372.851	4.064.957		
9	372.891	4.064.800		
10	372.935	4.064.838		
11	372.958	4.064.843		
12	373.028	4.064.849		
13	373.072	4.064.848		
14	373.130	4.064.832		
15	373.207	4.064.776		
16	373.249	4.064.733		
17	373.312	4.064.832		
18	373.447	4.064.921		
19	373.496	4.064.935		
20	373.567	4.064.906		
21	373.599	4.064.923		
22	373.620	4.064.924		
23	373.701	4.064.975		
24	373.773	4.064.998		
25	373.774	4.064.980		
26	373.795	4.064.990		
27	373.791	4.065.004		
28	373.817	4.065.025		
29	373.786	4.065.059		
30	373.769	4.065.088		

Justificación de la Delimitación:

- Cierra el contorno del núcleo de la medina musulmana. Trazado conocido por cartografía histórica, referencias documentales y excavación arqueológica.
- Delimitación literal:
  - Sector Norte:** Desde la Torre Norte de La Alcazaba al interior de las manzanas definidas entre las calles Muro de Santa Ana y Pozo del Rey - plaza de María Guerrero y calle Santiago- plaza de la Merced y calle Tomás de Cózar, acera de los pares de calle Álamos y callejón del Aventurero - hasta Puerta de Buenaventura-.
  - Sector Oeste:** Entre las calles Carretería y Muro de San Julián - Carretería y Muro de las Catalinas - Carretería y Arco de la Cabeza hasta Puerta Nueva - pasillo de Santa Isabel y ambas aceras de Muro de Puerta Nueva - pasillo de Santa Isabel y calle Camas - pasillo de Santa Isabel y Marqués de Villafiel - plaza de Ariola y calle Olózaga - Atarazanas y prolongación de Torre Gordá a Panaderos.
  - Sector Sur:** De Atarazanas a Puerta del Mar entre calle Atarazanas y calle Sagasta con Guillén de Castro, ambas aceras de Herreña del Rey, Plaza de Félix Sienz y Puerta del Mar- entre calle Alarcón Luján y Esparteros - D. Juan Díaz y Marqués de Larios - Sancha de Lara plaza de la Marina - Molina Lario y Cortina del Muelle - Guillén Sotelo y Avda. de Cervantes, hasta Túnel de la Alcazaba, embocadura Sureste.

B. ACCESOS.

- Tipo: Viales urbanos externos e interiores del circuito
- Identificación: Trazado conservado en la toponimia menor: Muros de: San Julián, de las Catalinas, de Puerta Nueva, Puertas de: Buenaventura, de Antequera, del Mar, Oscura
- Kilómetro: Inserto en el Casco Histórico
- Notas:

C. SITUACIÓN.

Define el contorno del Casco Antiguo y se presenta en un estado desigual de conservación, enmascarada al interior de los inmuebles, bajo y sobre cota cero, siguiendo la Delimitación Literal (v. Supra).

D. VISITABLE.

Accesible: SI   
NO

Visible: SI   
NO

**3. DESCRIPCIÓN.**

A. PERIODO HISTÓRICO-TIPOLOGÍA.

- Periodo Histórico: Edad Media (Siglos XI-XV) y Moderna (Siglos XVI-XVIII)
- Estilo: Fortificación medieval. Defensas urbanas
- Tipología: Arquitectura militar

B. UNIDADES.

- Código:
- Nombre:

C. DESCRIPCIÓN.

Se trata de un complejo sistema defensivo, erigido en el siglo XI, constituido por los **lienzos de la muralla** que rodeaban la medina. Se añade al exterior un **Antemuro** o Barbacana de inferior altura. Ambas estructuras se reforzaron con **Torres**. Un **Foso** perimetral en los lados Norte y Oeste, al exterior, actuaba de madre para evacuación de las aguas. El foso era salvado por **puentes** dispuestos ante las **Puertas Principales** de acceso, de las que conocemos siete, a través de las cuales se controlaba el tráfico mercantil de la ciudad, permeabilizándose el paso peatonal a través de numerosos **postigos**. Se completaba con un paso de ronda para la guardia en altura.

Su mantenimiento obligó a realizar múltiples reformas constructivas y refacciones, presentando distintas técnicas edificadas que permiten reconocer las obras de los distintos periodos hasta mediados del siglo XVIII, en que se inicia su desmonte y la venta de parcelas resultantes, momento en que se dispone un colector sobre el trazado del foso.

La investigación verificada ha deparado indicios suficientes para considerar la existencia de un primer recinto más antiguo que fue superado en el borde meridional, para el que se establece una zonificación específica, donde se seguirán las mismas pautas normativas y se añade como **Tramo 10**.

4. CONSERVACIÓN.

Se presenta en un estado desigual, enmascarados los elementos al interior de los inmuebles, bajo y sobre cota cero. De las veintiséis intervenciones realizadas sobre la Muralla, la mayor parte se ha conservado cubierta bajo la nueva edificación, si bien la entidad de los restos ha aconsejado dejar exentos trece puntos de su perímetro:

- Alzado de la Ladera Alcazaba.
- calle Alcazabilla 15.
- Alzado en Puerta de Buenaventura nº 3.
- Alzado en Puerta de Buenaventura nº 4.
- Torre de Muro de San Julián 21, en sótano.
- Alzado muro de San Julián 33
- Integración de alzado y torre exentos en Carretería, nº 62-64.
- Alzados pendientes de tratamiento en Arco de la Cabeza.
- Alzado integrado en sótano en Carretería, nº 6-8.
- Alzados exentos en Pasillo de Santa Isabel nº 6-8.
- Pendiente de Proyecto sobre Alzado en la Ampliación del Museo de Artes Populares.
- Integrado en la Plaza de la Marina (BIC).
- Integrado en antiguo edificio de Correos en Avda. de Cervantes.

A. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

- Parcialmente destruido
- Bajo

Medio   
Alto   
Desaparecido

B. CAUSAS DEL DETERIORO.

- Agentes Naturales:
  - Erosión superficial
  - Movimiento de tierra < 50%
  - Movimiento de tierra > 50%
- Agentes humanos:
  - Labores agrícolas:
    - Arado superficial
    - Arado subsolador
    - Puesta en riego
  - Movilización de tierras:
    - Desmontes
    - Aterrazamientos
    - Deforestación
    - Dragados
  - Obras de infraestructura
    - Edificación
    - Expolio

C. MEDIDAS ADOPTADAS.

- Cerramiento
- Enterrado
- Cobertura
- Vigilancia
- Consolidación/ Conservación
- Restitución
- Limpieza
- Otros

D. PROPUESTA DE CONSERVACIÓN.

- Cerramiento
- Enterrado
- Cobertura
- Vigilancia
- Consolidación/ Conservación
- Restitución
- Limpieza

NOTA: Ficha Catalogo 68.

Otros

Integración - Visita

**5. DOCUMENTACIÓN BIBLIOGRÁFICA.**

- ACIEN ALMANSA, M. "Los resultados arqueológicos de la intervención en la Plaza de la Marina (Málaga)", en *V Encuentros sobre arqueología y patrimonio de Sotobrieta*, 1994.
- ACIEN ALMANSA, M., SALMERÓN ESCOBAR, P.; AMORES CARREDANO, F.: *Excavación de urgencia en la Muralla Nazarí y muro portuario de la Plaza de la Marina*. Málaga 1988. AAA 88. Intervenciones de Urgencia. Sevilla 1990.
- AGUILAR GARCÍA, M.H.: *Málaga (1487-1550) arquitectura y ciudad*.
- AMATE DE LA BORDA, C.: *Compendiosa noticia de lo que a obrado en esta ciudad ...1675*. Edic. facsímil Olmedo Checa, M. en *Málaga a fines del siglo XVII*. 1988
- ARANCIBIA ROMÁN, A.: "Intervención arqueológica en la muralla musulmana de calle Carretería nº 62-64" en *Anuario Arqueológico de Andalucía / 2001*, Sevilla, 2004, pp. 603-609, Vol. III-2.
- Base historiográfica y documental para la reconstrucción teórica del perímetro amurallado de Málaga en la Edad Moderna en Arquitectura y ciudad I y II*. Ministerio de Cultura. Madrid (1993).
- BURGOS MADROÑO, M.: *Málaga, ciudad musulmana*. Jábega, 15. Málaga, (1976).
- CABRERA PABLOS, F.R.: *Las Murallas de Málaga en 1786: el fin de una época*. Dintel nº 15. Revista del Colegio de Arquitectos Técnicos. (1987).
- CALERO SECALL, M.I. y MARTÍNEZ ENAMORADO, V.: *Málaga, ciudad de al-Andalus*. Editorial Agora / Universidad de Málaga. (1995).
- DAROCA BRUÑO, J.L.: "Integración de restos arqueológicos en el interior del aparcamiento de Plaza de la Marina" en *PH Boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico*, nº 21, Año V, Diciembre 1997.
- FERNÁNDEZ GUIRADO, I. "Informe del sondeo en calle c/ Herrería del Rey 5" AAA 87, III Sevilla 1990 465-478 e "Informe del sondeo realizado en el solar de la calle c/ Sagasta 12 (Málaga) AAA 87, Sevilla, 1990. 469-478.
- FERNÁNDEZ GUIRADO, I.; INIGUEZ SÁNCHEZ, C.: *Memoria arqueológica del solar situado en C/ Muro de Santa Ana*. 1996 (Inédito).
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, L.E.: "Informe preliminar de la intervención arqueológica de urgencia efectuada en la parcela nº 20 de C/ Carretería (Málaga)" en *Anuario Arqueológico de Andalucía / 2001*, Sevilla, 2004, páginas 623-634, Vol. III-2, ISBN: 84-8266-454-9
- GARCÍA GÓMEZ, F.: *La frontera sur de Málaga: Evolución de la muralla desde el Castillo de San Lorenzo hasta la Puerta de los Siete Arcos*. Boletín de Arte nº 16.
- GUILLEN ROBLES, F.: *Historia de Málaga y su provincia*. Editorial Arguval, 2ª edición. Málaga 1985.
- GUILLEN ROBLES, F.: *Málaga musulmana*. 2ª Edición Málaga 1984.
- INIGUEZ SANCHEZ, CARMEN. *La muralla islámica de Málaga: referencias textuales y constatación arqueológica*. Arqueología y Territorio medieval II. Universidad de Jaén 1995.
- MACHUCA SANTA CRUZ, L.: *Málaga, ciudad abierta. Origen, cambio y permanencia de una estructura urbana*. Málaga, 1987.
- MAYORGA MAYORGA, J. Y RAMBLA TORRALVO, J.A.: "La muralla musulmana de Málaga. Excavación de un tramo conservado en el nº 18 de calle Carretería", *Arqueología y Territorio Medieval*, 2, (1995).
- NAVARRO LARA, M. R. "Informe del sondeo arqueológico llevado a cabo en el solar de calle Pasillo de Santa Isabel nº 8. Málaga" AAA, 87, III, Sevilla, 1990.
- NAVARRO LUENGO, I., et alii: "Informe preliminar de la intervención arqueológica en la Puerta de Buenaventura (Málaga, casco histórico)" en *Anuario Arqueológico de Andalucía / 1996*, Sevilla, 2001.
- OLMEDO CHECA, M.: *Miscelánea de documentos...*
- PASTOR CAMPOS, P. y PÉREZ RUIZ, M.: *Informe preliminar de los trabajos arqueológicos realizados en la plaza de la Merced*. Inédito. Mayo-Julio 1983. Diputación Provincial de Málaga.
- PERAL BEJARANO, C.; INIGUEZ, C.: *Excavación de urgencia en la Muralla Nazarí y muro portuario de la Plaza de la Marina*. Málaga 1987. A.A.A. Intervención de urgencia. Sevilla 1989.
- PERDIGUERO LOPEZ, M. / 1985 C/ Pozo del Rey nº 5.
- PÉREZ DE COLOSÍA, M. I.: *Las puertas de la ciudad de Málaga (siglos XVI-XVIII)*. en *Homenaje a D. Francisco Bejarano*. Real Academia de Bellas Artes de San Telmo. Málaga 1991.
- PÉREZ-MALLUMBRES LANDA, A. "Sondeo arqueológico en la muralla musulmana de Málaga en el solar de la calle Alarcón Luján, nº 3", AAA 91. Cádiz, 1993.
- PORTILLO FRANQUELO Estudio topográfico de la ciudad y puerto de Málaga. Málaga, 1983. (J. Carrión de Mula, 1791, y Onofre Rodríguez, 1805).
- RAMBLA TORRALVO, J.A. "Intervención arqueológica en c/ Cortina del Muelle nº 17, Málaga", AAA 95 III, Sevilla, 1995.
- RAMBLA TORRALVO, J.A.: "La muralla musulmana de Málaga. Informe de la I.A.U. en el solar situado entre las calles Camas y Pasillo de Santa Isabel" en *Anuario Arqueológico de Andalucía / 2000*, Sevilla, 2003, pp. 751-760, Vol. III-1.
- RAMBLA TORRALVO, A.: *Informe del sondeo arqueológico de urgencia realizado en calle Carretería nº 98-100*. Málaga.
- "Informe de la I.A.U. realizada en calle Carretería 6-10" Málaga, 2001.
- "Informe de la I.A.U. realizada en el Parador de Antonio Díaz" Málaga, 2002.
- RAMBLA, J.A., ARANCIBIA, A y SALADO, J.B., "Evolución del amurallamiento en la Málaga musulmana. Aportaciones de la Arqueología de Urgencia", en *Mil anos de fortificações na Península Ibérica e no Magreb*, Lisboa, 2002.
- RAMBLA TORRALVO, J.A.: *Informe preliminar de la intervención de urgencia realizada en el solar de calle Marqués esquina Olózaga*. 1997.
- RAMBLA TORRALVO, J.A.: "La muralla musulmana". *Jornadas sobre Urbanismo y Topografía de la Málaga antigua y medieval*. Abril 1999.
- RAMBLA TORRALVO, J.A., et alii: "La construcción de la muralla musulmana de Málaga, un hito en la historia de la ciudad" en *Málaga y al-Andalus: el desarrollo urbano*. Mainake, 2003.
- RODRÍGUEZ DE BERLANGA, M. *Málaga*. Málaga, 1973.
- RUIZ Povedano, JOSE Mª. *El Concejo de Málaga a fines de la Edad Media (1487-1494)*. Universidad de Málaga, 1995.
- El dispositivo militar de la ciudad de Málaga en la época de los Reyes Católicos*. Jábega nº 23. 1978.
- Málaga de musulmana a cristiana. La transformación de la ciudad a finales de la Edad Media*. Málaga, 2000.
- SALADO ESCAÑO, J.B., RAMBLA, J.A. et alii, "Evolución urbanística de la Málaga musulmana (siglo VIII-XV)", *II Congreso Internacional La ciudad en al-Andalus y al-Magreb*. Algeciras, 1999. Granada, 2003.
- SOTO, A., NAVARRO, I. et alii. "Informe de la vigilancia arqueológica efectuada en c/ Cortina del Muelle (esquina Palacio de la Aduana)". Junio, 1995. AAA 95, Sevilla, 1999, 317-320.
- SOTO IBORRA, A. et alii: *Informe preliminar del sondeo arqueológico de urgencia del solar C/ Almascenes nº 6, Málaga Casco Histórico*. A.A.A. 1992. páginas 465-479.
- SUÁREZ, J., FERNÁNDEZ, L.E., et alii, "Informe de la vigilancia arqueológica de urgencia efectuada en los trabajos de infraestructura de gas ciudad en c/ Cárcer 1-3. Málaga. Casco Histórico, sector de la cerca musulmana". AAA, 95, Sevilla, 1999 344-349.
- SUÁREZ PADILLA, J., ESCALANTE AGUILAR, M.M., y SALADO ESCAÑO, J.B., "Informe preliminar de los trabajos de excavación sobre la muralla musulmana en la ladera norte de la Alcazaba" Málaga, 2002.

Ayuntamiento de Málaga  
244/349

SUÁREZ PADILLA, J.: "Informe de la vigilancia arqueológica de urgencia efectuada en los trabajos de infraestructura de gas ciudad en C/ Cárcer 1-3, Málaga, Casco Histórico, Sector de la cerca musulmana" en *Anuario Arqueológico de Andalucía / 1995*, Sevilla, 1999, pp. 344-349, Vol. III.

TORRES BALBAS, L.: *La Alcazaba y la Catedral de Málaga*. Editorial Plus-Ultra, Madrid 1960, página 20 y ss. - *Ciudades Hispanomusulmanas*. Vol. II, Madrid, pp. 478 y 533. - *Excavaciones y obras en la Alcazaba de Málaga. 1934-1943*. Obra Dispersa T. 3, Madrid 1982, página 179.

VALLVE, *Una fuente importante en la historia de al-Andalus, la Historia de Ibn Asfar*. Al-Andalus XXXI, 1966.

Bueno Pozo, M.A: Informe preliminar actividad arqueológica preventiva en calle Muro de San Julián nº 33. Málaga, 2007

Cumpián Rodríguez, A: Informe preliminar actividad arqueológica preventiva en Pasillo de Santa Isabel nº 7. Málaga, 2006-2007

Iniguez Sánchez, M.C.: Informe preliminar actividad arqueológica preventiva en calle Alcazabilla nº 15. Málaga, 2006

**6. TITULARIDAD.**

Pública

Privada

**7. PLANAMIENTO VIGENTE.**

Aprobación: Julio 1997

Yacimiento catalogado: 29-A (Declarado B.I.C. 18 de abril de 1995, BOJA 13 Junio 1995)

Tipo de suelo: Suelo Urbano

Clasificación: El trazado tendrá la consideración de Zona de Protección Singular y donde no fuese integrable el de Zona de Reserva Arqueológica.

En razón a su estado de conservación serán de aplicación los distintos niveles de protección previstos en la vigente *Ordenanza Arqueológica sobre Protección de la Muralla del Recinto Medieval*, incluida en el Cap. 10 del PEPRÍ Centro de 1990 y demostrada su eficacia, se añade a la normativa del PGOU.

Modificado el artículo 25 del PEPRÍ Centro de 1990, de modo que en la zona que alberga su trazado, donde ya se prevé la aparición de restos, una vez que se haya tramitado y autorizado por la Consejería de Cultura el proyecto de actividad arqueológica, sea con equipo contratado por el promotor o por prestación del servicio arqueológico municipal, en su caso el Ayuntamiento podrá autorizar la demolición de los edificios sin necesidad de que vaya acompañada de la petición de la licencia de construcción.

Dicha licencia, con el proyecto de nueva edificación deberá ser solicitada en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la notificación al interesado de la Resolución que deberá emitir la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de conformidad con lo dispuesto en el art. 33 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, tras la finalización de los trabajos de

excavación. Agotado dicho plazo, el incumplimiento de este extremo dará lugar a la inclusión automática del solar en el Registro Municipal de Solares.

La adopción de esta medida se justifica si consideramos que la actividad arqueológica se inicia como una asistencia para documentación de alzados previa a la demolición y la metodología de intervención, queda suficientemente regulada en la Ordenanza mencionada, cuando la validez de dicho documento de planeamiento viene a su vez avalada por haber sido adoptado por distintos servicios municipales andaluces e incorporado a otras cartas de riesgo.

Así mismo, el cambio en los puntos de vista del Ayuntamiento en el sentido de asumir las murallas como elemento patrimonial integrable en la vida urbana, aconseja adoptar nuevos cauces que aproximen al promotor al elemento contenido en su solar con un grado de conocimiento previo, pues el tratamiento para conservación e integración de los restos implica la modificación del proyecto de edificación o la nueva redacción de otro y el incremento de costes derivados de su conservación.

Esta medida contribuiría a evitar indemnizaciones derivadas de las modificaciones del proyecto y las servidumbres o limitaciones provocadas por la conservación, en virtud del art. 43 de la Ley 6/98 de régimen de Suelo y Valoraciones.

A esto se añade la demora de nuevos trámites administrativos, que con este sistema quedaría simplificado.

Además será de aplicación lo dispuesto en la normativa y las recomendaciones específicas de investigación, tratamiento y conservación.

Suelo Urbano:	Exterior de Suelo Urbano:
= B.I.C. <input checked="" type="checkbox"/>	= B.I.C. <input type="checkbox"/>
= Tipo 1 <input checked="" type="checkbox"/>	= Protección Singular <input type="checkbox"/>
= Tipo 2 <input type="checkbox"/>	= Reserva Arqueológica <input type="checkbox"/>
= Tipo 3 <input type="checkbox"/>	= Conservación Preventiva <input type="checkbox"/>

PROTECCIÓN Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA: Proponemos que el yacimiento sea inscrito con el nº 068 en el catálogo de yacimientos arqueológicos del P.G.O.U. Diferenciándose distintos tipos de protección: para los elementos declarados BIC, regirá la categoría N.U.P.R. (No Urbanizable, Patrimonio Arqueológico), mientras que según su estado general los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, que deben incidir sobre el yacimiento son los siguientes:

- Zonificación Arqueológica B.I.C.:** La inscripción específica de un bien en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejado el establecimiento de las instrucciones particulares que concreten, para cada bien y su entorno, la forma en que deben materializarse para los mismos las obligaciones generales previstas en esta Ley para los propietarios o poseedores de bienes catalogados. La incoación del procedimiento para la inscripción en el catálogo determinará la anotación preventiva del bien de que se trate (Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía).
- Zonificación Arqueológica de Tipo 1:** Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la

Ayuntamiento de Málaga  
245/349

NOTA: Ficha Catalogo 68.



Juan de Dios Ruiz y Díez de la Cortina. Arquitecto.  
Juan Rambla Narváez. Asesor Jurídico.

Página: XLII

Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga. Catálogo de Protección Arqueológica

Modificación del Documento de Aprobación Provisional

Consejería de Cultura.

- Zonificación Arqueológica de Tipo 2:** Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico previo.
- Zonificación Arqueológica de Tipo 3:** Zona de vigilancia arqueológica. La concesión de licencias de obra debe estar condicionada a la vigilancia del movimiento de tierra por parte de un técnico arqueólogo. El Ayuntamiento de Málaga y la Delegación Provincial de Cultura tendrán conocimiento de la remoción de terreno con una antelación mínima de 15 días. Si durante la vigilancia el técnico arqueólogo observara estructuras antiguas, o los suficientes vestigios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela pasaría automáticamente a la consideración de zonas de sondeos.
- Zonas de Protección Singular:** Engloban yacimientos arqueológicos e inmuebles, generalmente con el máximo grado de protección legal, en las que, dadas sus características singulares de conservación, habrá que potenciar intervenciones integrales de puesta en valor.
- Zonas de Reserva Arqueológica:** Engloban yacimientos arqueológicos convencionales en los que habrán de prevalecer los criterios de protección y conservación sobre cualquier otra actividad.
- Zonas de Conservación Preventiva:** Engloban yacimientos que, por su naturaleza, son difíciles de individualizar o corroborar su misma existencia, por lo que prima la verificación de su estado de conservación y correcta delimitación.

**8. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.**

Relación de intervenciones en el área de protección del Recinto Medieval del PEPRI Centro y fichas que pueden ser consultadas.

1. Pasillo Santo Domingo (Cauce Río Guadalmedina). C. Peral / 1998.
2. C/ Muro de Santa Ana, nº 8. C. Iñiguez -I. Fernández / 1996.
3. C/ Puerta San Buenaventura (calzada). I. Navarro / 1997.
4. C/ Carretería, nº 98-100. J.A. Rambla / 1998-99.
5. Avda. Cervantes, nº 2. C. Chacón / 1999.
6. C/ Marqués de Villafiel, nº 4. A.Pérez-Malumbres / 2000.
7. C/ Compañía (Parador S. Rafael). L. E. Fernández / 2000.
8. C/ Carretería, nº 62-64. A. Arancibia / 2000.
9. C/ Hoyo de Esparteros. J. Suárez / 2000.
10. Pasillo Santa Isabel - Agujero. J.A. Rambla / 2000.
11. C/ Camas, Agujero, Marqués, Marqués Villafiel, Olózaga (Aparcamiento). C. Iñiguez / 2000-2001.
12. C/ Sebastián Souvrión 22. J. B. Salado / 2001.
13. C/ Tomás de Cózar, nº 13. J. B. Salado / 2001.
14. C/ Carretería, nº 86. J. B. Salado / 2001.
15. C/ Carretería, nº 20 / 2001. L. E. FERNANDEZ (inédito).
16. C/ Carretería, nº 6-10. J. A. Rambla / 2001.

246/349

El tramo afectado, entre la Torre Norte de la Alcazaba y las manzanas 36512 y 36514, en los solares 03, 04, 05, 06, 07 y 08, ya libres de edificación, se deberá incorporar la actuación de excavación en el lienzo al Proyecto General del entorno del BIC Alcazaba-Gibralfaro-Teatro Romano, estudiando las posibilidades de integración de los lienzos murarios al Parque Arqueológico.

Dicho proyecto deberá contemplar expresamente el tratamiento de la medianería de la parcela 02 - dado que en el borde situado constituido por las medianerías de los inmuebles 03 y 12, grafiado en plano como correspondiente a la linde este de la 02, se constata la presencia del alzado de la muralla, conservada emergente con más de 4 metros de altura.

No existen edificaciones protegidas en esta zona.

- Sector de llano: Manzana 35522. Conservación bajo rasante.

Queda desestimada la intervención en los solares especificados a continuación, atendiendo a criterios de pérdida de información arqueológica constatada o por:

- Haber sido documentadas arqueológicamente: parcelas 04, 13, 14 (36514).
- Características inadecuadas en solares menores de 100 m<sup>2</sup> y/o irregularidad de la parcela, salvo cuando la agregación de parcelas deparare un solar de mayor amplitud, debiendo considerarse a tal efecto practicable arqueológicamente.
- Cuando los inmuebles actuales superen la tres plantas, sean contemporáneos y presenten buen estado de conservación, al no prever sustitución: parcelas 01 y 16 (36514).
- Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 01, 03, 04, 08, 09 (33522). Los diferentes grados de protección arquitectónica, integral, I y II, afectan de modo distinto a los proyectos de renovación de los inmuebles, dependiendo del proyecto presentado se informará sobre la viabilidad de los sondeos o la aplicación de vigilancia o la tipología de intervenciones.

Tramo 2. Profundidad estimada de la excavación al exterior: 5 metros.

El área de protección afecta las parcelas 01 (35523) y (34521/ 11, 12, 13) comprendiendo la calle Medina Conde, donde posiblemente se ubica la primera puerta. La línea mencionada de protección viene marcada por la alineación de calle Tomás de Cózar, callejón del Aventurero, en tanto que adarves traseros de la muralla y comprende las manzanas (34521), (33532), (33531) y (32532). Exclusión por ser del siglo XX (34521/04, 08 y 42).

En lo tocante a los sistemas de cimentación en la renovación de inmuebles deberán observarse las cautelas derivadas de la presencia del colector en las parcelas.

En las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 01(35523); 01, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21 (34521); 05 (33532); 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10 y 12 (33531); 09 y 13 (32532); la profundidad estimada de excavación decreciente al exterior: 4,50 - 3 m. (Cotas de Nivel de excavación en Plaza de la Merced 4,50 m.- en Cárcer: 3,50 m. Buenaventura: 3 m. Cotas de base no alcanzadas.)

Tramo 3. Profundidad estimada de excavación: 3 metros.

Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 01, 02, 06, 10 (32542); 01, 03, 09, 10, 12 (31535); 01, 02, 04, 05, 06, 07 (30531); 01, 02, 03, 04 (20522).

(Nivel de excavación: Carretería, 98-100: 3 m. Carretería, 98: 3 m. Carretería, 62-64 : 3m.)

Tramo 4. Profundidad estimada de excavación: 4,50 metros.

Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 19, 29, 34, 35, 41, 42, (29511); 01, 02 (28501); 01, 02 (28502); 01, 25, 26, 27, 28, (28491).

(Nivel de excavación: Carretería 18, Pasillo de Santa Isabel 4,50 m.)

Tramo 5. Profundidad estimada de excavación: 3,50 metros.

Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 03 (28482); 01, 02, 05 (28483); 01 (29471); 03 (28474).

Profundidad estimada de excavación 3,50 m. (Pza. Arriola, 9 y Sagasta, 12 : 3,50 m.)

Tramo 6. Profundidad estimada de excavación: 4-4,50 metros.

Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 01, 02, 03, 05 (29481); 01, 02 (29472).

(Herrería del Rey 4 m.)

Tramo 7. Profundidad estimada de excavación: 2,50-3 metros.

Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 04, 10 (30484); 01 (31471); 02 (31485); 01, 02, 03, 04, 05, 06 (31484); 01, 02 (31247).

(Alarcón Luján: 2,50 m.).

Tramo 8. Profundidad estimada de excavación: 4,00-5,00 metros.

Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 01, (32484); 01 (32483); 03, 04, 05 (33481); 01 (35491).

(Plaza Marina: 4,50 m.)

Tramo 9. Profundidad estimada de excavación: 6 metros.

Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 01 (36492); 01 (36491); 01 (37491)

(Medio de profundidad de los sondeos en el sector Cortina del Muelle: 6 metros.)

Tramo 10.

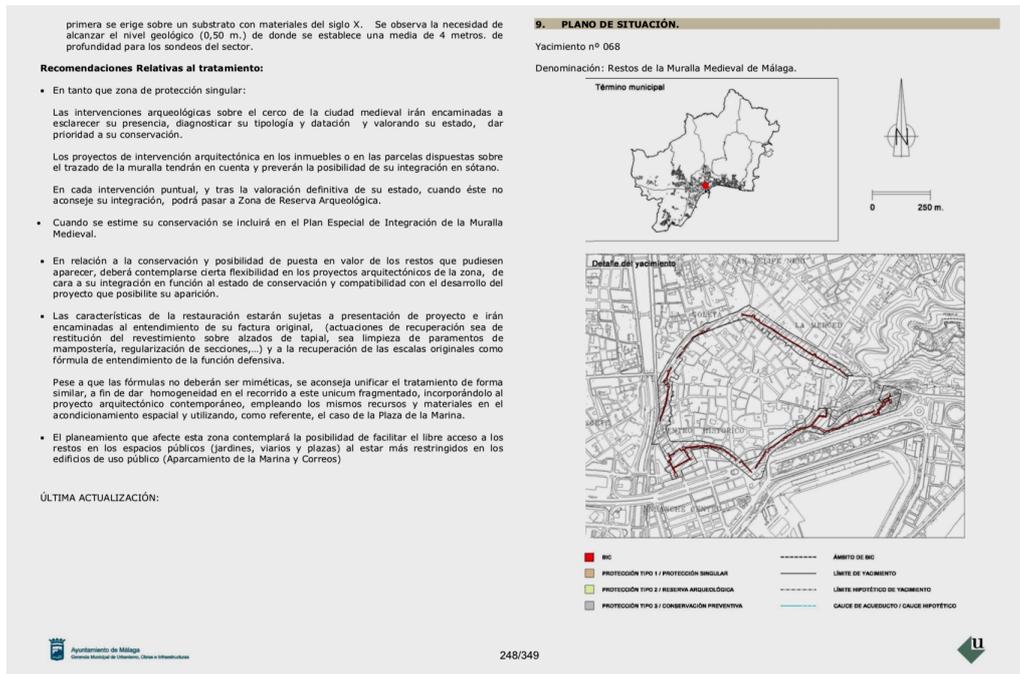
El trazado hipotético del primer recinto murado.

Las parcelas con protección arquitectónica (Catálogo del PEPRI Centro): 03 (28482); 07, 08 (29481); 02 (29482); 01, 03 (30481); 01, 02, 04, 0. (30482); 01 (31481); 01 (31483); 01 (31482).

Las cotas de partida de los puntos excavados (Marqués y Almacenes) son similares (4,60 y 4,70 m.s.n.m.), así como el nivel de aparición (a 2,97-2,70 m.s.n.m.) variando la cota de base según grado de conservación (1,93-1,00 m.s.n.m.) y las dataciones (s. XI y X), si bien la

247/349

NOTA: Ficha Catalogo 68.



Ficha Catalogo 68.

La Ficha del catálogo recoge las **Recomendaciones Relativas al tratamiento**, del BIC en los siguientes términos:

- *En tanto que zona de protección singular:*

*Las intervenciones arqueológicas sobre el cerco de la ciudad medieval irán encaminadas a esclarecer su presencia, diagnosticar su tipología y datación y valorando su estado, dar prioridad a su conservación.*

*Los proyectos de intervención arquitectónica en los inmuebles o en las parcelas dispuestas sobre el trazado de la muralla tendrán en cuenta y preverán la posibilidad de su integración en sótano.*

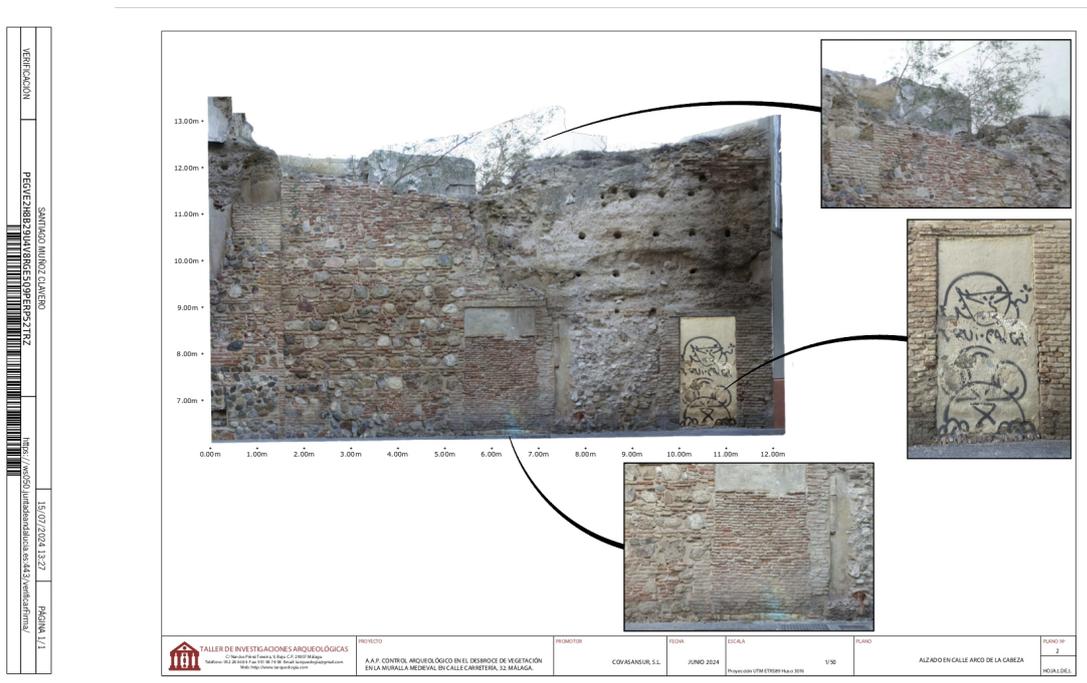
*En cada intervención puntual, y tras la valoración definitiva de su estado, cuando éste no aconseje su integración, podrá pasar a Zona de Reserva Arqueológica.*

- *Cuando se estime su conservación se incluirá en el Plan Especial de Integración de la Muralla Medieval.*

- *En relación a la conservación y posibilidad de puesta en valor de los restos que pudiesen aparecer, deberá contemplarse cierta flexibilidad en los proyectos arquitectónicos de la zona, de cara a su integración en función al estado de conservación y compatibilidad con el desarrollo del proyecto que posibilite su aparición.*
- *Las características de la restauración estarán sujetas a presentación de proyecto e irán encaminadas al entendimiento de su factura original, (actuaciones de recuperación sea de restitución del revestimiento sobre alzados de tapial, sea limpieza de paramentos de mampostería, regularización de secciones,. ..) y a la recuperación de las escalas originales como fórmula de entendimiento de la función defensiva.*

*Pese a que las fórmulas no deberán ser miméticas, se aconseja unificar el tratamiento de forma similar, a fin de dar homogeneidad en el recorrido a este unicum fragmentado, incorporándolo al proyecto arquitectónico contemporáneo, empleando los mismos recursos y materiales en el acondicionamiento espacial y utilizando, como referente, el caso de la Plaza de la Marina.*

- *El planeamiento que afecte esta zona contemplará la posibilidad de facilitar el libre acceso a los restos en los espacios públicos (jardines, viarios y plazas) al estar mas restringidos en los edificios de uso público (Aparcamiento de la Marina y Correos)*



**Se establece tal y como persigue el Texto Refundido del Estudio de Detalle, la puesta en valor de los restos existentes , recomendando cierta flexibilidad en el futuro Proyecto Arquitectónico de cara a su integración y compatibilidad con el desarrollo edificatorio.**

El **apartado 7.3 de la Conclusiones**, del Informe de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo Cultura y Deporte expone:

*Asimismo, en cuanto al planeamiento de aplicación (PEPRI + PGOU), se aprecian las siguientes deficiencias:*

- *No se justifica en el documento que la solución planteada pretenda la resolución de casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos (muralla), continuidad de cornisas, o cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano.*

El Texto Refundido del Estudio de Detalle que se redacta da respuesta al requerimiento y conclusiones del apartado 3, del Informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Málaga.

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.

Se propone nueva ordenación de volúmenes de cubierta y caja de escaleras, al objeto de dar respuesta a las diferentes alturas y posibilitar una transición en relación a 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, a requerimiento de la GMU. El Edificio de Carretería 30 carece de valor e interés arquitectónico, siendo una intervención que pudiera considerarse desafortunada.

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.



**NOTA:** Estudio de tratamiento de fachadas, que rememore la existencia de dos parcelas previa a la agrupación propuesta por el TRestudio de Detalle.

**El apartado 7.4 de la Conclusiones** requiere, en cuanto a la propuesta de ordenación y solución arquitectónica planteada, deberá corregirse y definirse lo siguiente:

- *Estudiar la ubicación del núcleo de comunicaciones verticales en la parte izquierda del solar (visto desde calle Carretería), con el fin de obtener una mejor resolución de la transición de alturas en calle Arco de la Cabeza, entre el edificio marcado con el número 30, más alto (Planta Baja + 5 + ático), y el marcado con el número 36, más bajo (Planta Baja + 3), y no al contrario, como se plantea. Se presentará propuesta de alzado trasero en relación con los colindantes.*
- *Deberá dejarse visto el lienzo de muralla en todo su alzado interior hacia el edificio, mediante la modificación de la altura libre de la planta baja, en todo o en parte (doble altura), con la finalidad de facilitar tanto la inspección como las operaciones de conservación y mantenimiento del BIC.*
- *Deberá evitarse y reflejarse en la normativa del Estudio de Detalle la presencia de instalaciones hidráulicas en su proximidad (tanto de suministro como de evacuación), en aplicación además de las propuestas de conservación en la ficha del Yacimiento 68 del Catálogo de Protección del PGOU.*

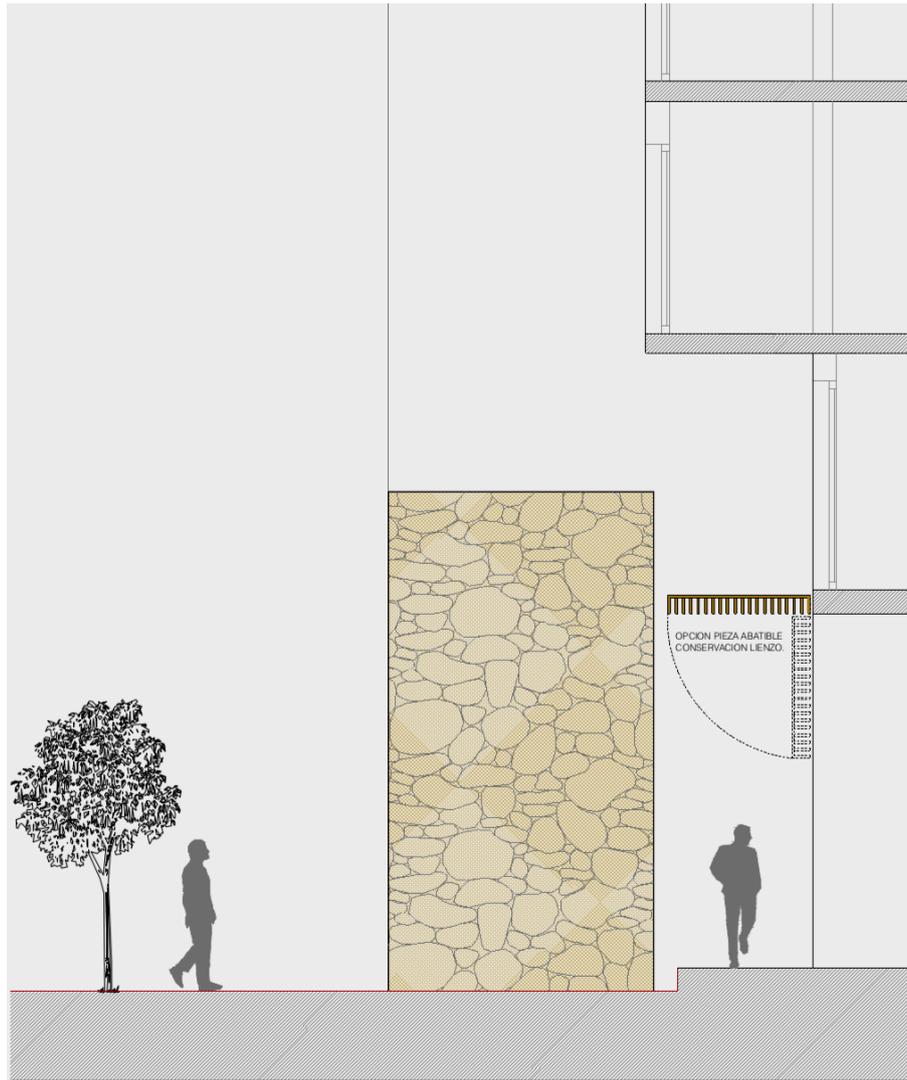
Se aporta Alzado a calle Arco de la Cabeza, que incorpora reordenación de volúmenes de cubierta (Torreón Lucernario caja de escaleras) que posibilita una transición de alturas con el edificios medianero y el propuesto, al objeto de responder al requerimiento realizado.

Se modifica la ordenación anterior, al objeto de dejar exento el lienzo de muralla, en su fachada interior, de forma que permita facilitar tanto la inspección como las operaciones de conservación y mantenimiento.

Se incorpora en el apartado **4.Ordenanzas**, del Texto Refundido de Estudio de Detalle el apartado **4.3.6.-Otros**, del siguiente tenor literal:

“Debe evitarse en el posterior Proyecto de Edificación la presencia de instalaciones hidráulicas próximos al lienzo de la muralla medieval, (tanto de suministro como de evacuación), en aplicación además de las propuestas de conservación en la ficha del Yacimiento 68 del Catálogo de Protección del PGOU.”

Se retranquea la Planta Primera propuesta redactada, al objeto de dar respuesta al requerimiento realizado por la D.T. de Cultura.



**Imagen:** Opción no vinculante, que posibilita trabajos de inspección y conservación en el Lienzo de Muralla Medieval. El Proyecto Básico Y Ejecución que requerirá Informe de Cultura definirá el tratamiento de la edificación propuesta en su encuentro con lienzo de BIC.

**El apartado 7.5 de la Conclusiones** requiere:

- Desde el punto de vista, arqueológico y de conservación del BIC, debe preverse en el documento la realización de las actividades y documentos técnicos que se describen en el apartado 6 del presente informe, más - en su caso - las que se deriven del resultado de aquellas.

Se incorpora en la ordenanza apartado "4.4. ACTUACIONES PREVIAS PRECEPTIVAS DESDE LEGISLACIÓN SECTORIAL CULTURA" del Texto Refundido Estudio de Detalle que regula la necesidad de realizar todas aquellas actividades y documentos técnicos al objeto de la necesaria conservación del BIC. Así como la realización de todos aquellos trabajos que resulten necesarios derivados o como resultado de los trabajos y documentos realizados.

**El apartado 7.6 de la Conclusiones** requiere:

- *Resulta confusa la estructura del documento, debiéndose realizar las siguientes adaptaciones a lo previsto en el artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:*
- *Identificar claramente la parte de de la Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados.*
- *Además, deberá contener el análisis de las afecciones derivadas de la legislación en materia de Patrimonio Histórico que se han indicado, separada claramente de la Memoria de ordenación y normativa urbanística.*
- *El presupuesto de la Memoria económica deberá recoger claramente identificados todos los conceptos indicados en el presente informe, y por tanto presupuesto de estudios previos, proyecto de conservación, actividades arqueológicas, obras de restauración y conservación, honorarios, etc.*
- *Identificar claramente el apartado de Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma.*

*Planos, distinguiéndose:*

- 1 *Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.*
- 2. *Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.*

El Texto refundido de Estudio de Detalle da respuesta a este requerimiento, en cuanto a su estructura y contenido, incorporando las afecciones que derivan de la Legislación en materia de patrimonio Histórico.

Se incorpora en el apartado Memoria Económica los trabajos necesarios de Conservación, Actividades arqueológicas, Estudios Previo (Lienzo Muralla y Pinturas en fachada) y Proyectos, así como obras de restauración necesarias.

Concluye el Informe de la D.T. Cultura:

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 N°32 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.



Juan Rambla Narvaez.  
Abogado.



Juan de Dios Ruiz Y Diez de la Cortina.  
Arquitecto.

Málaga 13 Marzo 2025.

# 3

## DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El ámbito del Estudio de Detalle lo constituyen dos parcelas edificadas colindantes entre sí, marcadas con los números 32 y 34 de la calle Carretería, de Málaga, 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 BIC, 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.

La ordenación propuesta por el Texto Refundido del Estudio de Detalle, persigue una actuación unitaria en las parcelas sitas en Calle Carretería 32 y Calle Carretería 34. La propuesta volumétrica resulta de la aplicación de la ordenanza de edificación y de las determinaciones del PEPR de Málaga, así como de la afección al BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Las parcelas que son el ámbito del T.R.ED son:

- - Parcela Carretería 32: 2951139UF7625S0001KT. Superficie: 162,11 m<sup>2</sup>
- - Parcela Carretería 34 : 2951140UF7625S0001MT. Superficie: 36,54 m<sup>2</sup>

La parcela número 32, tiene superficie de 162,11 metros cuadrados (incluida la superficie ocupada por la muralla), abraza a la parcela número 34, por su lado izquierdo y por su parte trasera, formando una L. La parcela n.º 34 tiene una superficie de 36,54 metros cuadrados y tiene forma cuadrangular.

En cada una de las parcelas existe una construcción de dos plantas de altura (Baja + 1), con local comercial en planta baja y vivienda en planta primera, que presentan mal estado de conservación, encajándose estas entre dos edificios colindantes de diferentes alturas: Planta Baja + 5 + ático a la derecha, Número 30, y Planta Baja + 2 a la izquierda, Número 36, (esta última tiene una planta más en su parte trasera a calle Arco de la Cabeza).

Obran en los expedientes relativos a estos inmuebles, sendos informes de la empresa "**Cemosa, Ingeniería y Control**".

El primero de ellos, referido al inmueble de Calle **Carretería, 32**, concluye que "(...) considerando las patologías detectadas, así como los resultados de los ensayos y comprobaciones realizadas, **el edificio se encuentra en situación de ruina técnica, ya que no admite reparación debido a que, de forma generalizada, se dan en todos sus elementos estructurales "daños no reparables técnicamente por medios normales", entendiendo como medios anormales aquellos que conllevan sustitución y/o reconstrucción.**"

Con respecto al segundo inmueble, de calle **Carretería 34**, consta informe de "Cemosa Ingeniería y Control" de fecha 07/07/2023, el cual concluye:

*"- El edificio de Calle Carretería no34 presenta severas patologías en la estructura de cubierta y muros medianeros, con daños irreversibles que amenazan su resistencia y estabilidad, y el agotamiento de los materiales que lo componen, **no considerándose viables para su función portante.***

*- El edificio presenta un ligero agravamiento de su estado de deterioro respecto del que presentaba en el año 2.021, considerando que para entonces había quedado clausurado su acceso y uso por parte del Real Cuerpo de Bomberos de Málaga ante los problemas de seguridad que presentaba."*

El Texto Refundido Estudio de Detalle plantea la ordenación del conjunto, suponiendo su desarrollo la demolición de las dos construcciones existentes, agrupación de las dos parcelas y posterior construcción de un edificio sobre la parcela resultante, con local comercial en planta baja y viviendas en el resto, de cinco plantas de altura, Baja+3+ ático retranqueado

La redacción del presente T.R.ED se justifica en el artículo 12.4.2. del PGOU de MALAGA que literalmente dice:

**Artículo 5. PEPRI, Condiciones de Ordenación.**  
(ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 )

**"En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas".**

En relación al número de plantas sobre rasante regula el artículo 12.4.3. del PGOU:

**Artículo 7. PEPRI, Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.**  
CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.  
(Artículo 12.4.3. (PGOU 2011) Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.)

**"El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.**

(...)

**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 cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

**Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía."**

(...)

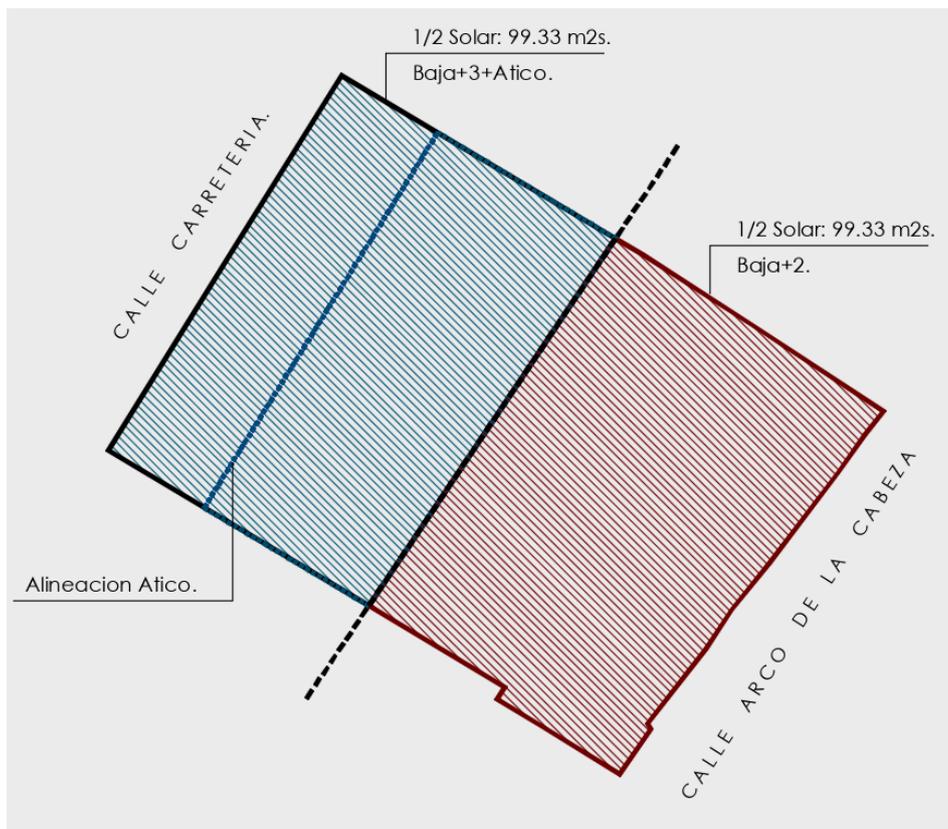
Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máx. edificable y número obligatorio de plantas:

- **Carretería B+3+A**
- **Arco de la Cabeza B+2**

Al objeto de conocer el techo máximo edificable, según se expuso en el ED redactado anteriormente, se obtiene tras la aplicación de un plano divisorio equidistante entre la fachada a calle Carretería y la fachada a calle Arco de la Cabeza, una vez unificadas ambas parcelas, y en base a los parámetros de ocupación y alturas máxima de edificación que otorga el PGOU.

La superficie del ámbito según la cartografía municipal sería de **198.659 m<sup>2</sup>**, de estos 99,33 m<sup>2</sup> con la posibilidad de PB+3+Atico (Carretería) y otros tantos con PB+2 (Arco de la Cabeza).

Siguiendo este razonamiento tendríamos un aprovechamiento de **759 m<sup>2</sup> de techo**, coincidentes con los reflejados en el Informe de GMU.



Dicho volumen edificable se vuelca en la intervención propuesta, desarrollándose en un único inmueble de **Baja+3+Atico**.

**Regula el PGOU de Málaga los criterios para establecer la cota de referencia con el siguiente tenor literal:**

**Artículo 12.2.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

(.....)

1.4. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que no tengan definidas alineaciones interiores.

- a) La altura reguladora se determinará, si así lo establece la ordenanza correspondiente, por el ancho del vial a que dé cada fachada de la edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación en una de las fachadas y de la alineación de la fachada opuesta.
- b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

Tal y como expone el Informe Técnico de la GMU:

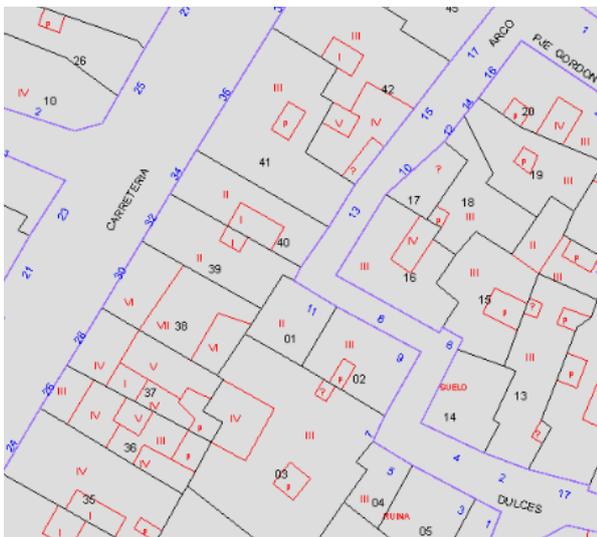
*"El PEPRI propone PB+3+Atico para calle Carretería y PB+2 para calle Arcos de la Cabeza. El ED propone un edificio único de planta Baja +3+Atico altura propuesta por el PEPRI para calle Carretería e incrementando la altura prevista para calle Arco de la Cabeza en 2 plantas. Se pretende esta manera , sin aumentar el aprovechamiento reagrupar el volumen que se pierde al no edificar sobre la muralla y conseguir armonizar las alturas de los edificios propuestos con la altura del nº30 de calle Carretería".*

*"El Estudio de Detalle parte de la premisa de intentar mantener el aprovechamiento o edificabilidad que se podría materializar con la aplicación directa del PEPRI Centro. Para justificar dicho aprovechamiento el apartado 2.4 del Estudio de Detalle realiza una división del ámbito por el eje asignando PB+3+Atico para la mitad que da a calle Carretería y PB+2 para la parte que da a calle Arco de la Cabeza. La superficie del ámbito según cartografía municipal sería de **198,56 m<sup>2</sup>**, de éstos 99,28 con la posibilidad de PB+3+Atico y otros tantos con PB+2. Siguiendo este razonamiento tendríamos un aprovechamiento de **759 m<sup>2</sup>techo**, .....*

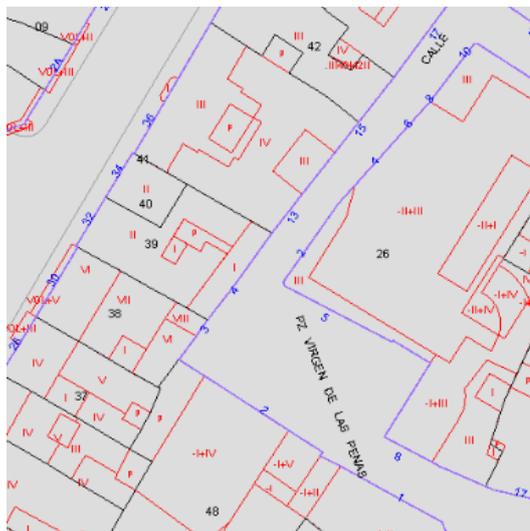
**Procede justificar el cálculo del aprovechamiento objetivo propuesto**, a tal fin una distribución orientativa podría clarificar que edificabilidad se podría materializar con el cumplimiento del PEPRI.

Tanto el ED previamente redactado como los Informes de la GMU , se refieren a la fachada a calle Arco de la Cabeza, señalando no obstante que la fachada será al mismo tiempo a Plaza Virgen de las Penas, intervención realizada con posterioridad a la aprobación del PEPRI Centro de Málaga, Instrumento que fijó la altura máxima edificable a calle Arco de la Cabeza.

La intervención que dio lugar a la apertura de la Plaza Virgen de las Penas es posterior a la aprobación del PEPR Centro, admitiendo bajo nuestro punto de vista la altura propuesta en el TR ED que se redacta, en su fachada a Plaza Virgen de las Penas calle Arco de la Cabeza.



Catastro previo a la Apertura Plaza V. de las Penas.  
Catastro en aprobación PEPR Centro y limitación  
Alturas Arco de la Cabeza.



Catastro Actual.

**Dicha intervención de apertura de la Plaza Virgen de las Penas favorece la altura propuesta en el ED para calle Arco de la Cabeza igual a calle Carretería de Baja +3+Atico.**

En relación a la posibilidad de existencia de Pinturas Murales regula el PGOu de Málaga:

**Artículo 12.4.12. PGOU 2011 Pinturas Murales.**

“Los inmuebles de esta zona Ciudad Histórica que, aun no teniendo un grado de protección determinado, sean incluidos en la relación que se adjunta por la necesidad de que sea estudiada su tipología decorativa, deberán ser sometidos, con carácter previo a cualquier licencia de obra nueva, rehabilitación o demolición, al proceso de intervención que se regula a continuación.

(...)

El presente listado se corresponde con aquellos inmuebles en los que se ha confirmado la existencia de pinturas murales y repertorio ornamental de fachada, **o bien son susceptibles de contenerlas a partir del análisis de la tipología de edificación o algún otro vestigio,**

(...)

- **Carretería, cl, 32-34 “**

Recoge en su listado los inmuebles existentes en calle Carretería 32 y 34.

En relación a la posibilidad de existencia de Pinturas Morales, el Informe emitido por la D.T. de Cultura refiere que se realizó el 26 de octubre de 2017 por la Restauradora Beatriz Martín Peinado, de la empresa "Tarma, restauración y patrimonio", un "INFORME SOBRE REVESTIMIENTOS DE FACHADA EN CALLE CARRETERÍA, No 32. MÁLAGA", el cual, tras la realización de 4 catas en el paramento de fachada de la planta superior de dicho inmueble, concluye que "Del resultado del análisis de las catas realizadas sobre la fachada del edificio situado en calle Carreterías, no 32 se concluye que ésta no conserva revestimiento de acabado original".

Se incorpora a la Ordenanza del Texto refundido de ED apartado 4.4.1. La necesidad de realizar estudio sobre la presencia de pinturas murales en la fachada de la finca marcada con el número **34 de calle Carretería**. Previo a cualquier acto de licencia de obra nueva, rehabilitación o demolición.

## **JUSTIFICACION.**

Se justifica, a través de la figura del Estudio de Detalle, en aplicación de la normativa urbanística vigente en el área objeto de estudio, resolver problemas de modificación de alturas para resolver casos singulares de recomposición de medianerías mediante el aumento de la altura prevista, así como para edificar con tratamiento conjunto varias parcelas contiguas **siempre que dicho Estudio de Detalle sea informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. El Apartado 2. de este Texto refundido da respuesta y justifica los requerimientos planteados en el Informe de la D.T. Cultura.**

## **Ordenanza de Aplicación según PGOU y PEPRÍ.**

Como ya se ha indicado, en base a lo establecido por el planeamiento, el T.R. ED ordena los diferentes aspectos volumétricos que concurren en ésta parcela que está calificada, con la ordenanza de **PEPRÍ Centro, Ciudad Histórica C-1 Centro**, y para cuyo desarrollo define el presente documento, las alineaciones, la ocupación, y las alturas de la edificación que son vinculantes, así las rasantes, y los espacios de accesos que se proponen.

Para ello, serán de aplicación a ésta ordenación los parámetros de la Ordenanza PEPRÍ Centro indicada, cuyas características urbanísticas son las siguientes:

- A) Desarrollo.- Se desarrollará con un solo Proyecto Básico y de Ejecución de la edificación resultante del T.R. Estudio de Detalle.
- B) Parcela Mínima.- La parcela mínima se fija en 130 m<sup>2</sup> con una dimensión mínima en fachadas de 6,5 m. Se exceptúan las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan Especial, para las que no se determina superficie ni dimensiones mínimas.

C) Edificabilidad neta.- Las características de aprovechamiento de las distintas parcelas de ésta ordenación se fijan en el apartado de Ordenanzas, y viene definido por la ocupación.

D) Ocupación máxima.- 100%.

E) Altura y número de plantas.- calle Carretería: B+3+A  
calle Arco de la Cabeza B+2 (\*).

(\*). El T.R. ED modifica altura.

F) Separaciones a linderos.- Las separaciones a linderos son las fijadas por el PGOU para cada zona y que quedan justificadas en los planos de este expediente, especialmente en el de Ordenación Propuesta y Justificación de Ordenanzas.

G) La afección de la parcela al BIC Lienzo de Muralla medieval, condiciona la intervención.

### **Descripción de la Propuesta.**

La ordenación propuesta por el Texto Refundido del Estudio de Detalle, persigue una actuación unitaria en las parcelas sitas en Calle Carretería 32 y Calle Carretería 34. La propuesta volumétrica resulta de la aplicación de la ordenanza de edificación y de las determinaciones del PEPRI de Málaga, así como de la afección al BIC Lienzo de Muralla Medieval.

En el apartado anterior se ha justificado el volumen edificable que resulta de la aplicación de la Normativa del vigente PGOU de Málaga y del PEPRI.

Tal y como se expuso en el anterior ED:

*Se ha realizado un plano topográfico actualizado, para tener un conocimiento real de la parcela del presente Estudio de Detalle.*

*La parcela resultante tiene una superficie de 198,65 m<sup>2</sup> y tiene fachada a las calles Carretería y a Arco de la Cabeza.*

*Dentro de la parcela nos encontramos la muralla, que es un tramo de lienzo de muralla, es un Bien de Interés Cultural (BIC) declarado en aplicación de la disposición adicional 4a, de la vigente Ley de Patrimonio Andaluz sobre el entorno de determinados inmuebles que recoge expresamente la vigencia de las declaraciones como Bienes de Interés Cultural de las recogidas por el Decreto 22 de abril de 1.949.*

Denominación: MURALLA NAZARÍ Y MURO PORTUARIO. REF. CATASTRAL: 2951137UF7625S  
NOMBRE VIAL: CALLE CARRETERÍA  
NÚMERO: 28  
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: BIC ESTADO: INSCRITO

La propuesta del T.R. del ED persigue la puesta en valor y protección del BIC existente Lienzo de Muralla medieval, así como resolución de un caso singular de recomposición de medianerías existentes, planteando una intervención con un único inmueble unificando las dos parcelas, con fachada a calle Carretería y calle Arco de la Cabeza

El Texto Refundido del Estudio de Detalle que se redacta da respuesta al requerimiento y conclusiones del apartado 3, del Informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Málaga. 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.

Se propone nueva ordenación de volúmenes de cubierta y caja de escaleras, al objeto de dar respuesta a las diferentes alturas y posibilitar una transición en relación a los edificios medianeros colindantes. Se propone Lucernario luz natural para caja de escalera, como elemento de transición.

En relación a la continuidad de cornisas, se asimila la altura de Planta Baja a la del edificio colindante en Carretería 36, a requerimiento de la GMU. El Edificio de Carretería 30 carece de valor e interés arquitectónico.

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.

Se define la aplicación de los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela resultante tras la agrupación propuesta, para el posterior desarrollo edificatorio, definiendo una ordenación de volúmenes que resulte compatible con la protección y puesta en valor del BIC Lienzo de Muralla medieval.

El T.R. Estudio de Detalle propone una intervención en un único inmueble, con fachada a calle Carretería y calle Arco de la Cabeza Plaza Virgen de las Penas, en Planta Baja +3+Atico.

Tal y como se ha expuesto al inicio de éste apartado, se ha obtenido un techo edificable máximo de 759 m<sup>2</sup> c. Este volumen edificable se distribuiría en las distintas planta permitidas, Baja + 3 +Atico.

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPRI Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

*“En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación.”*

**El Posterior Proyecto de Edificación Básico y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.**

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.

La Ordenación Propuesta relativa a superficies construidas por planta es la siguiente:

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m2c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m2c.
Planta PRIMERA.	134,92	m2c.
Planta SEGUNDA.	161,37	m2c.
Planta TERCERA:	161,37	m2c.
Planta ATICO:	143,80	m2c.

**SUMA: 759 m2c.**

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básico y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

**COTAS PLANTA.**

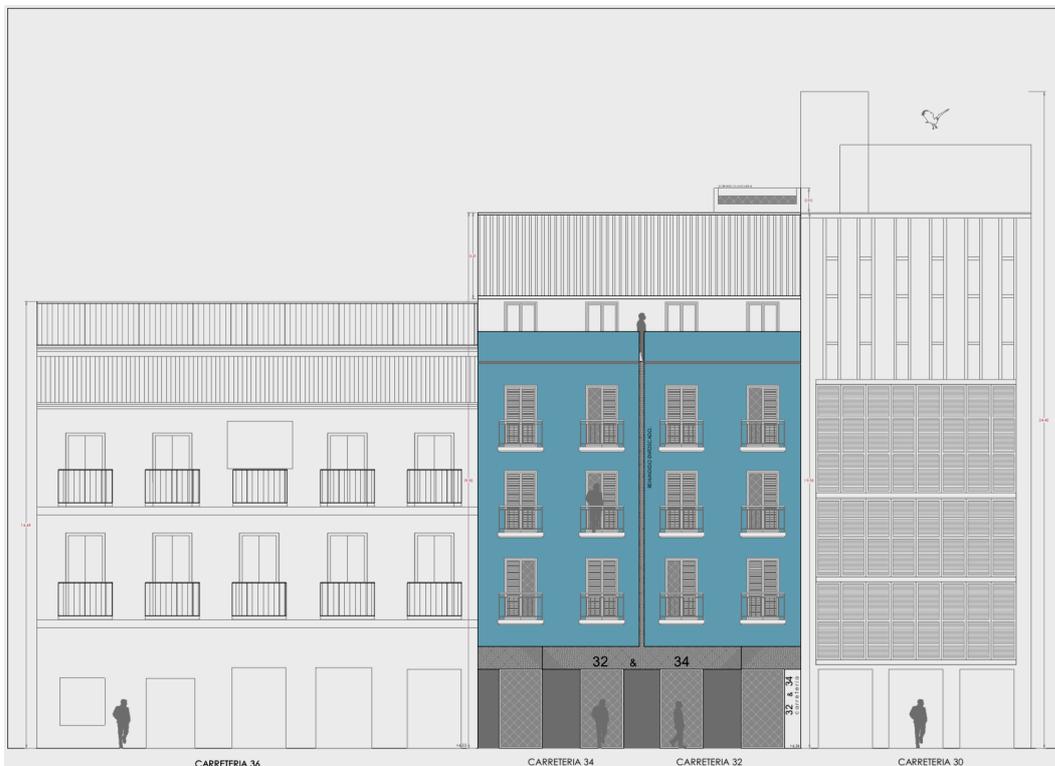
Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA.	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA.	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA:	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO.	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:** Se ha fijado cota 0.00 en Planta Baja Calle carretería.



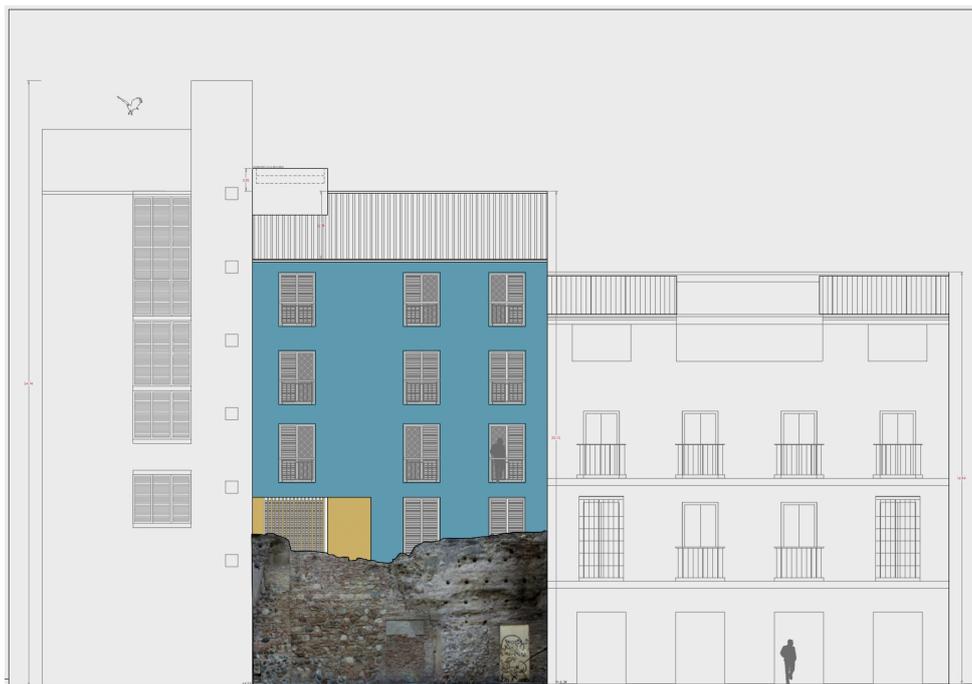
Alzado Actual calle Carretería 32 y 34.



Alzado Propuesto calle Carretería 32 y 34. (Color Fachada No vinculante)



Alzado Actual Calle Arco de la Cabeza , Plaza Virgen de las Penas.



Alzado Propuesto Calle Arco de la Cabeza , Plaza Virgen de las Penas.

En el siguiente apartado **Ordenanzas**, se regula la normativa de la futura edificación, así como la obligatoriedad de dar respuesta a los requerimientos establecidos por la Legislación Sectorial de Cultura descritos en el Informe emitido por la **Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico** denominado INFORME ESTUDIO DE DETALLE SOBRE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO (BIC). CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE DEMOLICIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.

# 4

## **ORDENANZAS. (Carácter Normativo)**

### **4.1.- GENERALIDADES.-**

Las presentes Ordenanzas regulan las condiciones de edificación aplicables a la Parcela de suelo urbano, que integra este Estudio de Detalle responde a una unificación de dos parcelas anejas y la descripción volumétrica del edificio resultante de aplicar la ordenanza en la parcela resultante, del P.G.O.U. de Málaga, definiéndose en éste proyecto de forma complementaria, la ordenación de los volúmenes edificables de las mismas, así como las alineaciones y rasantes que determinan su implantación y configuración.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la LISTA y del actual Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos complementarios, así como por lo dispuesto en el **Plan General de Ordenación de Málaga**.

### **4.2.- NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN.-**

Como se ha expuesto anteriormente, se especifican una serie de condicionantes, que quedan definidas en este Proyecto como unidad mínima de desarrollo promocional, de forma que la resultante de la ordenación de las mismas sea concordante con las determinaciones urbanísticas recogidas en este instrumento de planeamiento, y posibiliten un resultado global ajustado a lo previsto para ésta ordenación.

Dicha unidad es, por tanto, la parcela mínima a la que han de ajustarse el desarrollo promocional de éste planeamiento, y constituye la Unidad mínima de solicitud de Licencia de Obras de Edificación, lo que obligará a presentar Proyecto Edificatorio, ajustándose a la misma y redactado de acuerdo con las determinaciones de éste Estudio de Detalle.

### **4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.-**

A continuación se exponen las parcelas y sus características Urbanísticas que se desarrollan :

Parcela Carretería 32:

Ref Catastral: 2951139UF7625S0001KT  
Superficie m<sup>2</sup> para Ordenanza: 162,11 m<sup>2</sup>s.  
Ordenanza : Ciudad Histórica C-1 Centro.  
Altura y n.º Plantas: Baja+3 +Atico Calle Carretería  
Baja + 2 Calle Arco de la Cabeza.

Parcela Carretería 34.

Ref Catastral: 2951140UF7625S0001MT  
Superficie m<sup>2</sup> para Ordenanza: 36,54 m<sup>2</sup>s.  
Ordenanza : Ciudad Histórica C-1 Centro.  
Altura y n.º Plantas: Baja+3 +Atico Calle Carretería  
Baja + 2 Calle Arco de la Cabeza.

El T.Refundido Estudio de Detalle propone Baja+3+Atico en sus fachadas a vial público Carretería y Arco de la cabeza.

#### 4.3.1.-Superficie Parcelas.

Superficie Parcela Estudio de Detalle: 198,65 m2s.  
Superficie según Cartografía Municipal: 198,56 m2s.

#### 4.3.2.-Edificabilidad Neta.

La edificabilidad máxima que contempla el TR del Estudio de Detalle, se calcula en base a la Ordenanza de Edificación . **CIUDAD HISTÓRICA C-1 CENTRO.**

**Edificabilidad máxima: 759m2c.** Techo consumido según T.R.ED. En Planta Baja +3+Atico .

**NOTA:** El posterior proyecto Básico y Ejecución podrá ajustar el techo máximo edificable, sin rebasar el máximo permitido de 759 m2c, y no podrá altear los parámetros definidos en el T.R.ED referidos a altura máxima de edificación, ocupación, volumen etc...

#### 4.3.3.-Ocupación máxima.

Zona con Ordenanza **Ciudad Histórica C-1 Centro** la Ocupación es del 100% del solar.

#### 4.3.4.-Altura y número de plantas.

Se recoge en listado del PEPRI la altura para calle Carretería B+3+Atico y calle Arco de la Cabeza B+2. La propia normativa en su artículo 7 regula:

**Artículo 7. PEPRI, Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.**

CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.

(Artículo 12.4.3. (PGOU 2011) Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.)

**“El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.**

(...)

**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 cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.**

**Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.”**

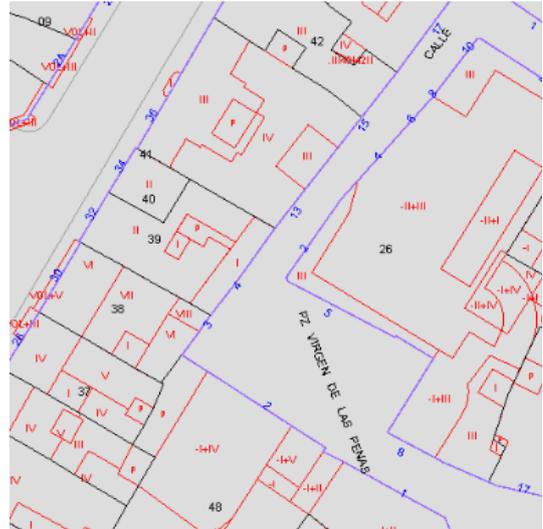
(...)

Es objeto del Texto Refundido de Estudio de Detalle la recomposición de la fachada a calle Arco de la Cabeza , poniendo en valor el lienzo de Muralla medieval al mismo tiempo que se reordene el encuentro con los edificios medianeros existentes.

Señalar al mismo tiempo que la intervención que dio lugar a la apertura de la Plaza Virgen de las Penas es posterior a la aprobación del PEPR Centro, admitiendo bajo nuestro punto de vista la altura propuesta en el TR ED que se redacta, en su fachada a Plaza Virgen de las Penas calle Arco de la Cabeza.



Catastro previo a la Apertura Plaza V. de las Penas.  
Catastro en aprobación PEPR Centro y limitación  
Alturas Arco de la Cabeza.



Catastro Actual.

**Se propone un unico inmueble con fachada a calle Carretería y calle Arco de la Cabeza de Baja+3+Ático.**

#### **4.3.5.-Separaciones a linderos públicos y privados.**

Serán las previstas en las ordenanzas correspondientes para cada zona y así quedan reflejadas en el plano de ordenación general, zonificación y parcelario.

La edificación esta alineada a viales públicos, siendo medianera con las parcelas colindantes.

Para cualquier discrepancia se estará a lo dispuesto en el PGOU de Málaga.

#### **4.3.6.-Otros.**

Debe evitarse en el posterior Proyecto de Edificación la presencia de instalaciones hidráulicas próximos al lienzo de la muralla medieval, (tanto de suministro como de evacuación), en aplicación además de las propuestas de conservación en la ficha del Yacimiento 68 del Catálogo de Protección del PGOU.

#### 4.4. ACTUACIONES PREVIAS PRECEPTIVAS DESDE LEGISLACIÓN SECTORIAL CULTURA.

Con carácter previo a cualquier trabajo de construcción se deberán dar respuesta al Informe recibido de la **Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico** denominado INFORME ESTUDIO DE DETALLE SOBRE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO (BIC). CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE DEMOLICIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.

##### 4.4.1 NECESIDAD DE REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS PREVENTIVAS, TRATAMIENTO DE LA MURALLA MEDIEVAL Y POSTERIOR MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

Desde el punto de vista arqueológico y de la conservación, es necesaria la realización de diversas actividades arqueológicas que confirmen la presencia de los distintos espacios edilicios correspondientes con la muralla y sus infraestructuras, tanto por tratarse de un BIC como por venir así dispuesto en la ficha del Yacimiento 68 del Catálogo de Protección del PGOU, como Zonificación Arqueológica BIC y Tipo 1.

##### • Fase 1, de identificación, reconocimiento y prediagnóstico:

Estas actuaciones permitirán una primera diagnosis de su estado de conservación o prediagnosis que, tras la realización e interpretación analítica de cuantos estudios previos se estimen necesarios, permita el diagnóstico del estado de conservación del inmueble objeto de consideración.

Los principales estudios a realizar, son los siguientes:

1. Estudios estructurales y análisis geotécnicos
2. Informes patológicos y análisis de materiales
3. Elaboración de levantamientos planimétricos y documentación gráfica.
4. Estudios Históricos y Arqueológicos.

Previo a la ejecución de cualquier proyecto constructivo, deberá llevarse a cabo, por tanto, el análisis de estructuras emergentes y sondeos arqueológicos, con el objeto de conocer los vestigios edilicios pertinentes que conforman la muralla y otras posibles estructuras (barbacana, colector siglo XVIII, como se apuntó en el primer informe) y establecer unos criterios de conservación adecuados y las correspondientes estrategias de actuación menos invasivas para con el bien protegido.

**Deberá incluirse en dicho estudio la presencia de pinturas murales en la fachada de la finca marcada con el número 34 de calle Carretería.**

##### • Fase 2. Diagnóstico y redacción de proyecto de conservación:

El diagnóstico contendrá la identificación de patologías detectadas y permitirá la definición última de la propuesta de intervención sobre el mismo. Esta propuesta de intervención habrá de priorizar las distintas actuaciones previstas a efectos de la definición última de los contenidos del Proyecto de Conservación.

En segundo lugar, se deberá desarrollar un PROYECTO DE CONSERVACIÓN según se establece en el art. 21 del Título II de la Ley de Patrimonio histórico de Andalucía (LPHA 14/2007 de 26 de noviembre), entendiéndose que para el desarrollo y redacción del mismo, los resultados de las intervenciones arqueológicas son necesarios e imprescindibles, ya que el conocimiento del inmueble es base de estrategia de intervención y resulta determinante en el enfoque y desarrollo del mismo.

Los proyectos de conservación, que responderán a criterios multidisciplinares deberán contener, como mínimo:

1. El estudio del Bien y sus valores culturales,
2. La diagnosis de su estado,
3. La descripción de la metodología a utilizar,
4. La propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico.
5. La incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

Los proyectos de conservación irán suscritos por personal técnico competente en cada una de las materias.

• **Fase 3. Ejecución:**

Una vez autorizado el proyecto de Conservación, así como la ejecución efectiva de las obras de construcción, y durante la ejecución de las actuaciones contempladas en los mismos, será precisa la realización de un **control arqueológico de movimiento de tierras** para vigilancia de la fase de ejecución.

La realización del control arqueológico de movimientos de tierra previsto en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

**4.4.2 INCORPORACION DETERMINACIONES CULTURA A ORDENANZA ED.**

Estos requerimiento previos al inicio de la ejecución de cualquier proyecto constructivo, así como la necesidad de realizar Proyecto de Conservación y el control requerido durante la ejecución de los mismos, se incorporan a la Normativa del Texto Refundido del ED en trámite.

#### **4.4.3 CONDICIONANTES DISEÑO.**

El Proyecto que desarrolle el TR del Estudio de Detalle, deberá dejar visto el lienzo de muralla en todo su alzado interior hacia el edificio, con vista a la inspección y operaciones de conservación y mantenimiento del BIC, y evitarse la presencia de instalaciones hidráulicas en su proximidad (tanto de suministro como de evacuación), en aplicación además de las propuestas de conservación en la ficha del Yacimiento 68 del Catálogo de Protección del PGOU.



Juan Rambla Narvaez.  
Abogado.



Juan de Dios Ruiz Y Diez de la Cortina.  
Arquitecto.

Málaga 13 Marzo 2025.

# 5

## **ACCESIBILIDAD.**

**Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad .**

- **DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.**
- **Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**
- **Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.**

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladividad:

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladividad:

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladividad:

##### Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		1,80 m (1)	1,50 m	1,50 m (O2)	CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Altura libre		2,20 m	2,20 m	2,10 m	CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	(O3)	CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	---	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---	---	CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.					
(O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.					
<b>VADOS PARA PASO PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		1,80 m	1,80 m	2,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m	= 1,00 m	
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm	0,00 cm	
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Rebaje de bordillo en el vado				≤ 0,05 m	
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques			1,00 m	
	<input type="checkbox"/> No existen alcorques			0,60 m	
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		Vado de peatones	Vado de peatones	2,00 m	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% P > 8%. Ampliación paso peatones		0,90 m	---	---	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	= 1,00 m
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado ó 4 m	= Hasta línea fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	---
		Longitud	= Espacio de intersección	---	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
<b>ISLETAS</b> (Rgto. art. 17, Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		Paso peatones	1,80 m	1,80 m	
Fondo		1,80 m	1,20 m	---	
Espacio libre		---	---	---	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	---
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	---
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---
<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto. art. 19, Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		1,80 m	1,60 m	---	
Altura libre		2,20 m	2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	0,90 m 1,10 m (1)	0,90 m 1,10 m (1)	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	
Separación entre pasamanos y paramentos		0,04 m	0,04 m	---	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	---	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto. art. 20, Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		1,80 m	1,60 m	---	
Altura libre en pasos subterráneos		2,20 m	2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	200 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto. art. 23, Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 15, 30 y 46)					
Dirección	<input type="checkbox"/> Tronco recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R 50 m	---	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	
Peldaños	Huella	0,28 m	0,30 m	0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>						
<b>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES</b>						
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	---	---		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---		
Ancho libre		1,20 m	1,20 m	1,20 m		
Ancho mesetas		Ancho escalera	Ancho escalera	1,20 m		
Fondo mesetas		1,20 m	1,20 m	1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		1,20 m	1,50 m	---		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	1,20 m	---		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m		
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	0,90 m	0,90 m	---		
		1,10 m (1)	1,10 m (1)	---		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m		
			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		0,30 m	---	0,30 m		
En escaleras de ancho 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
(04) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.						
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)</b>						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing$ 1,50 m	---	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	
			= 0,80-1,20 m	---	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		0,035 m	---	---	
	Precisión de nivelación		0,02 m	---	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		0,90 m	---	---	
Tapices rodantes	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---	
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---	
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	---	---	
Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---		
	Longitud	= 1,20 m	---	---		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura escaleras	---	---	
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	---	
<b>RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)</b>						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m, <b>excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.</b>						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R 50 m	---		
Anchura libre		1,80 m	1,50 m	1,80 m 1,20 m si existe recorrido alternativo		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq$ 9,00 m	$\leq$ 9,00 m	$\leq$ 10,00 m		

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 % (≤ 10%) (O5)	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	
	Tramos de longitud > 6,00 m, hasta 9,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	

(1) En la columna O. TMA/851/2021 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación  
Longitud máxima de tramos sin relanos intermedios 10,00 m

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	1,50 m	1,50 m	1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	1,80 m	1,50 m	1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	0,90 m	0,90 m	---	
		1,10 m	1,10 m	---	

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo		0,30 m	0,30 m	0,30 m	

En rampas de ancho 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos

A ambos lados de la rampa habrá un resalte 0,10 m  
En rampas de ancho 3,00 se instalará una barandilla central con doble pasamanos

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**OBRAS E INSTALACIONES**

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	0,50 m	0,50 m	
	Altura	---	0,90 m	---	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	0,90 m	---	---	
	Anchura libre de obstáculos	1,80 m	0,90 m	1,00 m	
	Altura libre de obstáculos	2,20 m	2,20 m	2,10 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	---	---	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	---	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	0,10 m	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto. art. 30, Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	2 % del total	
Dimensiones	Batería o diagonal	5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
	Línea	5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. <b>Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.</b> - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. <b>Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.</b>				
(O6) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		---	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos		2,20 m	2,20 m	2,10 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m	---	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	---
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	---
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	---
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø 0,016 m	---	---
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	---
	Distancia a paso de peatones		---	---	---
<b>SECTORES DE JUEGOS</b> (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de de estancias	Anchura del plano de trabajo		0,80 m	---	---
	Altura		≤ 0,85 m	---	---
	Espacio libre inferior	Alto	0,70 m	---	---
		Ancho	0,80 m	---	---
		Fondo	0,50 m	---	---
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø 1,50 m	---	---	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T/A/851/2021 arts. 5 y 9)					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		1,80 x 3,40m	1,50 x 2,30 m	1,50 x 2,30 m
	Anchura libre de itinerario		1,80 m	1,50 m	1,50 m
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	≤ 1,00 %

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		2,20 m	2,20 m	2,10 m recomendable 2,50 m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		---	---	---	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	1,60 m	---	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		0,40 m	---	---	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	---
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		0,80 m	0,80 m	---
	Altura de elementos salientes (toldos...)		2,20 m	2,20 m	2,10 m
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	---
		Diámetro pulsador	0,04 m	---	---
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Español frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ 1,50 m	---	---
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---	De 0,90 m a 1,40 m
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	---
Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	---	
Papeleras y buzones	Altura boca papelerera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m
	Área utilización libre obstáculos		∅ 1,50 m	---	---
	Anchura franja pavimento circundante		---	0,50 m	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO							
MOBILIARIO URBANO							
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ 1,50 m	---	---		
	Anchura libre de hueco de paso		0,80 m	---	---		
	Altura interior de cabina		2,20 m	---	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		0,80 m	---	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---	
			Longitud	0,70 m	---	---	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---	---		
Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---		
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		0,80 m	---	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Altura respaldo		0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	---		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105°	---		
	Dimensión soporte región lumbar		---	15 cm	---		
	Espacio libre al lado del banco		∅ 1,50 m a un lado	0,80 x 1,20 m	---		
	Espacio libre en el frontal del banco		0,60 m	---	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	1,20 m	1,20 m		
	Diámetro		0,10 m	---	---		
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	0,70 m	0,70 m (O7)		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
(O7) 0,85 m si la planta del bolardo ≤ (0,50 x 0,30) m							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
	Altura libre bajo la marquesina		---	2,20 m	---		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	---		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---	---		
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---	---		

**OBSERVACIONES**

**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**



Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.



Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.



En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.



En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

# 6

## INFORMES ECONÓMICOS. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. MEMORIA VIABILIDAD ECONOMICA. MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

**6.1.-El estudio económico-financiero:** tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación mediante la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

**6.2.-Informe de Sostenibilidad.**

**6.3.-La memoria de viabilidad económica:** está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total.

**6.4.-La memoria de sostenibilidad económica:** este documento analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

### 6.1.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Existe una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística: que los Ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción:

$$\text{Ingresos (Vv)} > \text{Costes (CP)}$$

Los ingresos correspondientes a la actuación urbanizadora son los procedentes de la enajenación de los solares resultantes de la ejecución de las obras de urbanización (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).

**6.1.1-(CP) COSTES DE PRODUCCION.** Los costes de Producción son los que se originan por la satisfacción de las cargas y deberes de la promoción inmobiliaria.

La cuantificación de las obras de edificación en el caso de las actuaciones integradas se determina a través de la redacción de un Proyecto de Construcción (Presupuesto de Ejecución Material o PEM). Para calcularlos utilizaremos el coste de las obras de edificación, calculados sobre el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC), añadiendo al PEM los Gastos Generales (G.G.) y el Beneficio Industrial (BI), si bien pueden tenerse en cuenta valores estimativos derivados de métodos simplificados:

$$\text{Costes de Ejecución (PEC)} = \text{PEM} + \text{GG} + \text{BI}$$

Los Gastos Generales (GG) son el 13 % y el Beneficio Industrial (BI) el 6% de las obras.

A los gastos de Ejecución de la edificación hay que añadir los Gastos de Gestión. (Gastos técnicos y jurídicos, de promoción y gestión, o los gastos financieros) . Se incorporan Coste de Trabajos y Obras derivadas de la **Legislación Sectorial de Patrimonio**, Estudios Previos, Proyectos Conservación, Actividades arqueológicas, Obras Restauracion y otros. Finalmente, habrá que añadir los gastos de conservación de las obras de urbanización.

Descripción de los costes totales de la promoción estimando los siguientes apartados:

- Construcción
- Honorarios técnicos

### Construcción

El presupuesto de ejecución material estimado es: P.E.M. **759M<sup>2</sup> x 899€ = 682.341 €.**

**Valores COAMALAGA 2024.** La distribución entre los diferentes capítulos de obra es el siguiente:

CAPITULO DE OBRA			
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	2,00 %	13.646,82 €
2	CIMENTACION	5,00 %	34.117,05 €
3	ESTRUCTURA	13,00 %	88.704,33 €
4	ALBAÑILERIA	21,00 %	143.291,61 €
5	CUBIERTA	8,00 %	54.587,28 €
6	SANEAMIENTO	2,00 %	13.646,82 €
7	REVESTIMIENTO	11,00 %	75.057,51 €
8	CARPINTERIA Y CERRAJERIA	13,00 %	88.704,33 €
9	INSTALACION ELECTRICA	3,00 %	20.470,23 €
10	INSTALACION TELECOMUNICACIONES	2,00 %	13.646,82 €
11	INSTALACION FONTANERIA	5,00 %	34.117,05 €
12	INSTALACION SOLAR	2,00 %	13.646,82 €
13	OTRAS INSTALACIONES	2,00 %	13.646,82 €
14	VIDRIOS	2,00 %	13.646,82 €
15	PINTURAS	3,00 %	20.470,23 €
16	GESTION RESIDUOS	1,00 %	6.823,41 €
17	CONTROL DE CALIDAD	1,00 %	6.823,41 €
18	SEGURIDAD Y SALUD	4,00 %	27.293,64 €
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>100,00 %</b>	<b>682.341,00 €</b>
Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de Seiscientos Ochenta y Dos mil Trescientos Cuarenta y un euros.			
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			682.341,00 €
GASTOS GENERALES		13,00 %	88.704,33 €
BENEFICIO INDUSTRIAL		6,00 %	40.940,46 €
SUMA GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL			129.644,79 €
SUMA PEM G.G. Y B.I.			811.985,79 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>			<b>811.985,79 €</b>
IVA 21% (Sobre PEM)			143.291,61 €
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>			<b>955.277,40 €</b>

Presupuesto Estimativo, según Valores Medios estimativos de la Construcción 2024  
COAMALAGA Vivienda Edificio Plurifamiliar Medianeras.

**NOTA:** El Presupuesto es orientativo. Será el Preceptivo Proyecto Básico y de Ejecución el Documento que lo defina con las Obras finalmente a realizar.

### Honorarios técnicos.

Los honorarios técnicos se han calculado en función de un porcentaje sobre el PEM calculado anteriormente.

Proyecto: 3,5 % P.E.M.

Dirección de Obra: 2,5 % P.E.M.

Dir. de Ejecución y Seguridad y Salud: 2,0 % P.E.M.

Los valores calculados se reflejan en la siguiente tabla:

HONORARIOS TECNICOS	PEM	682.341,00 €
PROYECTO BASICO Y EJECUCION	3.50 %	23.881,94 €
DIRECCION DE OBRA	2.50 %	17.058,53 €
DIRECCION EJECUCION Y S.S.	2.00 %	13.646,82 €
HONORARIOS TECNICOS		54.587,28 €
IVA HONORARIOS TECNICOS (21%)		11.463,33 €
<b>TOTAL HONORARIOS IVA INCLUIDO</b>		<b>66.050,61 €</b>

El coste estimado de los honorarios técnicos asciende a Sesenta y seis mil cincuenta euros y sesenta y un céntimos. (66.050,61 euros). IVA Incluido.

### Proyectos y Trabajos derivados Legislación Patrimonio. BIC.

PROYECTOS Y TRABAJOS DERIVADOS LEG.PATRIMONIO	IMPORTE	14.533,86 €
ESTUDIOS PREVIOS. LIENZO Y PINTURAS FACHADAS. PROYECTO CONSERVACION. ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS. OBRAS RESTAURACION LIENZO. OTROS TRABAJOS DERIVADOS LEGISL.PATRIMONIO.		
SUMA		14.533,86 €
IVA 21% (Sobre IMPORTE)		3.052,11 €
<b>TOTAL HONORARIOS IVA INCLUIDO</b>		<b>17.585,97 €</b>

### Tasas, impuestos y gastos de comercialización.

Se considera que las tasas e impuestos ascienden a un 10% y los costes de comercialización otro 10%. Por lo que el PC se incrementa un 20%.

Presupuesto Contrata x 20%: 955.277,40 € x 1,20 = 1.146.322,88 €

**(CP) COSTES DE PRODUCCION.** Asciende el cálculo de los Costes de producción a :

**TOTAL CP COSTES PRODUCCION:** 1.146.322,88 € + 66.050,61 € + 17.585,97 = **1.229.969,46 €**

### **6.1.2.-INGRESOS. (Vv).**

Los ingresos correspondientes a la actuación constructora son los procedentes de la enajenación de los solares resultantes de la ejecución de las obras de construcción (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).

El valor de venta (Vv) de Las viviendas se determinará a través del Valor de Repercusión del Suelo (VRS):

$$\text{Suelo} = \sum \text{VRSi} (\text{€/ m}^2) \times \text{Si} (\text{m}^2)$$

El  $\sum \text{VRSi}$  es la suma de los productos correspondientes a cada uno de los VRSi (Valores de Repercusión del Suelo según el Uso correspondiente) por las superficies edificables atribuidas a cada Uso.

Superficie total de superficie construida: 759M<sup>2</sup>T.

Precio venta edificio vivienda m<sup>2</sup>: 3.398 €/M<sup>2</sup>T.

INGRESOS: Tenemos: 3.398 €/M<sup>2</sup>T x 759M<sup>2</sup>T. = **2.578.975,00€**

Se considera el mismo precio que la vivienda el del local comercial.

### **CONCLUSIONES.**

Como conclusión de este estudio se puede observar que los valores obtenidos resultan muy razonables incluso en la coyuntura económica actual y aportan un margen de seguridad elevado. **Ingresos (Vv) > Gastos (CP).**

### **6.2.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD**

Este informe se redacta en el marco del apartado b) del artículo 1, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

*“Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*

Este documento, según se establece en el art. 22, apartado 4, tiene por objeto ponderar, en su caso, el impacto de la actuación propuesta en las Haciendas Públicas afectadas, en su caso, por la implantación y mantenimiento de infraestructuras o servicios.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto fijación de alineaciones y volúmenes justificándose su redacción en los siguientes extremos :

- Regularización en altura de los frentes de fachada, tanto a calle Carretería como a calle Arco de la Cabeza, ya que actualmente se encuentran vistas las dos medianeras colindantes de altura muy superior.
- Sustitución de dos inmuebles en mal estado de conservación, de construcción relativamente reciente y sin un valor patrimonial significativo, sin protección individual en el planeamiento siquiera ambiental, que resultan discordantes con las características generales del actual ambiente del Conjunto Histórico.
- Recuperación y mejora de la integración y de las condiciones de restauración, conservación y mantenimiento del lienzo de muralla urbana que recorre la parcela marcada con el número 32 por su parte trasera, así como el conocimiento de los restos arqueológicos que pudieran encontrarse en el solar.

Esta actuación no tiene ningún impacto en las Haciendas Públicas, por no generar ni infraestructuras ni servicios nuevos.

### **6.3.-MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA:**

Está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento del artículo 22.5 del R.D. Legislativo 7/2015 se elabora esta justificación, que asegura la viabilidad económica en términos de rentabilidad, deber de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados del presente E.D

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

#### CAPITULO EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Una vez conocidos los costes del futuro desarrollo y los ingresos que es capaz de generar, se puede tener una visión de la oportunidad en términos económicos que supone el proyecto de construcción aquí propuesta.

Presentamos el siguiente cuadro resumen de los costes necesarios para el desarrollo.

- Total Gastos: 1.146.322,88 € + 66.050,61 € = 1.229.969,46 €
- Total Ingresos: 3.500 €/M<sup>2</sup>T x 736,85 M<sup>2</sup>T. = 2.578.975,00 €

**Ingresos 2.578.975,00 € > Gastos 1.229.969,46 €**

A la vista tanto de la repercusión de los costes de construcción como del valor del suelo aportado como en el supuesto de la construcción de las edificaciones previstas, hay que concluir que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico asociado a la innovación propuesta, resulta viable económicamente

### **6.3.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**La memoria de sostenibilidad económica** analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas.

El RD 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deroga el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, y establece en su artículo 22 apartado 4 y apartado 5:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación*

Por tanto, es obligado llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que, tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse así como de su viabilidad económica.

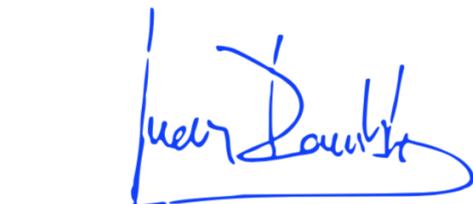
El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo es determinar la sostenibilidad económica a largo plazo de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones, mientras que el objeto del Estudio de Viabilidad Económica es la justificación de la capacidad económica, contando el promotor con los medios económicos suficientes para acometer la intervención recogida en el presente Estudio de Detalle.

El presente Texto Refundido de Estudio de detalle, no es un instrumento de ordenación para una actuación de transformación urbanística, al no contemplar la necesidad de nuevas infraestructuras y servicios que difieran de las existentes que sirven al suelo consolidado, y previstas ya por el planeamiento general aprobado.

Tal y como se ha expuesto en los puntos anteriores del presente documento, los objetivos del Estudio de Detalle son los de agrupación de parcelación, ordenación de volúmenes y ajuste de edificabilidad así como la puesta en valor del BIC a los que afecta y su situación en el Centro Histórico de Málaga.

Por tanto el Estudio de Detalle no supone impacto alguno en la hacienda pública Local, por lo que no es necesario incorporar Informe de Sostenibilidad Económica, cuyo objeto sería analizar un impacto económico inexistente.

La gestión, tramitación y desarrollo urbanístico del presente Estudio de Detalle NO generará coste alguno al Excmo. Ayto. de Málaga al ser de titularidad e iniciativa privada.



Juan Rambla Narvaez.  
Abogado.



Juan de Dios Ruiz Y Diez de la Cortina.  
Arquitecto.

Málaga 13 Marzo 2025.

# 7 ANEXO AESA SERVIDUMBRE AERONAUTICAS.

## **SERVIDUMBRES.** LA NORMATIVA APLICABLE es:

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. no 176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. no 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. no 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. No 303, de 19 de diciembre), y por Real Decreto 297/2013 (BOE no118 de 17 de mayo de 2013).

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. no 25 de 29 de enero de 2010).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 DE 13 DE JULIO DE 2006 (B.O.E. no 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación civil Internacional (O.A.C.I.).

Se aporta como Anexo modelo:

*“FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y OBSTÁCULOS MAYORES DE 100 METROS. EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN “*

al objeto de remisión por el Excmo. Ayto. de MÁLAGA para informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de la Dirección general de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. AESA Agencia Estatal de Seguridad Aerea.

# 8

## PLANOS INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

### PLANOS DE INFORMACION.

- I.1 ORTOIMAGEN Y SITUACION.
- I.2 PGOU Y PEPRI PROTECCIONES ESTRUCTURALES.
- I.3 PEPRI CALIFICACION Y PROTECCIONES.
- I.4 PARCELAS BASE CATASTRAL OVC.
- I.5 TOPOGRAFICO GEOREFERENCIADO BASE CATASTRO.
- I.6 TOPOGRAFICO GEOREFERENCIADO.
- I.7 PLANTA ESTADO ACTUAL.
- I.8 ALZADOS ESTADO ACTUAL. CARRETERÍA Y ARCO DE LA CABEZA.

### PLANOS DE ORDENACION.

- O.1 PLANTA BAJA PROPUESTA ORIENTATIVA. Integración entorno.
- O.2 PLANTA PRIMERA PROPUESTA ORIENTATIVA. Integración entorno.
- O.3 PLANTA SEGUNDA PROPUESTA ORIENTATIVA. Integración entorno.
- O.4 PLANTA TERCERA PROPUESTA ORIENTATIVA. Integración entorno.
- O.5 PLANTA ATICO PROPUESTA ORIENTATIVA. Integración entorno.
- O.6 PLANTA CUBIERTA PROPUESTA ORIENTATIVA. Integración entorno.
- O.7 PLANTA BAJA y PRIMERA PROPUESTA ORIENTATIVA.
- O.8 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA PROPUESTA ORIENTATIVA.
- O.9 PLANTA ATICO Y CUBIERTA PROPUESTA ORIENTATIVA.
- O.9 PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA PROPUESTA ORIENTATIVA.
- O.10 ALZADO CALLE CARRETERÍA 32 Y 34.PROPUESTA ORIENTATIVA
- O.11 ALZADA CALLE ARCO DE LA CABEZA Y PLAZA VIRGEN DE LAS PENAS.  
PROPUESTA ORIENTATIVA.
- O.12 SECCION PROPUESTA ORIENTATIVA.

### AESA

- AESA 1 PLANO SITUACION Y ORTOIMAGEN.
- AESA 2 PLANO SERVIDUMBRE AERONAUTICA RADIOELECTRICAS.
- AESA 3 PLANO SERVIDUMBRE AERONAUTICA OPERACION AERONAVES
- AESA 4 PLANO SERVIDUMBRE AERONAUTICA PGOU MALAGA.
- AESA 5 PLANO SERV. AERONAUTICA PGOU MALAGA.SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- AESA 6 PLANO SERVIDUMBRE AERONAUTICA DESARROLLO PREVISIBLE.

**El RESUMEN EJECUTIVO Incorpora Planos de Informacion y Ordenación.**

# 9

## **RESUMEN EJECUTIVO.**

El presente resumen ejecutivo del TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE en Calle Carretería 32 y Calle Carretería 34 de Málaga, se redacta en aplicación del artículo 62.1 (e) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que lo incorpora como documentación integrante de los instrumentos de ordenación urbanística en el marco de lo previsto por la legislación estatal en materia de suelo (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).

La finalidad del resumen ejecutivo es facilitar la participación y consulta de la ciudadanía en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística. En aplicación del artículo 25 de la referida legislación estatal en materia de suelo, y, tal como establece el artículo 85.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado mediante decreto 550/2022, de 29 de noviembre, este documento debe contener:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
  
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

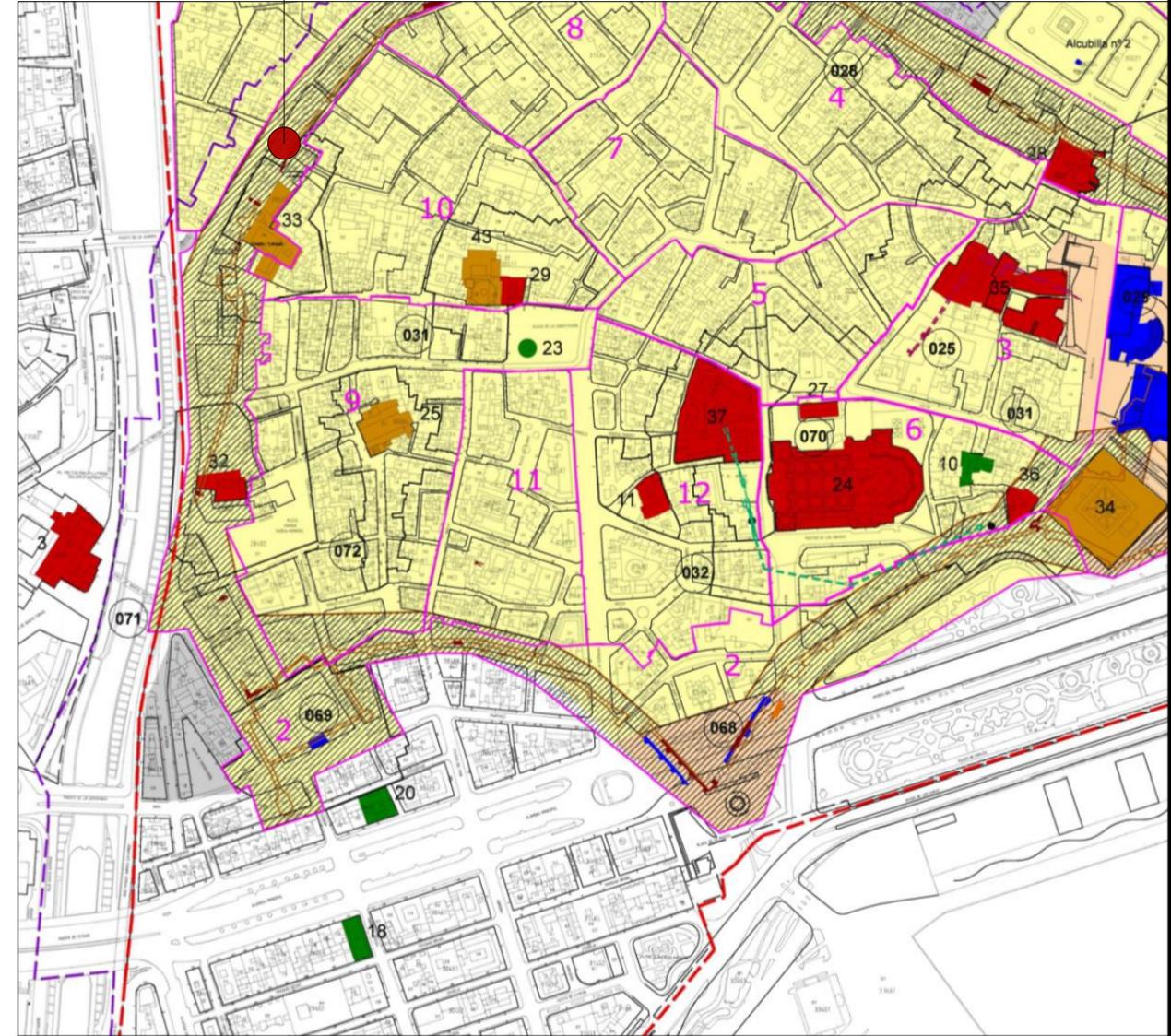
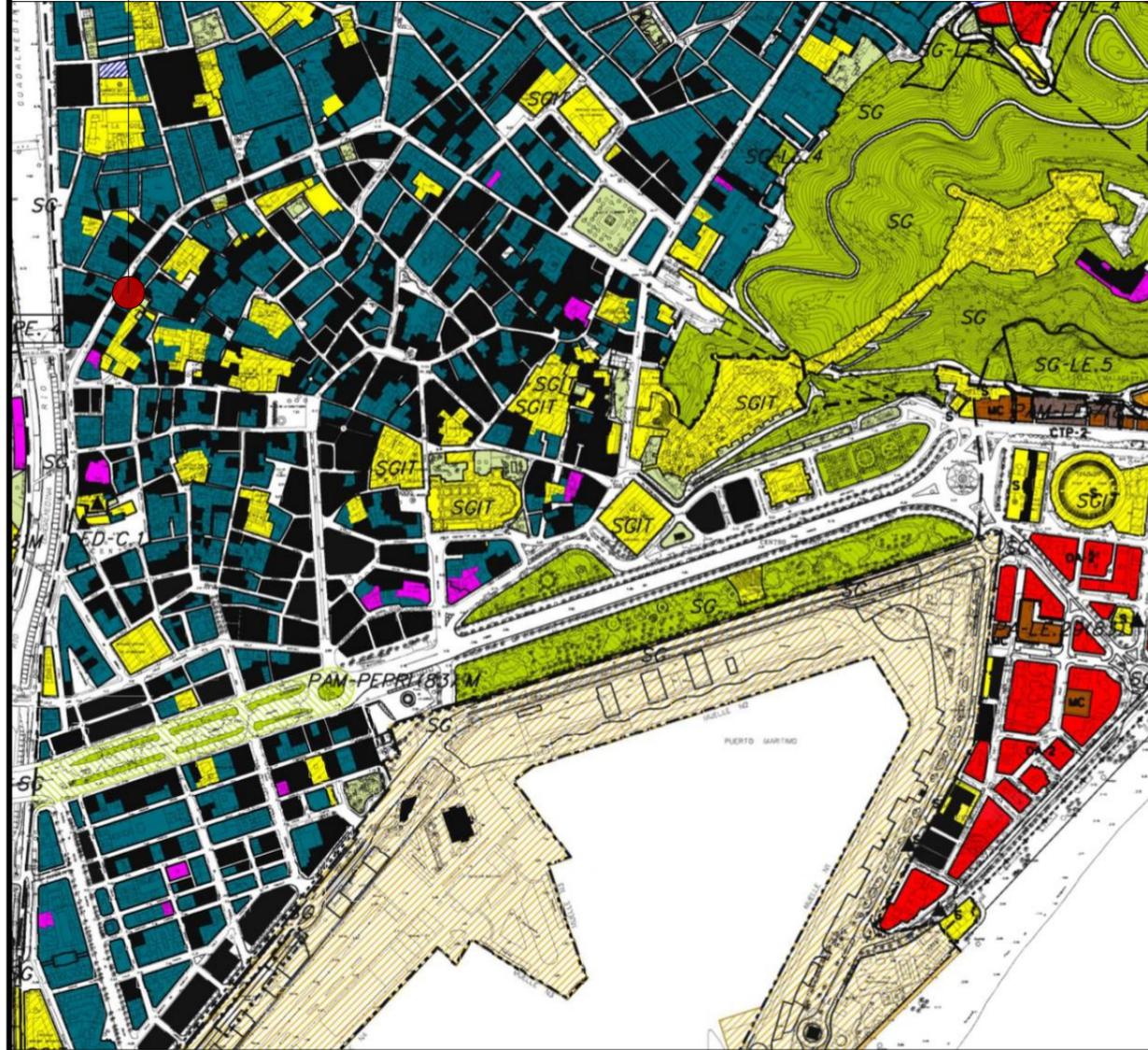
**NOTA:** Se aporta como separata independiente Resumen Ejecutivo



SITUACION Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34



SITUACION Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34



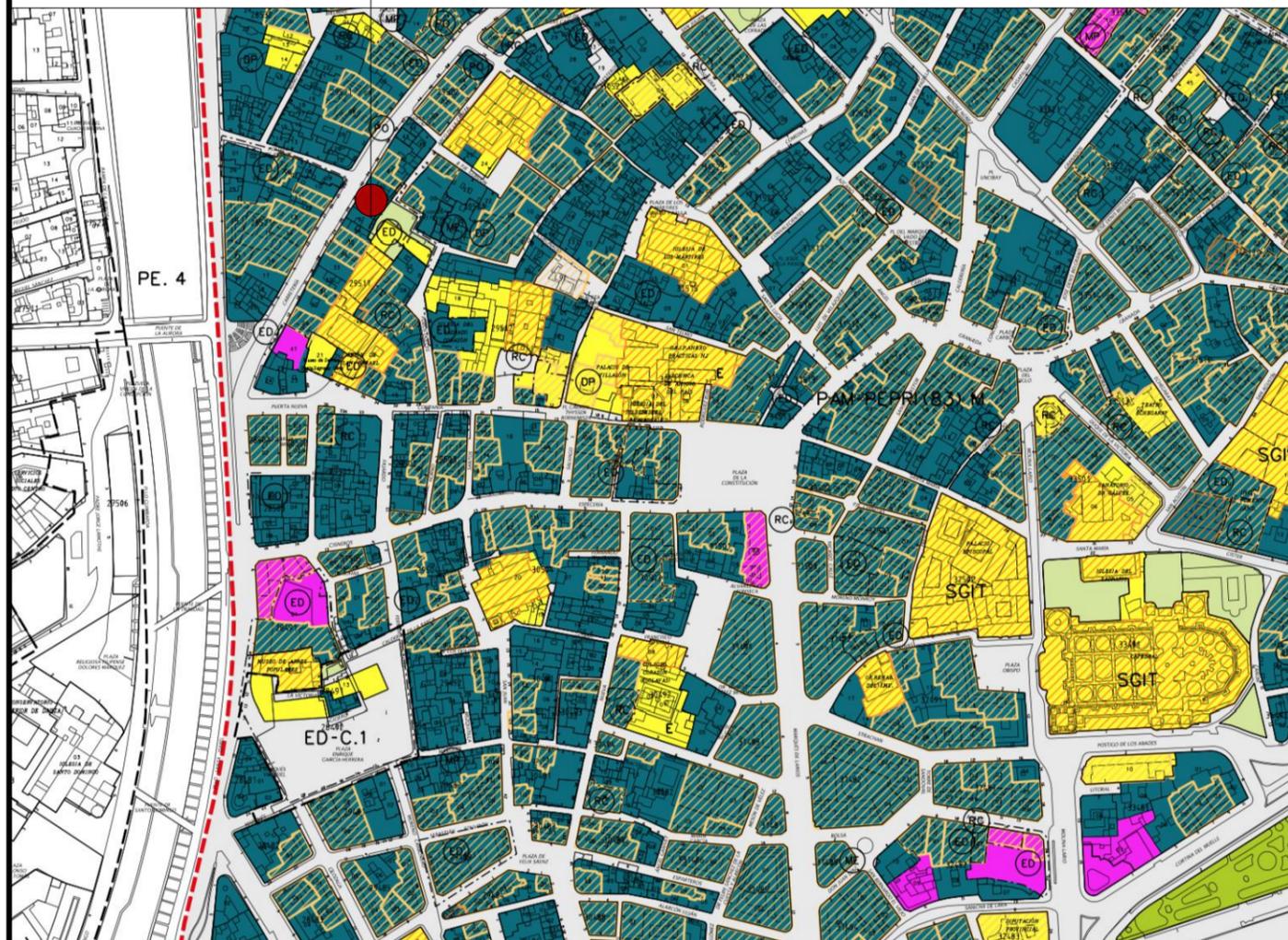
ORDENACION ESTRUCTURAL		ORDENACION PORMENORIZADA	
<b>USOS GLOBALES</b>	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>DELIMITACION DE AMBITOS</b>	<b>CALIFICACIONES</b>
USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	S.G. DE INTERES TERRITORIAL	PLAN-83 PLANEAMIENTO APROBADO PDDU-83	Ciudad Histórica - Centro
USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	S.G. MUNICIPAL	PLAN-83 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU-83	Ciudad Histórica - Perche/Norte
USO PRODUCTIVO	S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO PDDU-87	Ciudad Histórica - Triplid/Parcel
USO EMPRESARIAL	S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU-87	MANZANA CERRADA
USO LOGISTICO	S.G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PDDU-87	ORDENACION ABIERTA
USO COMERCIAL	RED VIARIA	PLAN-87 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	Ciudad Jardín
USO HOTELERO	SISTEMA S. METROPOLITANO LINEA DE METRO	PLAN-87 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
USO ESPACIO LIBRE	S.G. EN SUBSUELO	PLAN-87 SUELO URBANIZABLE ORDENADO	CTP-1 AFFECTADA POR SERVICIO DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4* DE LA LEY DE COSTAS
USO EQUIPAMIENTO	SOLUCION INDICATIVA EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACCION LA DETERMINARA Y APROBARA EL ORDENISMO TITULAR DE LA VÍA	PLAN-87 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4* DE LA LEY DE COSTAS
<b>USOS ESPECIALES EN SNU:</b>	S.G. DE ESPACIOS LIBRES	PLAN-87 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	UNIFAMILIAR AISLADA
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DEL ECU DEL POTENCIAL DE CARACTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPATIBLES	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	PLAN-87 SUELO NO URBANIZABLE	UNIFAMILIAR ADOSADA
	S.G. DE INFRAESTRUCTURAS	PLAN-87 AREA DE RESERVA	HOTELERO
			PRODUCTIVO 1/2/3
			PRODUCTIVO 4
			PRODUCTIVO 5
			COMERCIAL
			ZONA AFFECTADA POR SERVICIO DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4* DE LA LEY DE COSTAS
			LINEA DE RIBERA DE MAR
			LINEA DE SERVICIO DE PROTECCION

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	LISTADO DE PROTECCIONES ARQUITECTONICAS	PROTECCIONES ARQUEOLOGICAS	PROTECCIONES ARQUITECTONICAS, BIC
025 MURALLA PENICA DE MLK	3 ANTIGUO CONVENTO DE SANTO DOMINGO EL REAL	BIC	ENTORNO DE BIC
027 NECROPOLIS PUNICO ROMANA DE GIRRALFARO	7 CAPILLA DE LA VIRGEN DEL PUERTO	PROTECCION TIPO 1 / PROTECCION SINGULAR	CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
028 CEMENTERIO ROMANO DE C/ BEATAS	10 CASA DE PEDRO DE MENA	PROTECCION TIPO 2 / RESERVA ARQUEOLOGICA	BIC INCORPORADOS
029 TEATRO ROMANO (B.I.C.)	11 CASA EN C/ SALINAS N°8	PROTECCION TIPO 3 / CONSERVACION PREVENTIVA	BIC DECLARADOS
030 VILLA ROMANA JARDINES DE PUERTA OSCURA	16 CHIMNEA ANTIGUA FABRICA DE EMERGENCIA ELECTRICA	ORDENANZA PROTECCION DE RECINTO MEDIEVAL	BIC INCORPORADOS
031 YACIMIENTO INDUSTRIAL DE PLETAS ROMANAS-TANJAS	18 CONVENTO DE SAN ANDRES	POSIBLE TRAZADO DE MURALLA (RESTOS SUBYACENTES)	BIC DECLARADOS
032 MURALLA ROMANA	19 EDIFICIO DE VIVIENDAS "DESFILE DEL AMOR"	ACUEDUCTO DE SAN TELMO	BIC DECLARADOS
066 ALCAZABA (B.I.C.)	20 EDIFICIO EN ALAMEDA PRINCIPAL N°18	ENTORNO DE BIC	
067 CASTILLO DE GIRRALFARO (B.I.C.)	23 FUENTE DE LOS CISNES	AMBITO DE BIC	
068 MURALLA MEDIEVAL DE MALAGA (B.I.C.)	24 IGLESIA CATEDRAL DE LA ENCARNACION	DELIMITACION DEL AMBITO PAM-PEPRI CENTRO	
069 ATARAZANAS (PUERTA-B.I.C.)	25 PALACIO DEL CONDE DE VALLCAZAR	DELIMITACION DE ZONAS DE CARTA ARQUEOLOGICA	
070 RESTOS DE LA MEDIATA MAYOR	27 IGLESIA DE SANTA MARIA DEL SAGRARIO	NIVELES DE EXCAVACION	
071 RESTOS PUENTE MEDIEVAL EN EL RIO GUADALMEDIA	28 IGLESIA DE SANTIAGO	TRAZADO MURALLA FENO-PUNICA (SIGLO VI o. C.)	PROTECCIONES DE LA VEGETACION
072 AREA DE EXPANSION URBANA DE 12164 EPOCA ISLAMICA	29 SOCIEDAD ECONOMICA DE AMIGOS DEL PAIS-CONSULADO DEL MAR	TRAZADO MURALLA ROMANA (SIGLOS X o. XVI)	JARDINES BIC
	32 MESON DE LA VICTORIA	TRAZADO MURALLA ARABE (SIGLOS X o. XVI)	
	33 MESON DE SAN RAFAEL	RECINTO PORTUARIO NIVEL MODERNO (SIGLOS XVI-XVIII)	
	34 PALACIO DE LA ADUANA		
	35 PALACIO DE LOS CONDES DE BUENAVISTA		
	36 PALACIO DEL CONDE DE VALLCAZAR		
	37 PALACIO EPISCOPAL		
	39 PLAZA DE TOROS DE LA MALAGUETA		
	43 IGLESIA DEL SANTO CRISTO DE LA SALUD		

PGOU CALIFICACION USOS Y SISTEMAS.

PEPRI PROTECCIONES ESTRUCTURALES.

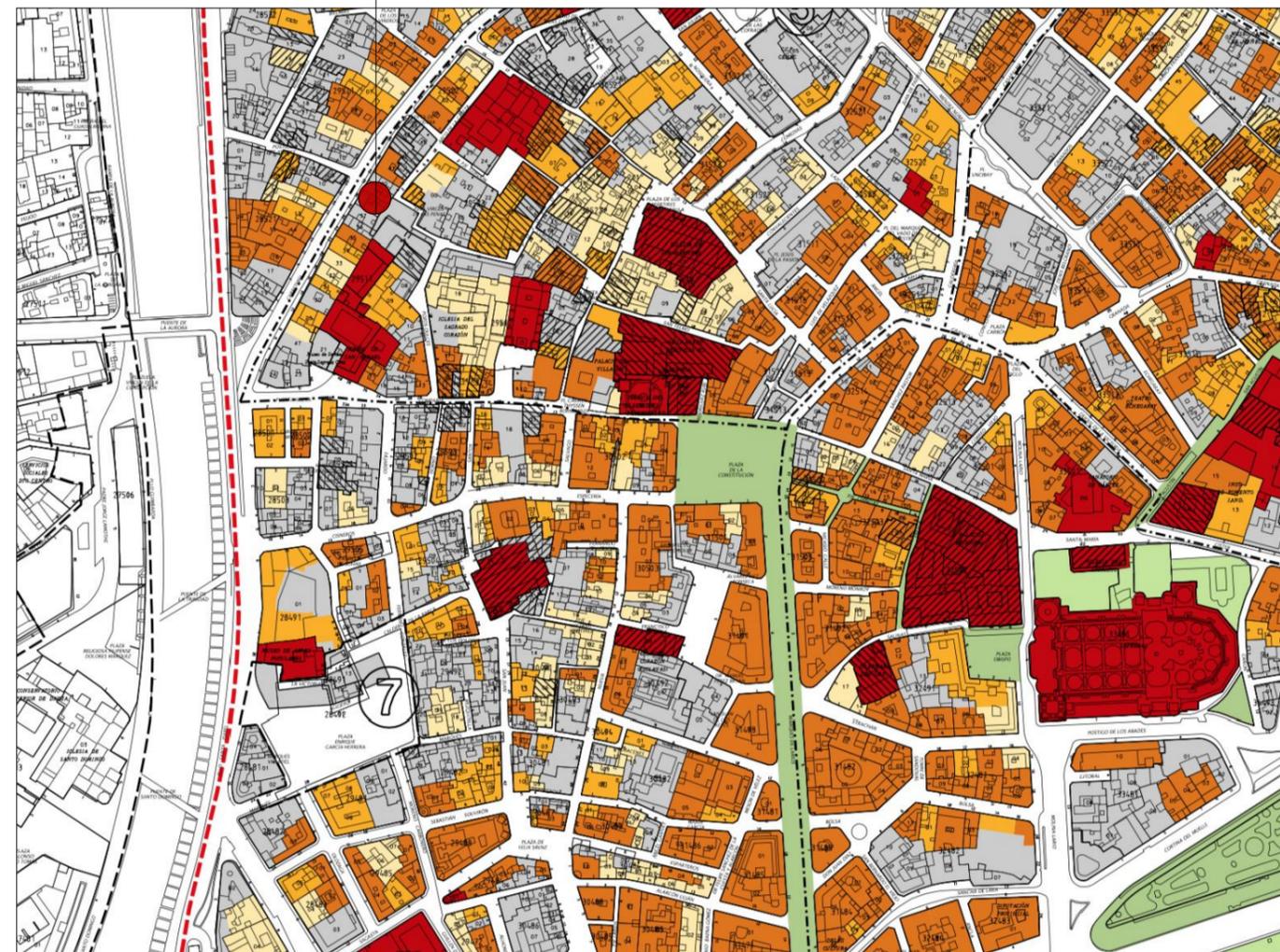
SITUACION Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34



PEPRI CALIFICACION.

ORDENACION PORMENORIZADA	
<b>Expedientes de Planiamiento Desarrollados</b>	
(M)	Modificación de Elementos
(MP)	Modificación del Planiamiento de Desarrollo
(D)	Estudio de Detalle
(RC)	Modificación Catálogo Edificios Protegidos
(DP)	Delimitación Poligonal
(P)	Propuesta de Ordenación
(CU)	Convenio Urbanístico
<b>CALIFICACIONES</b>	
(C)	Ciudad Histórica - Centro
(- - -)	Delimitación del Ámbito PAM-PEPRI-CENTRO
<b>DOTACIONES</b>	
(E)	Espacio Libre
(E)	Equipamiento
(E)	Educativo
(S)	Servicio de Interés Público y Social
(D)	Deportivo
(H)	Hotelero
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>	
(//)	Protección Integral
(//)	Protección Arquitectónica
(//)	Jardín Catalogado

SITUACION Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34



PEPRI PROTECCIONES.

PROTECCIONES		DELIMITACIONES	
(Red)	PROTECCION INTEGRAL	(- - -)	DELIMITACION DEL ÁMBITO PAM-PEPRI-CENTRO
(Orange)	PROTECCION ARQUITECTONICA 1º GRADO	(//)	DELIMITACION DE ZONAS DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS
(Yellow)	PROTECCION ARQUITECTONICA 2º GRADO		
(Light Green)	PROTECCION AMBIENTAL		
(Green)	ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS: CALLE O PLAZA		
(Light Green)	ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS: JARDÍN		
(//)	INMUEBLES CONFIRMADOS CON EXISTENCIAS PINTURAS		
(//)	INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE CONTENER PINTURAS		

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2951139UF7625S0001KT

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL CARRETERA 32  
29008 MALAGA [MÁLAGA]

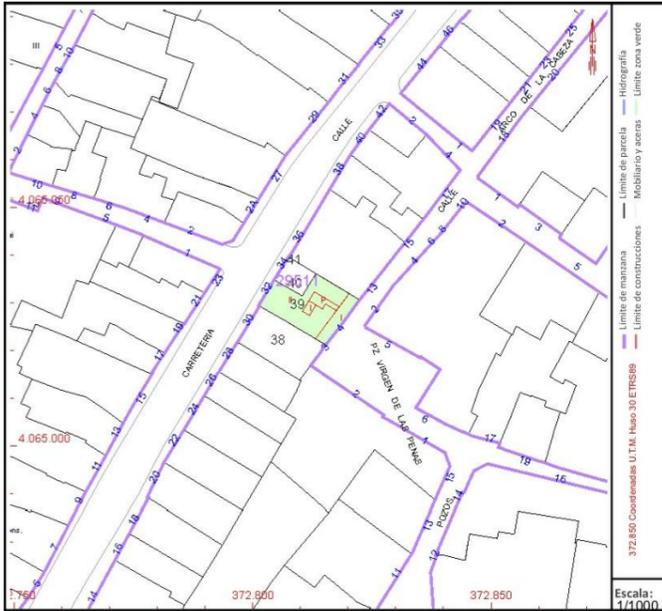
Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 270 m2  
Año construcción: 1962

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/0001	117
VIVIENDA	1/0101	153

#### PARCELA

Superficie gráfica: 162 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 22 de Noviembre de 2024

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2951140UF7625S0001MT

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL CARRETERA 34  
29008 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 76 m2  
Año construcción: 1960

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/0001	38
VIVIENDA	1/0101	38

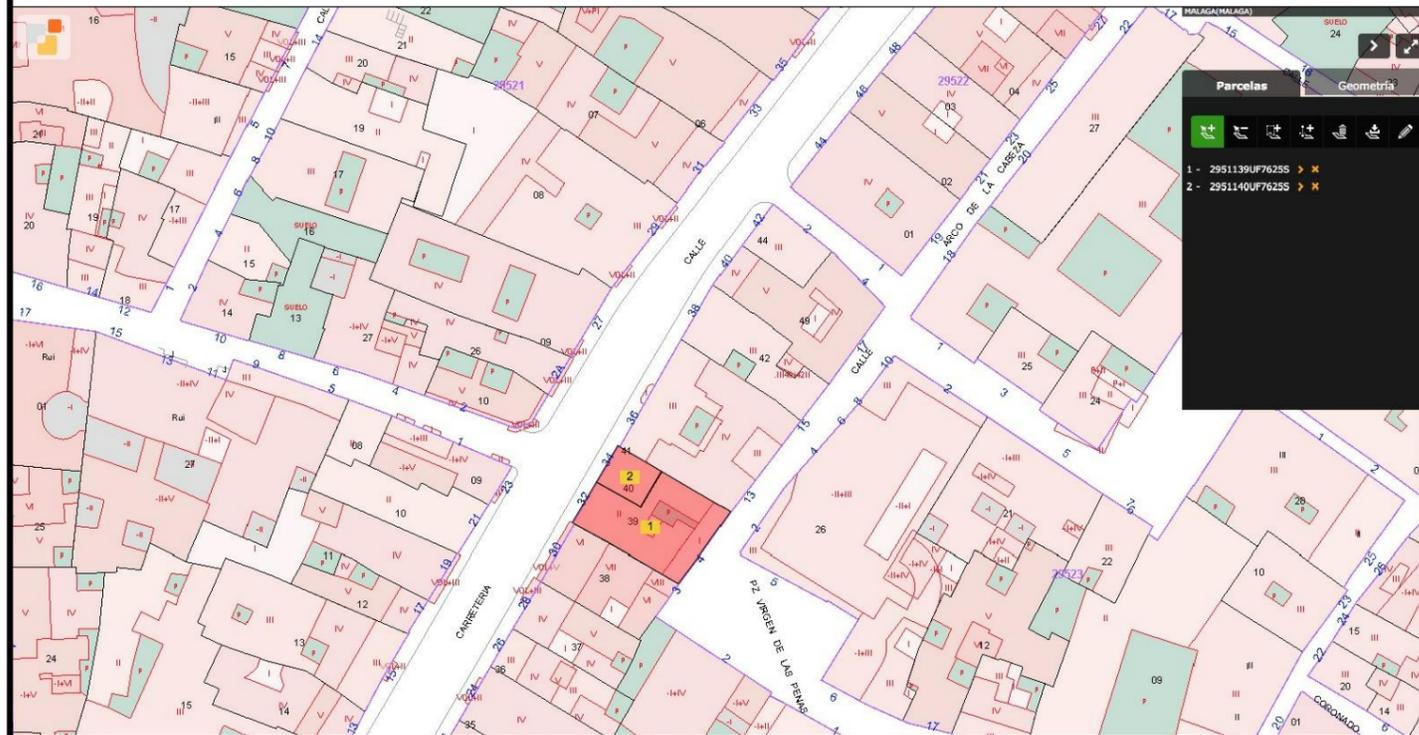
#### PARCELA

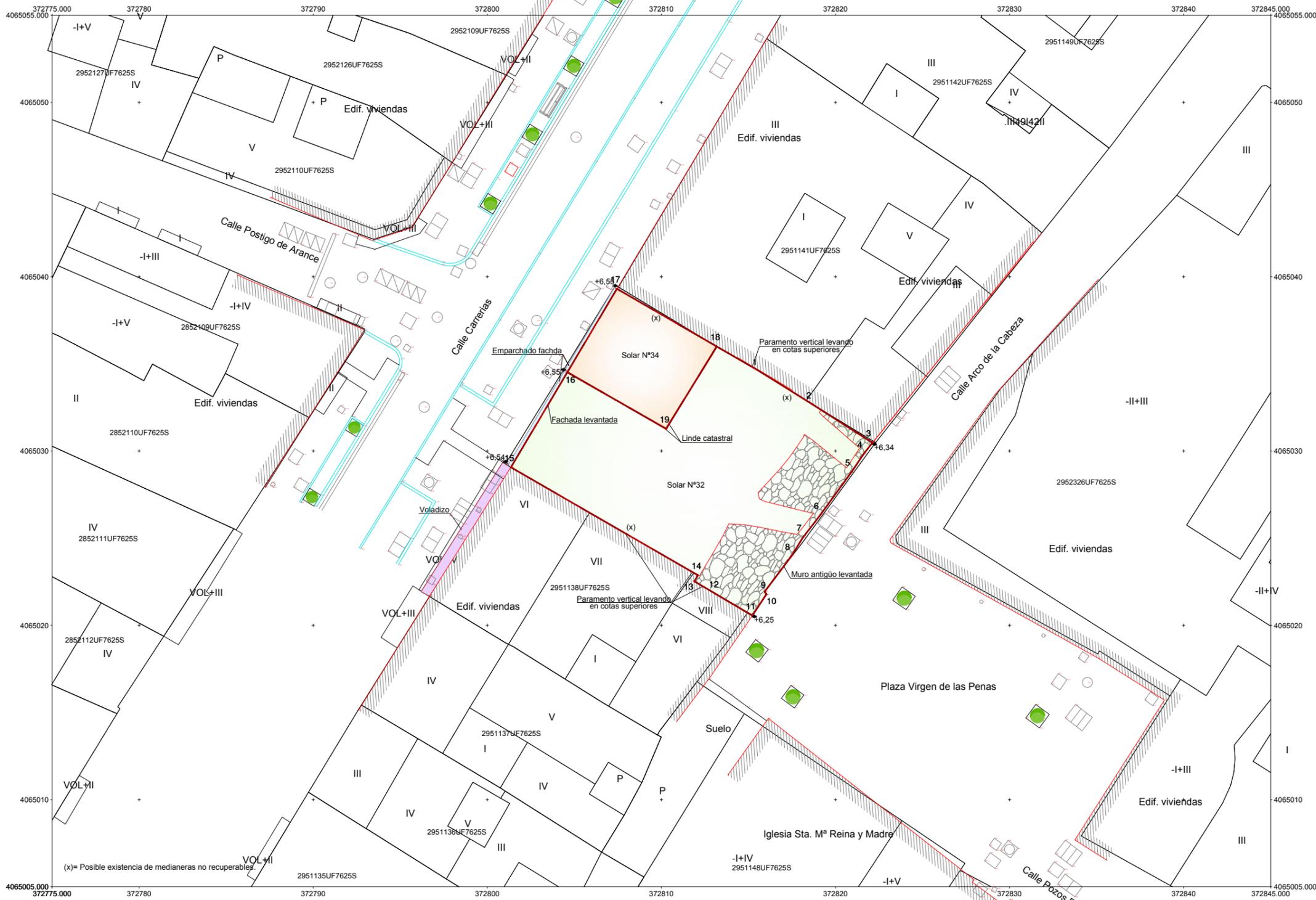
Superficie gráfica: 38 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 22 de Noviembre de 2024





VIVIENDAS C/CARRETERIA N°32-34		
COORD. PROYEC. UTM HUSO 30 SRS ETRS 1989		
Número	Coord X (m)	Coord Y (m)
1	372.815,60	4.065.034,60
2	372.818,70	4.065.032,67
3	372.822,12	4.065.030,48
4	372.821,62	4.065.029,83
5	372.820,93	4.065.028,80
6	372.819,13	4.065.026,33
7	372.818,14	4.065.025,06
8	372.817,48	4.065.023,99
9	372.815,94	4.065.021,94
10	372.816,03	4.065.021,79
11	372.815,22	4.065.020,56
12	372.813,11	4.065.021,81
13	372.811,90	4.065.022,53
14	372.812,10	4.065.022,87
15	372.801,36	4.065.029,07
16	372.804,60	4.065.034,52
17	372.807,44	4.065.039,31
18	372.813,18	4.065.036,00
19	372.810,27	4.065.031,28

CUADRO DESGLOSE DE SUPERFICIES		
SOMBREADO	SOLAR	CABIDA ACTUAL (m²)
	CALLE CARRETERIAS N°32	36,54
	CALLE CARRETERIAS N°34	162,11
SUPERFICIE TOTAL PARCELA CATASTRAL		198,65

- Linde solares levantados.
- Plano catastral de la zona.
- Alineación edificación.
- Alineación cabeza pie de bordillo
- Arquetas tipo según capa CAD.
- Emparchado marmol fachada local.
- Voladizo edificación colindante.
- + Cota punto singular
- + Punto topográfico levantado

SISTEMA DE COORDENADAS U.T.M HUSO 30.  
 SISTEMA DE REFERENCIA ETRS 1989.  
 GEODE: IBERIA 08 RED NAP.  
 BASE PERMANENTE R.A.P.: MÁLAGA.  
 DISTANCIA ENTRE CRUCES 10,00 m.

Se ha incorporado Levantamiento Planta Baja del Lienzo de Muralla medieval, facilitado por el Servicio de Información Geográfica de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga. El Levantamiento de la Planta Superior de la Muralla medieval se realizará una vez ejecutadas las obras de demolición de las edificaciones existentes bajo la preceptiva supervisión de la D.T. Cultura y la GMU Málaga.

Se realizará igualmente levantamiento de las lindes existentes del solar una vez realizados los trabajos de demolición de los edificios existentes, al objeto de redacción del Proyecto Básico y Ejecución.



Arquitectos y Abogados.  
 Juan de Dios Ruiz y Díez de la Cortina  
 Juan Rambla Narvaez.

Promotor  
 COVASANSUR, S.L.  
 CIF B92396167  
 Calle ECHEGARAY Nº 1 - 1º  
 29005 MÁLAGA.

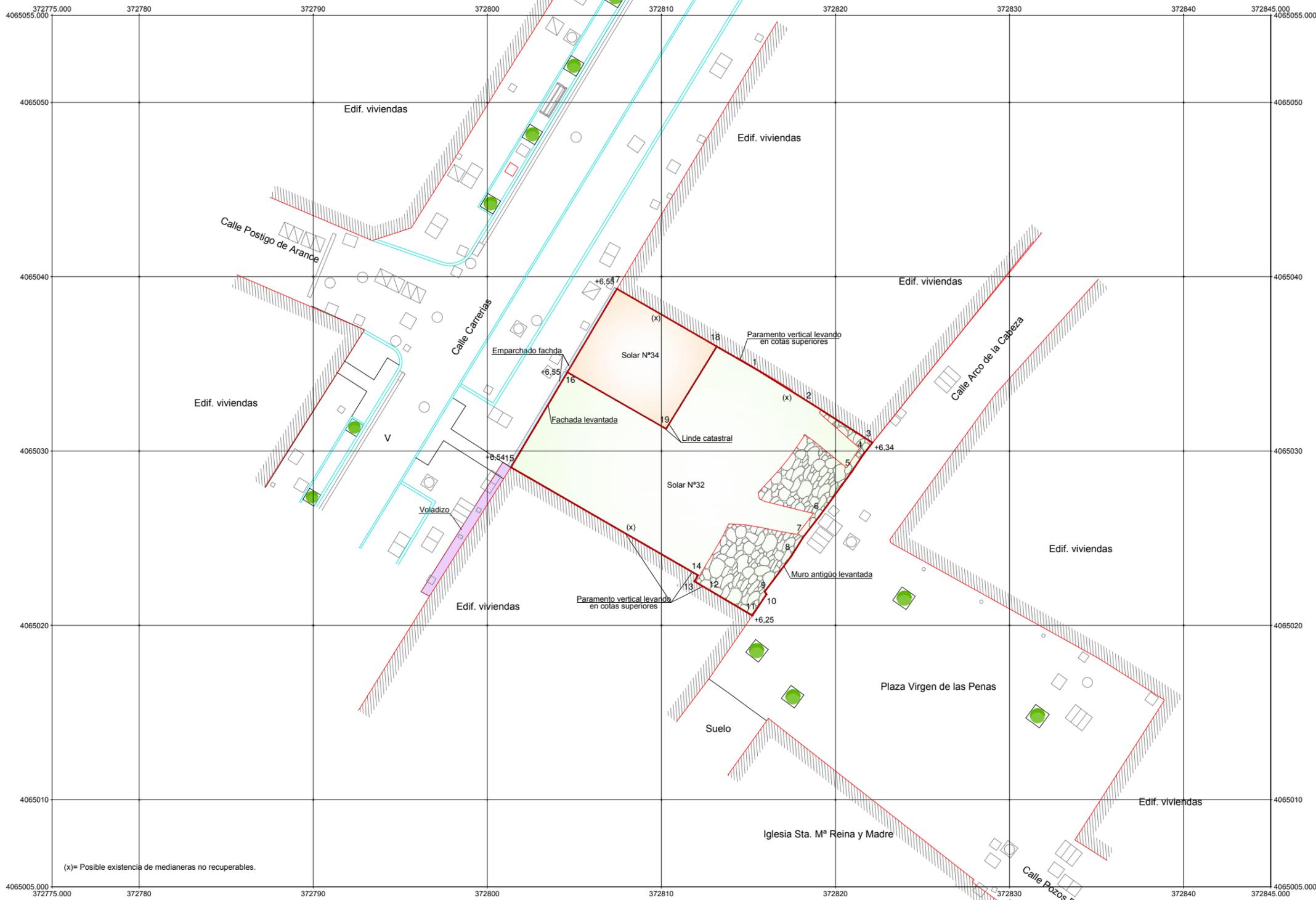
Referencia catastral: 2951139UF7625S0001KT  
 Referencia catastral: 2951140UF7625S0001MT



REF. 1  
 REF. 2  
 REF. 3  
 FECHA: 2025/03/13

DOCUMENTACION GRAFICA TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE.  
 Calle CARRETERÍA n°: 32 y n°: 34  
 CP. 29008. MALAGA.

**PLANO DE INFORMACION: TOPOGRAFICO GEOREFERENCIADO BASE CATASTRO.**



VIVIENDAS C/CARRETERIA N°32-34		
COORD. PROYEC. UTM HUSO 30 SRS ETRS 1989		
Número	Coord X (m)	Coord Y (m)
1	372.815,60	4.065.034,60
2	372.818,70	4.065.032,67
3	372.822,12	4.065.030,48
4	372.821,62	4.065.029,83
5	372.820,93	4.065.028,80
6	372.819,13	4.065.026,33
7	372.818,14	4.065.025,06
8	372.817,48	4.065.023,99
9	372.815,94	4.065.021,94
10	372.816,03	4.065.021,79
11	372.813,11	4.065.021,81
12	372.811,90	4.065.022,53
13	372.812,10	4.065.022,87
14	372.801,36	4.065.029,07
15	372.804,60	4.065.034,52
16	372.807,44	4.065.039,31
17	372.813,18	4.065.036,00
18	372.810,27	4.065.031,28
19		

CUADRO DESGLOSE DE SUPERFICIES		
SOMBREADO	SOLAR	CABIDA ACTUAL (m²)
	CALLE CARRETERIAS N°32	36,54
	CALLE CARRETERIAS N°34	162,11
SUPERFICIE TOTAL PARCELA CATASTRAL		198,65

- Linde solares levantados.
- Plano catastral de la zona.
- Alineación edificación.
- Alineación cabeza pie de bordillo
- Arquetas tipo según capa CAD.
- Emparchado marmol fachada local.
- Voladizo edificación colindante.
- \* +6,25 Cota punto singular
- \* Punto topográfico levantado

SISTEMA DE COORDENADAS U.T.M HUSO 30.  
 SISTEMA DE REFERENCIA ETRS 1989.  
 GEOIDE: IBERIA 08 RED NAP.  
 BASE PERMANENTE R.A.P.: MÁLAGA.  
 DISTANCIA ENTRE CRUCES 10,00 m.

**NOTA:** Se ha incorporado Levantamiento Planta Baja del Lienzo de Muralla medieval, facilitado por el Servicio de Información Geográfica de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga. El Levantamiento de la Planta Superior de la Muralla medieval se realizará una vez ejecutadas las obras de demolición de las edificaciones existentes bajo la preceptiva supervisión de la D.T. Cultura y la GMU Málaga.

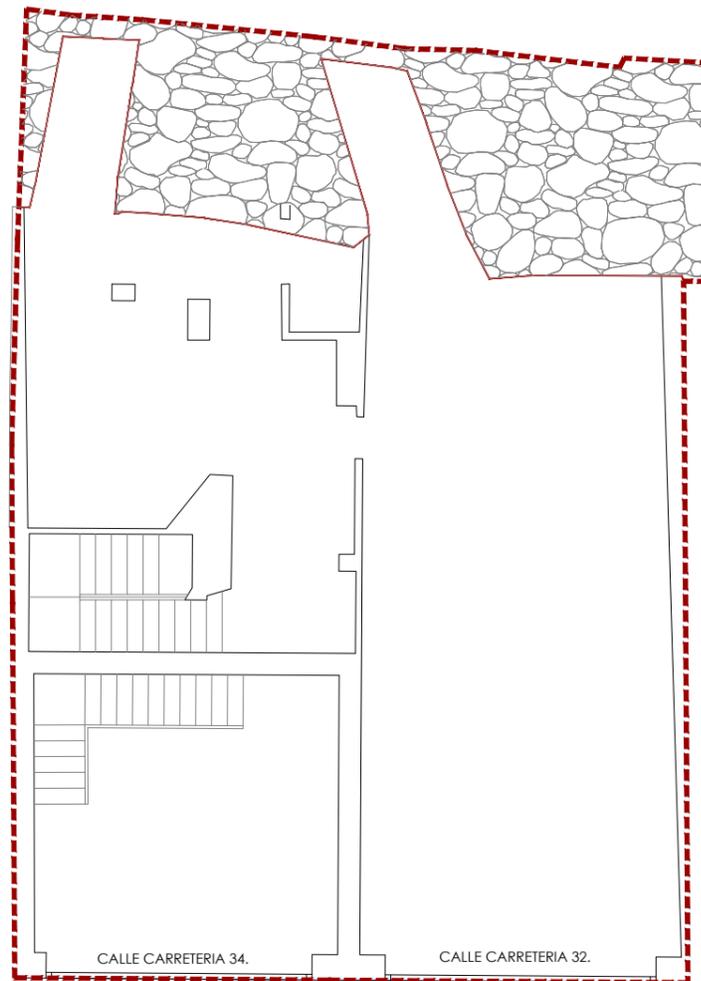
Se realizará igualmente levantamiento de las lindes existentes del solar una vez realizados los trabajos de demolición de los edificios existentes, al objeto de redacción del Proyecto Básico y Ejecución.





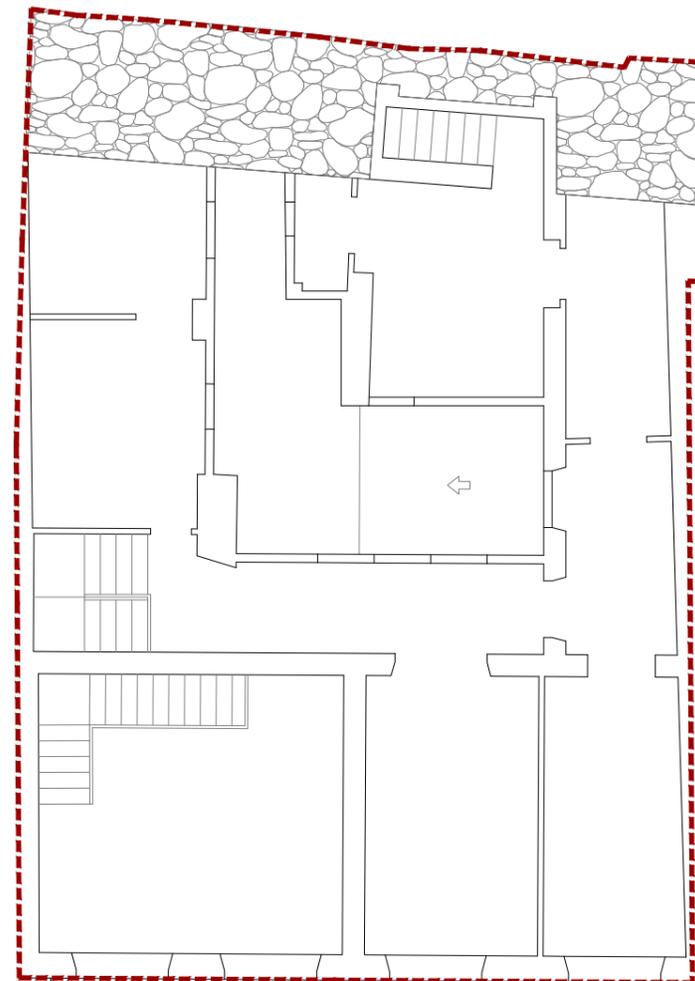
IMAGENES DESDE CALLE CARRETERIA.

IMAGENES DESDE CALLE ARCOD E LA CABEZA Y PLZA. VIRGEN DE LAS PENAS.

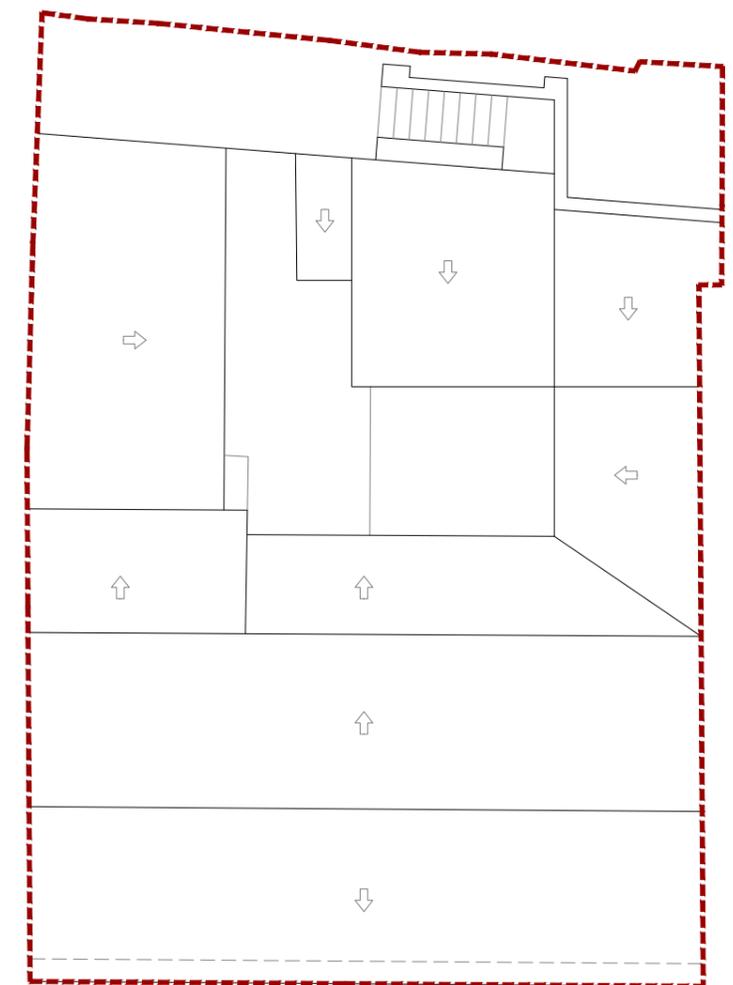


PLANTA BAJA.

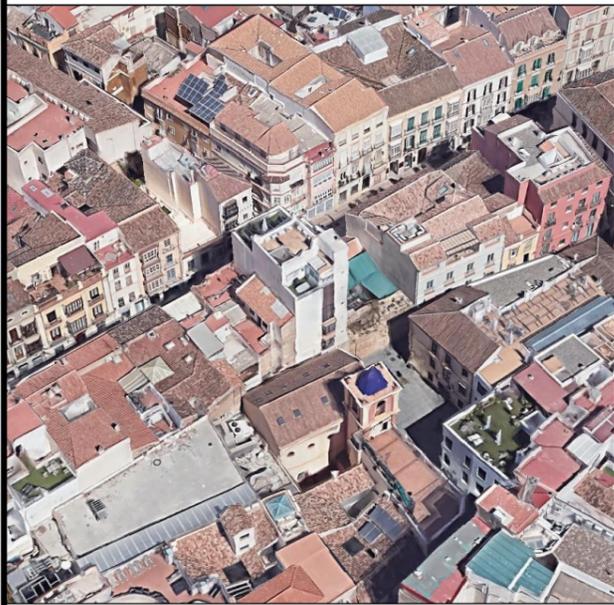
CALLE CARRETERIA.



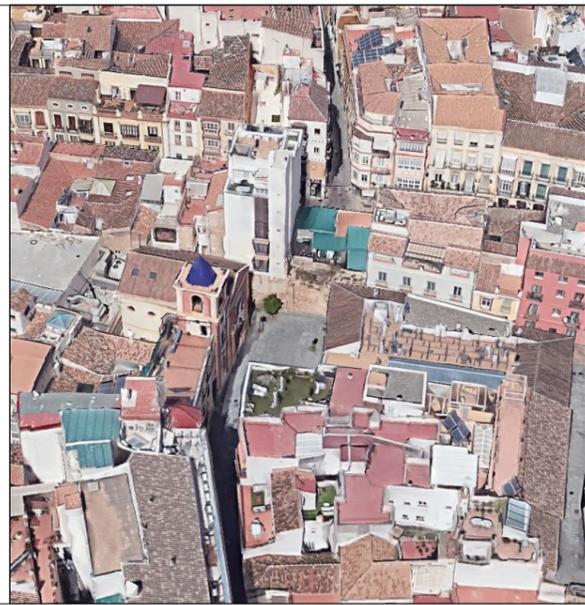
PLANTA ALTA.



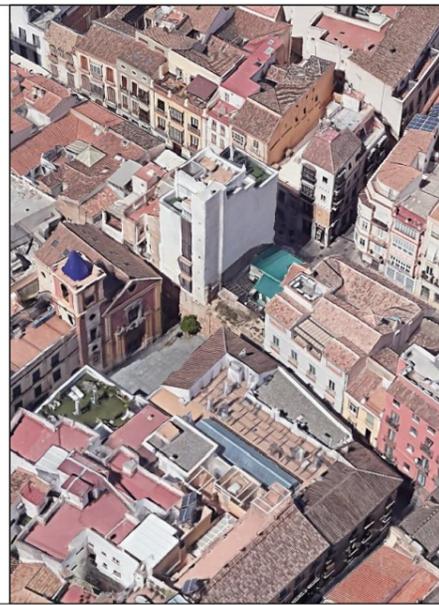
PLANTA CUBIERTA.



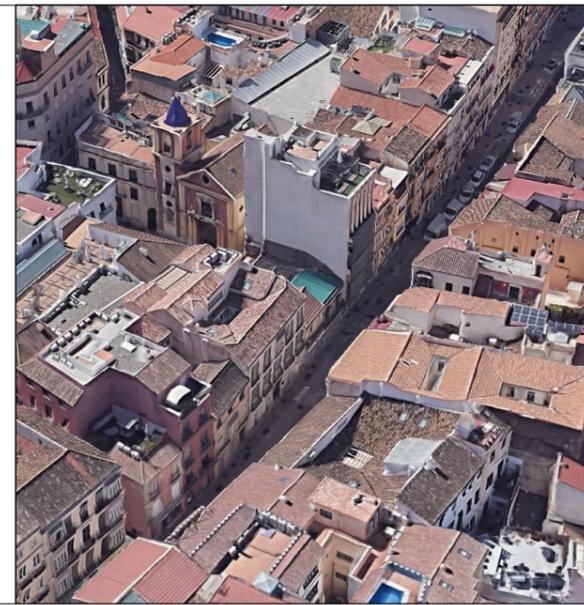
Vista desde calle Arco de la Cabeza.



Vista desde calle Arco de la Cabeza.



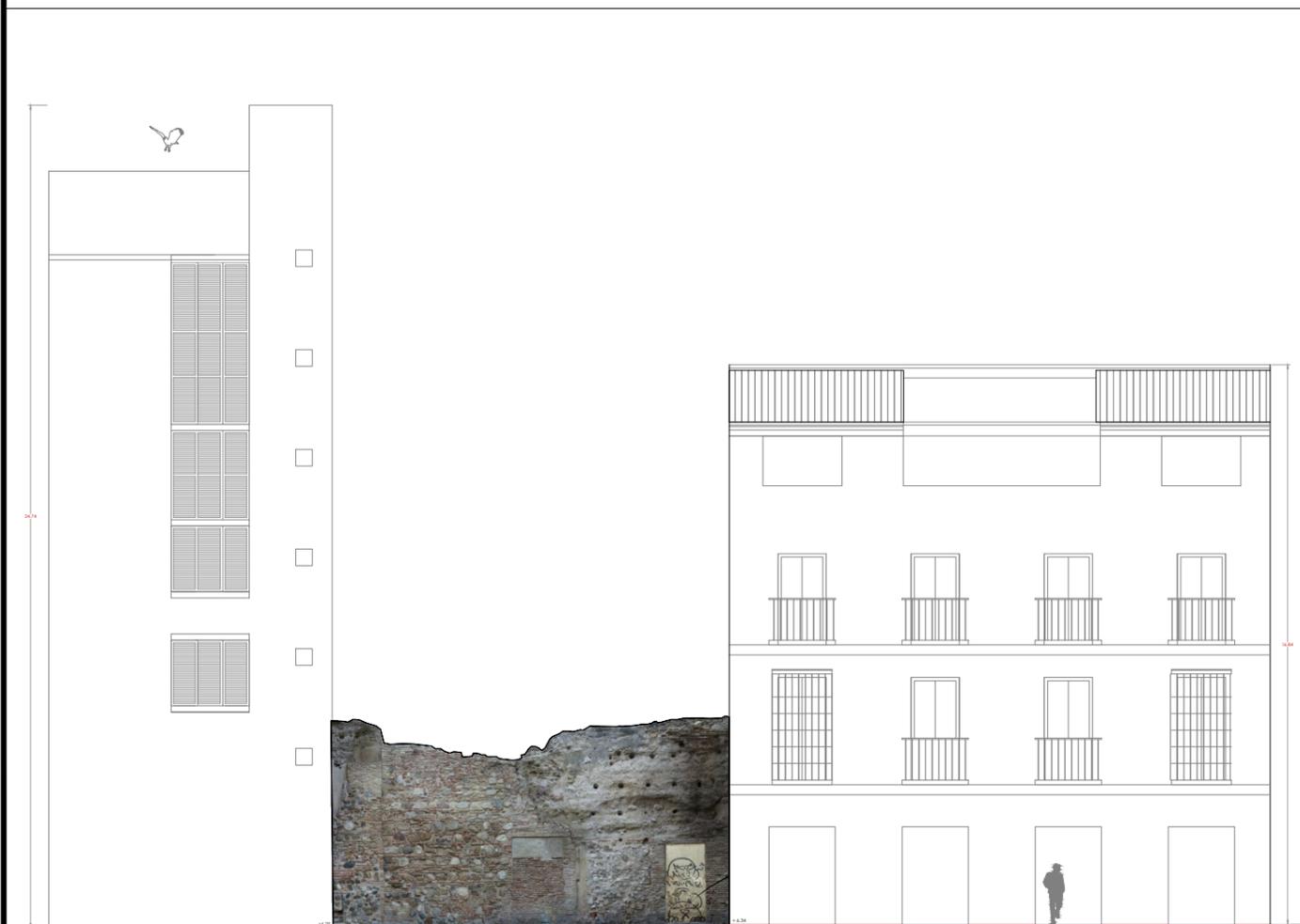
Vista desde calle Arco de la Cabeza.



Vista desde calle Carretería.



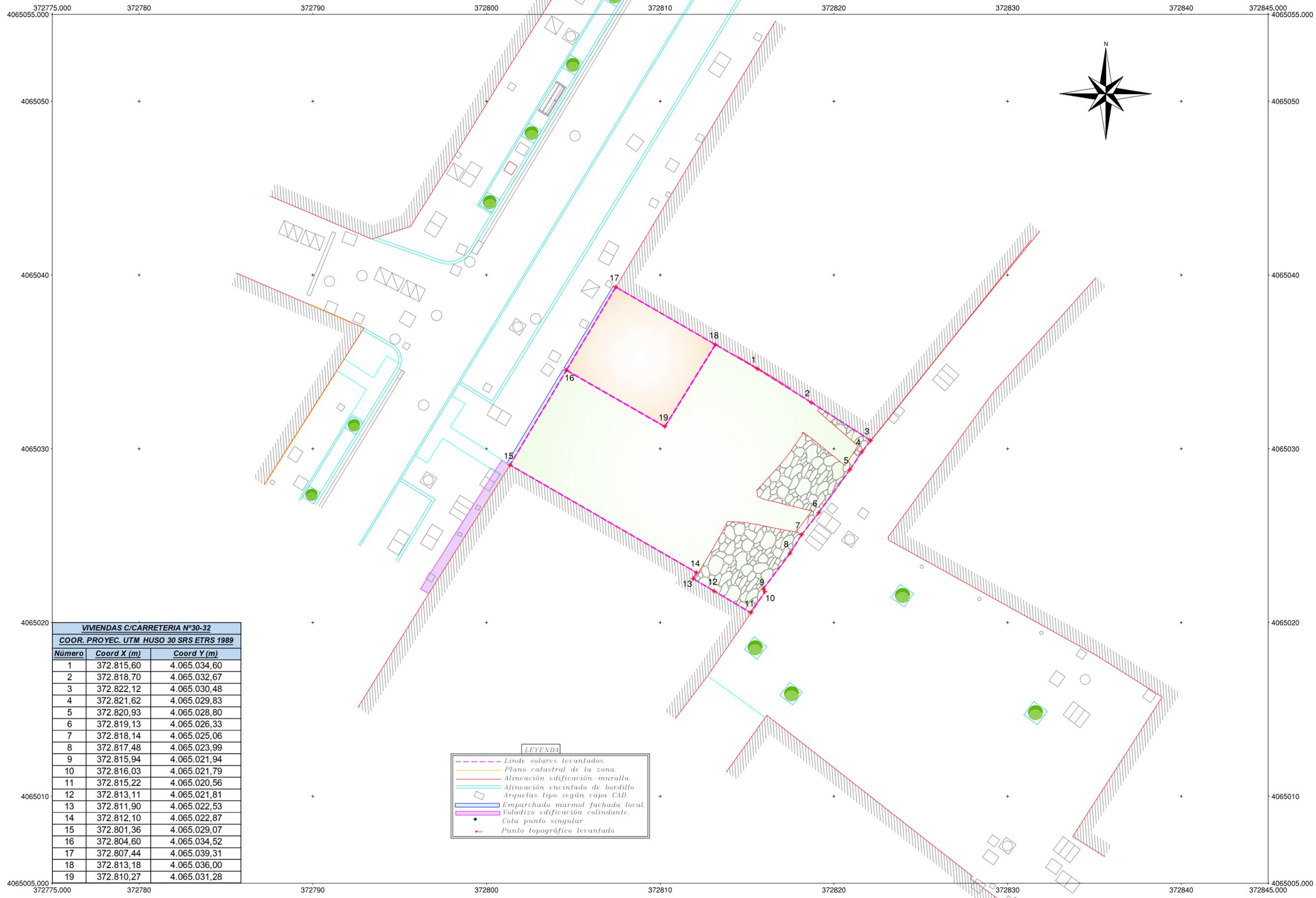
Vista desde calle Carretería.



ALZADO ACTUAL CALLE ARCO DE LA CABEZA Y PLZA. VIRGEN DE LAS PENAS.



ALZADO ACTUAL CALLE CARRETERIA.



VIVIENDAS C/CARRETERIA N°30-32		
COORD. PROYEC. UTM HUSO 30 SRS ETRS 1989		
Número	Coord X (m)	Coord Y (m)
1	372.815,60	4.065.034,60
2	372.818,70	4.065.032,67
3	372.822,12	4.065.030,48
4	372.821,62	4.065.029,83
5	372.820,93	4.065.028,80
6	372.819,13	4.065.026,33
7	372.818,14	4.065.025,06
8	372.817,48	4.065.023,99
9	372.815,94	4.065.021,94
10	372.816,03	4.065.021,79
11	372.815,22	4.065.020,56
12	372.813,11	4.065.021,81
13	372.811,90	4.065.022,53
14	372.812,10	4.065.022,87
15	372.801,36	4.065.029,07
16	372.804,60	4.065.034,52
17	372.807,44	4.065.039,31
18	372.813,18	4.065.036,00
19	372.810,27	4.065.031,28

LEYENDA	
	Linde solares levantados.
	Plano catastral de la zona.
	Alineación edificación-muralla.
	Alineación encintado de bordillo
	Arquetas tipo según capa CAD.
	Emparchado marmol fachada local.
	Voladizo edificación colindante.
	Cota punto singular
	Punto topográfico levantado

SISTEMA DE COORDENADAS U.T.M HUSO 30.  
 SISTEMA DE REFERENCIA ETRS 1989.  
 GEOIDE: IBERIA 08 RED NAP.  
 BASE PERMANENTE R.A.P.: MÁLAGA.  
 DISTANCIA ENTRE CRUCES 10,00 m.



ENCARGADO POR:  
 COVANSASUR S.L.  
 SITUACIÓN:  
 CALLE CARRETERIAS Ns° 32 Y 34.  
 TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA. MÁLAGA.

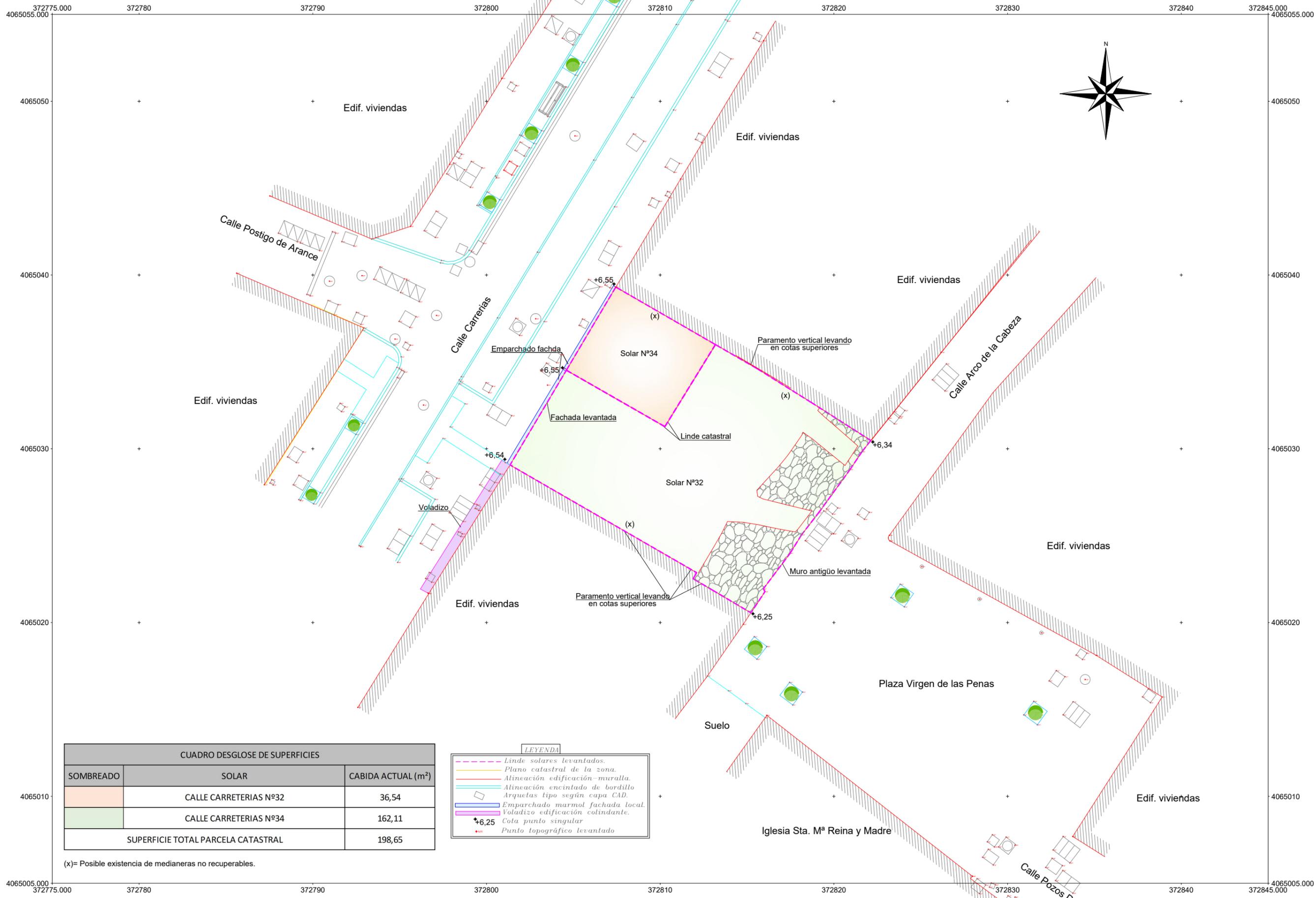
EXPEDIENTE:  
 2021/200  
 ESCALA:  
 1/200  
 FECHA:  
 18-03-2025.



I. Técnico en Topografía  
 JOSÉ A. MARTÍNEZ SÁNCHEZ.  
 COLEGIADO N.º 4096  
 TELÉF. 666-38-96-85.

DESIGNACIÓN:  
 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL DE SOLARES  
 ESTADO ACTUAL EDIFICADO EN RUINAS.  
 PLANO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

PLANO  
 4



CUADRO DESGLOSE DE SUPERFICIES		
SOMBREADO	SOLAR	CABIDA ACTUAL (m <sup>2</sup> )
	CALLE CARRETERIAS N°32	36,54
	CALLE CARRETERIAS N°34	162,11
SUPERFICIE TOTAL PARCELA CATASTRAL		198,65

LEYENDA	
	Linde solares levantados.
	Plano catastral de la zona.
	Alineación edificación-muralla.
	Alineación encintado de bordillo
	Arquetas tipo según capa CAD.
	Emparchado marmol fachada local.
	Voladizo edificación colindante.
	Cota punto singular
	Punto topográfico levantado

(x)= Posible existencia de medianeras no recuperables.

SISTEMA DE COORDENADAS U.T.M HUSO 30.  
 SISTEMA DE REFERENCIA ETRS 1989.  
 GEOIDE: IBERIA 08 RED NAP.  
 BASE PERMANENTE R.A.P.: MÁLAGA.  
 DISTANCIA ENTRE CRUCES 10,00 m.



ENCARGADO POR:  
 COVANSASUR S.L.  
 SITUACIÓN:  
 CALLE CARRETERIAS Ns° 32 Y 34.  
 TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA. MÁLAGA.

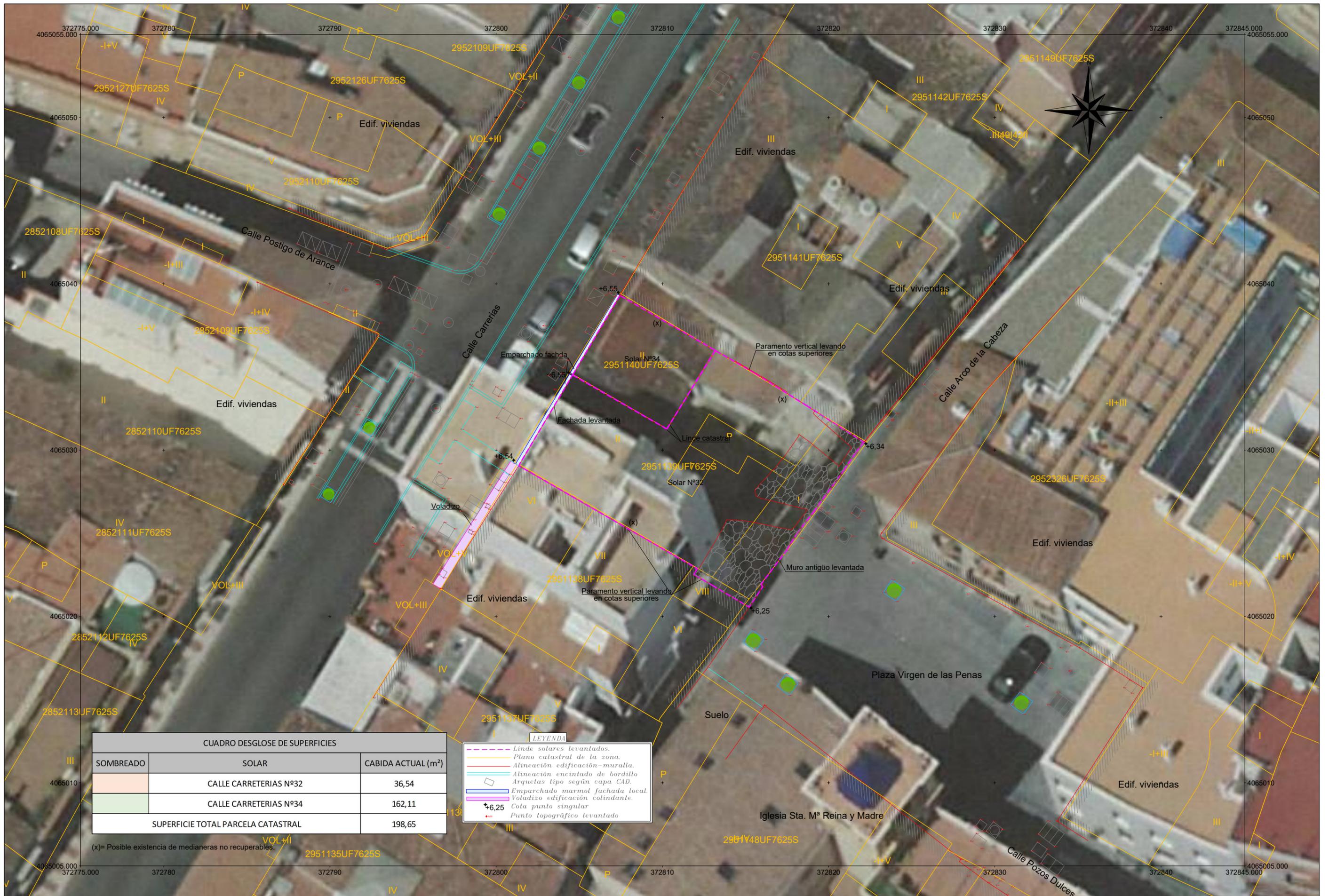
EXPEDIENTE:  
 2021/200  
 ESCALA:  
 1/200  
 FECHA:  
 18-03-2025.



I. Técnico en Topografía  
 JOSÉ A. MARTÍNEZ SÁNCHEZ.  
 COLEGIADO N.º 4096  
 TELÉF. 666-38-96-85.

DESIGNACIÓN:  
 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL DE SOLARES  
 ESTADO ACTUAL EDIFICADO EN RUINAS.

PLANO  
 1



CUADRO DESGLOSE DE SUPERFICIES		
SOMBREADO	SOLAR	CABIDA ACTUAL (m <sup>2</sup> )
	CALLE CARRETERIAS Nº32	36,54
	CALLE CARRETERIAS Nº34	162,11
SUPERFICIE TOTAL PARCELA CATASTRAL		198,65

LEYENDA	
	Linde solares levantados.
	Plano catastral de la zona.
	Alineación edificación-muralla.
	Alineación encintado de bordillo
	Arqueas tipo según capa CAD.
	Emparchado marmol fachada local.
	Voladizo edificación colindante.
	Cota punto singular
	Punto topográfico levantado

(x)= Posible existencia de medianeras no recuperables.

SISTEMA DE COORDENADAS U.T.M HUSO 30.  
SISTEMA DE REFERENCIA ETRS 1989.  
GEOIDE: IBERIA 08 RED NAP.  
BASE PERMANENTE R.A.P.: MÁLAGA.  
DISTANCIA ENTRE CRUCES 10,00 m.



ENCARGADO POR:  
COVANSASUR S.L.  
SITUACIÓN:  
CALLE CARRETERIAS Nº 32 Y 34.  
TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA. MÁLAGA.

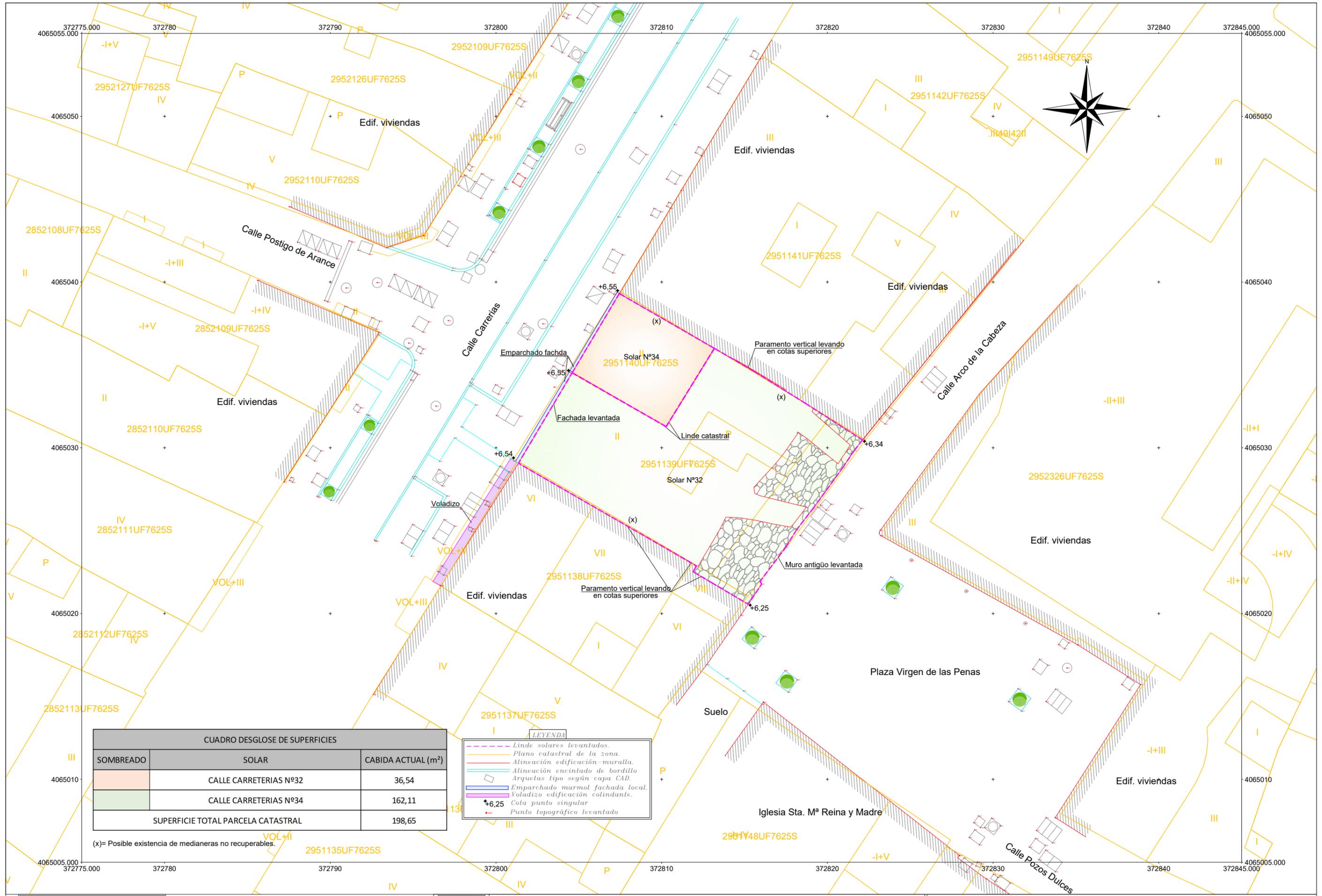
EXPEDIENTE:  
2021/200  
ESCALA:  
1/200  
FECHA:  
18-03-2025.



I. Técnico en Topografía  
JOSÉ A. MARTÍNEZ SÁNCHEZ.  
COLEGIADO Nº. 4096  
TELEF. 666-38-96-85.

DESIGNACIÓN:  
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL DE SOLARES  
ESTADO ACTUAL EDIFICADO EN RUINAS.  
SUPERPOSICIÓN CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y ORTOFO 2.012.

PLANO  
3



CUADRO DESGLOSE DE SUPERFICIES		
SOMBREADO	SOLAR	CABIDA ACTUAL (m <sup>2</sup> )
	CALLE CARRETERIAS Nº32	36,54
	CALLE CARRETERIAS Nº34	162,11
SUPERFICIE TOTAL PARCELA CATASTRAL		198,65

LEYENDA	
	Linde solares levantados.
	Plano catastral de la zona.
	Alineación edificación-muralla.
	Alineación encintado de bordillo
	Arquetas tipo según capa CAD.
	Emparchado marmol fachada local.
	Voladizo edificación colindante.
	Cota punto singular
	Punto topográfico levantado

(x)= Posible existencia de medianeras no recuperables.

SISTEMA DE COORDENADAS U.T.M HUSO 30.  
SISTEMA DE REFERENCIA ETRS 1989.  
GEOIDE: IBERIA 08 RED NAP.  
BASE PERMANENTE R.A.P.: MÁLAGA.  
DISTANCIA ENTRE CRUCES 10,00 m.



ENCARGADO POR:  
COVANSASUR S.L.  
SITUACIÓN:  
CALLE CARRETERIAS Nº 32 Y 34.  
TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA. MÁLAGA.

EXPEDIENTE:  
2021/200  
ESCALA:  
1/200  
FECHA:  
18-03-2025.



I. Técnico en Topografía  
JOSÉ A. MARTÍNEZ SÁNCHEZ.  
COLEGIADO Nº. 4096  
TELEF. 666-38-96-85.

DESIGNACIÓN:  
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL DE SOLARES  
ESTADO ACTUAL EDIFICADO EN RUINAS.  
SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

PLANO  
2



PLANTA BAJA COTA +0.00

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m<sup>2</sup>c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m <sup>2</sup> c.
Planta PRIMERA	134,92	m <sup>2</sup> c.
Planta SEGUNDA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta TERCERA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta ATICO	143,80	m <sup>2</sup> c.
<b>SUMA:</b>	<b>759</b>	<b>m<sup>2</sup>c.</b>

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



PLANTA PRIMERA COTA +4,79

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m<sup>2</sup>c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m <sup>2</sup> c.
Planta PRIMERA.	134,92	m <sup>2</sup> c.
Planta SEGUNDA.	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta TERCERA:	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta ATICO:	143,80	m <sup>2</sup> c.
<b>SUMA:</b>	<b>759</b>	<b>m<sup>2</sup>c.</b>

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA.	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA.	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA:	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO.	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



PLANTA SEGUNDA COTA +8,04

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m<sup>2</sup>c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m <sup>2</sup> c.
Planta PRIMERA	134,92	m <sup>2</sup> c.
Planta SEGUNDA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta TERCERA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta ATICO	143,80	m <sup>2</sup> c.
<b>SUMA:</b>	<b>759</b>	<b>m<sup>2</sup>c.</b>

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



PLANTA TERCERA COTA +11,23

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m<sup>2</sup>c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m <sup>2</sup> c.
Planta PRIMERA	134,92	m <sup>2</sup> c.
Planta SEGUNDA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta TERCERA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta ATICO	143,80	m <sup>2</sup> c.
<b>SUMA:</b>	<b>759</b>	<b>m<sup>2</sup>c.</b>

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



PLANTA ATICO COTA +14,42

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m<sup>2</sup>c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m <sup>2</sup> c.
Planta PRIMERA	134,92	m <sup>2</sup> c.
Planta SEGUNDA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta TERCERA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta ATICO:	143,80	m <sup>2</sup> c.

**SUMA: 759 m<sup>2</sup>c.**

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO:	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



PLANTA CUBIERTA

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m<sup>2</sup>c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m <sup>2</sup> c.
Planta PRIMERA	134,92	m <sup>2</sup> c.
Planta SEGUNDA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta TERCERA	161,37	m <sup>2</sup> c.
Planta ATICO:	143,80	m <sup>2</sup> c.
<b>SUMA:</b>	<b>759</b>	<b>m<sup>2</sup>c.</b>

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO.	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

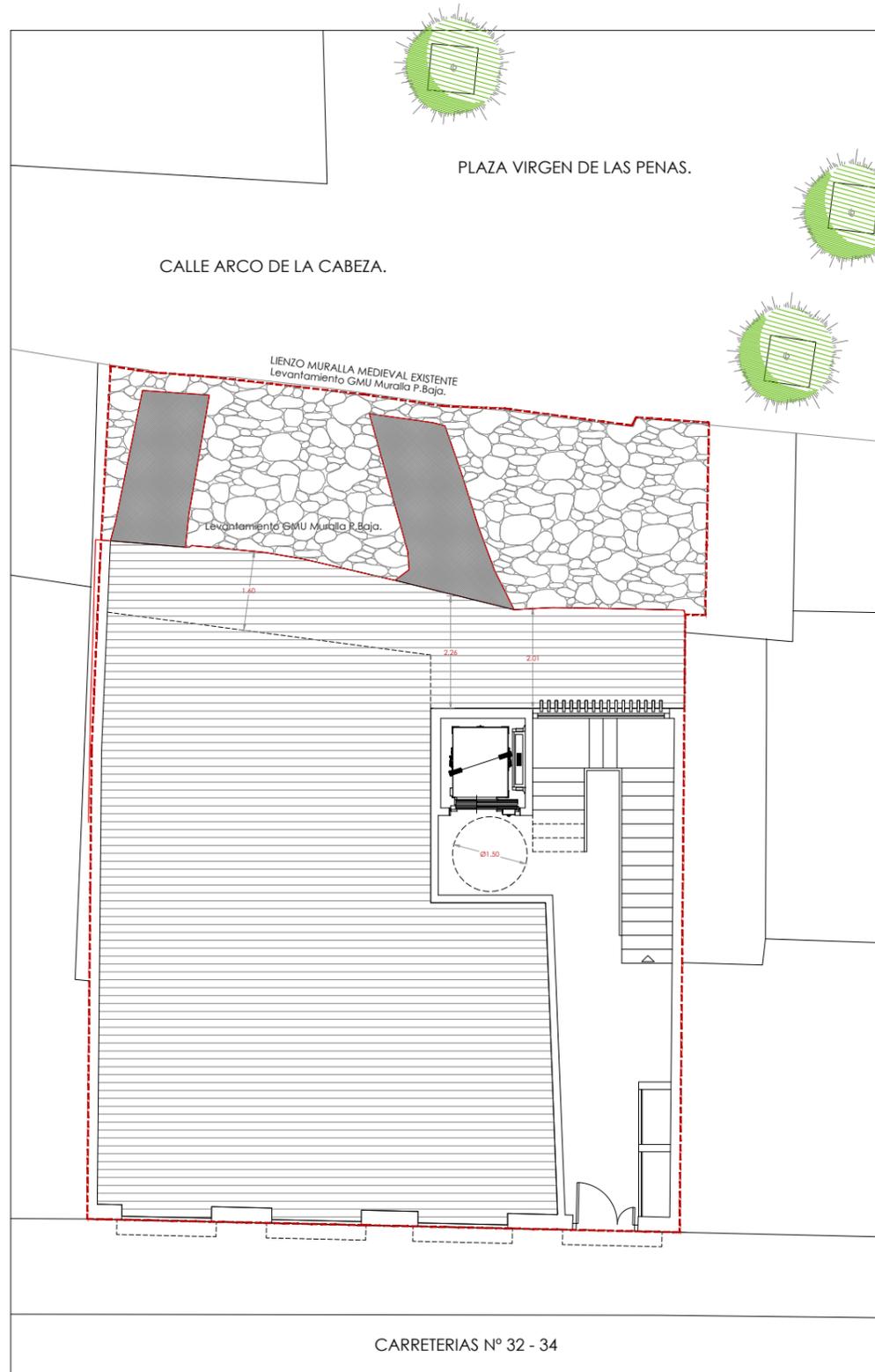
El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

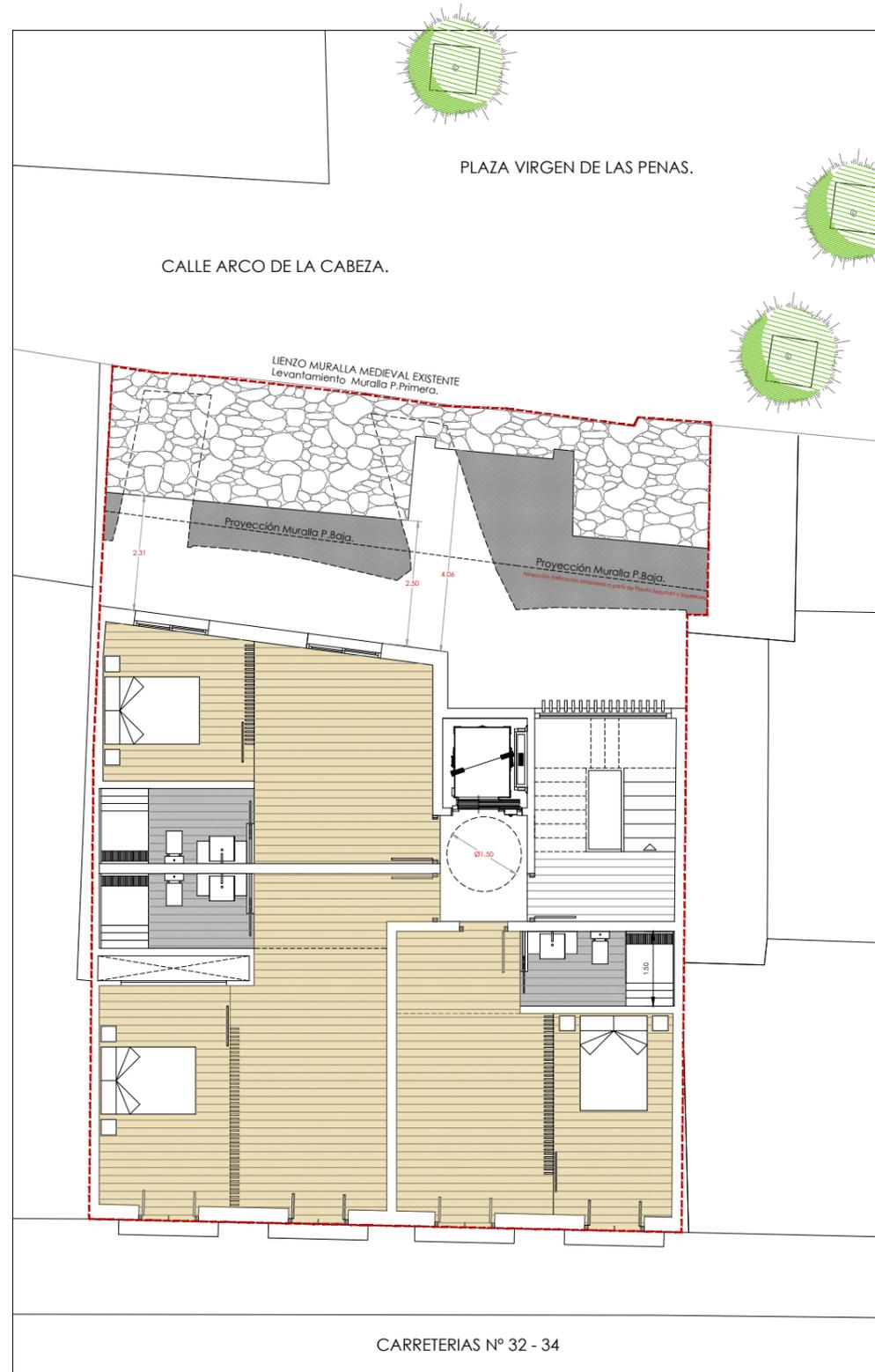
Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



PLANTA BAJA COTA +0.00



PLANTA PRIMERA COTA +4,79

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m2c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m2c.
Planta PRIMERA.	134,92	m2c.
Planta SEGUNDA.	161,37	m2c.
Planta TERCERA:	161,37	m2c.
Planta ATICO:	143,80	m2c.

**SUMA: 759 m2c.**

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA.	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA.	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA:	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO.	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPRU Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

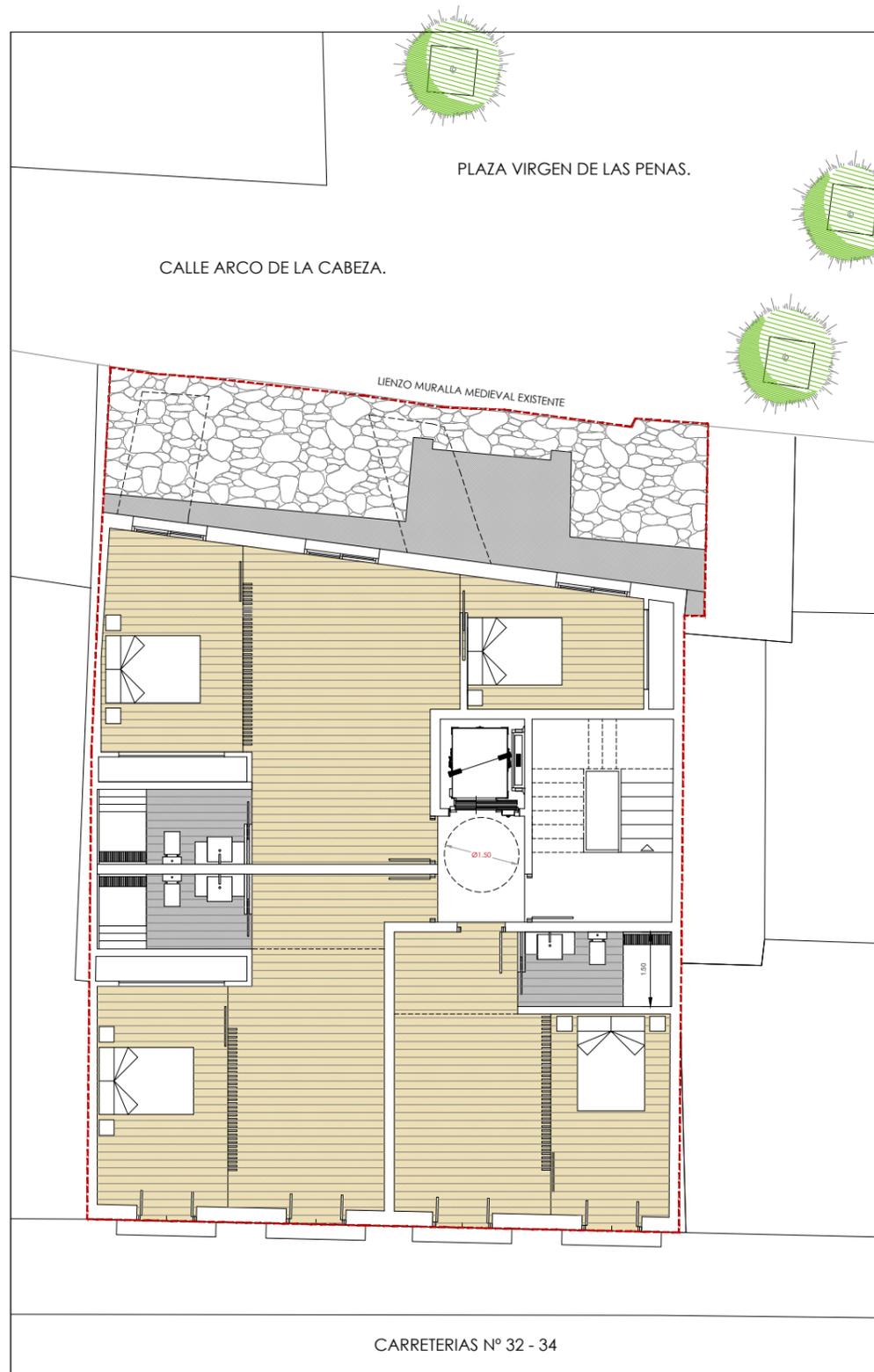
El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

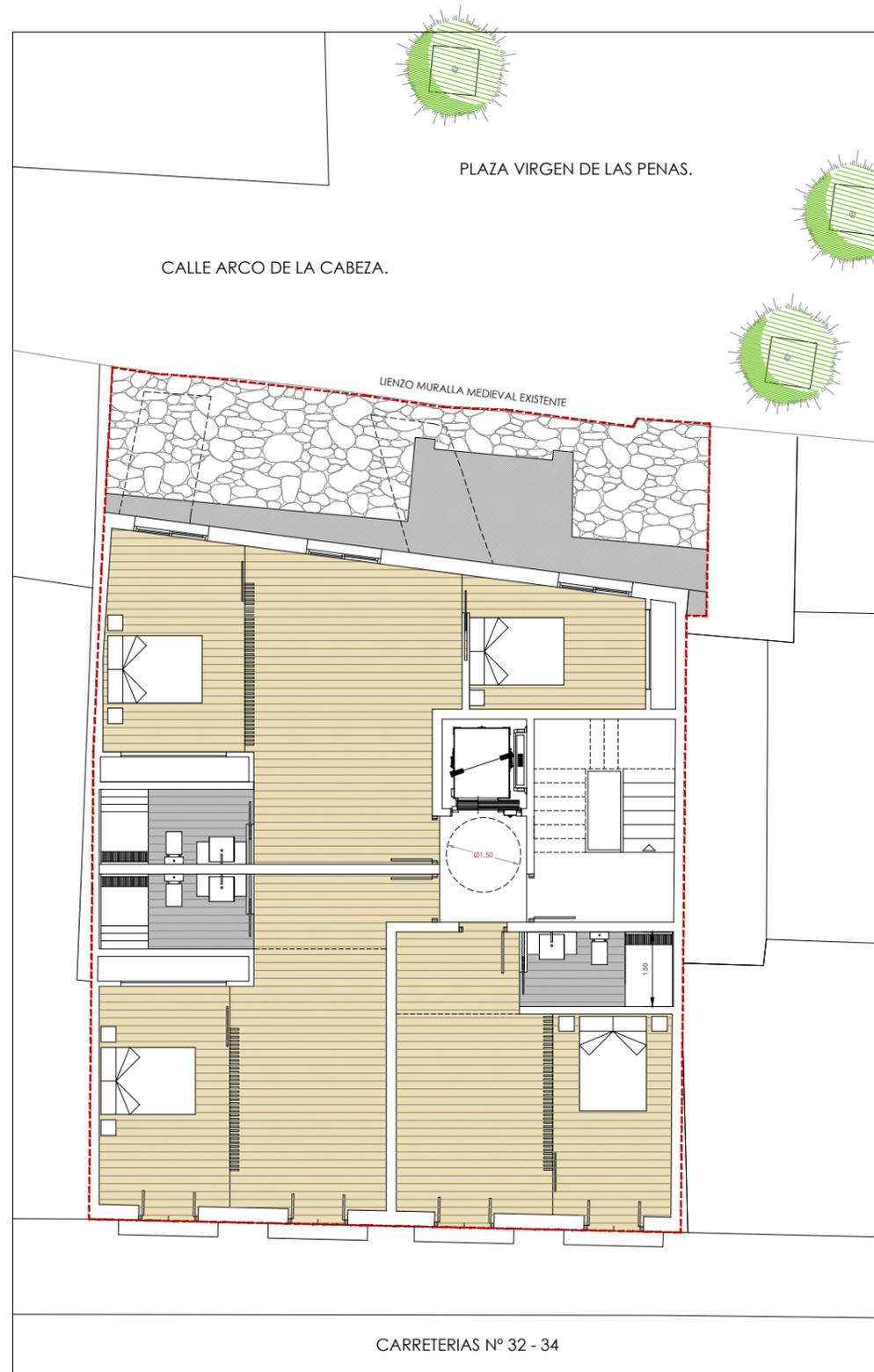
Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



PLANTA SEGUNDA COTA +8,04



PLANTA TERCERA COTA +11,23

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m2c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m2c.
Planta PRIMERA.	134,92	m2c.
Planta SEGUNDA.	161,37	m2c.
Planta TERCERA:	161,37	m2c.
Planta ATICO:	143,80	m2c.
<b>SUMA:</b>	<b>759</b>	<b>m2c.</b>

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA.	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA.	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA:	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO.	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

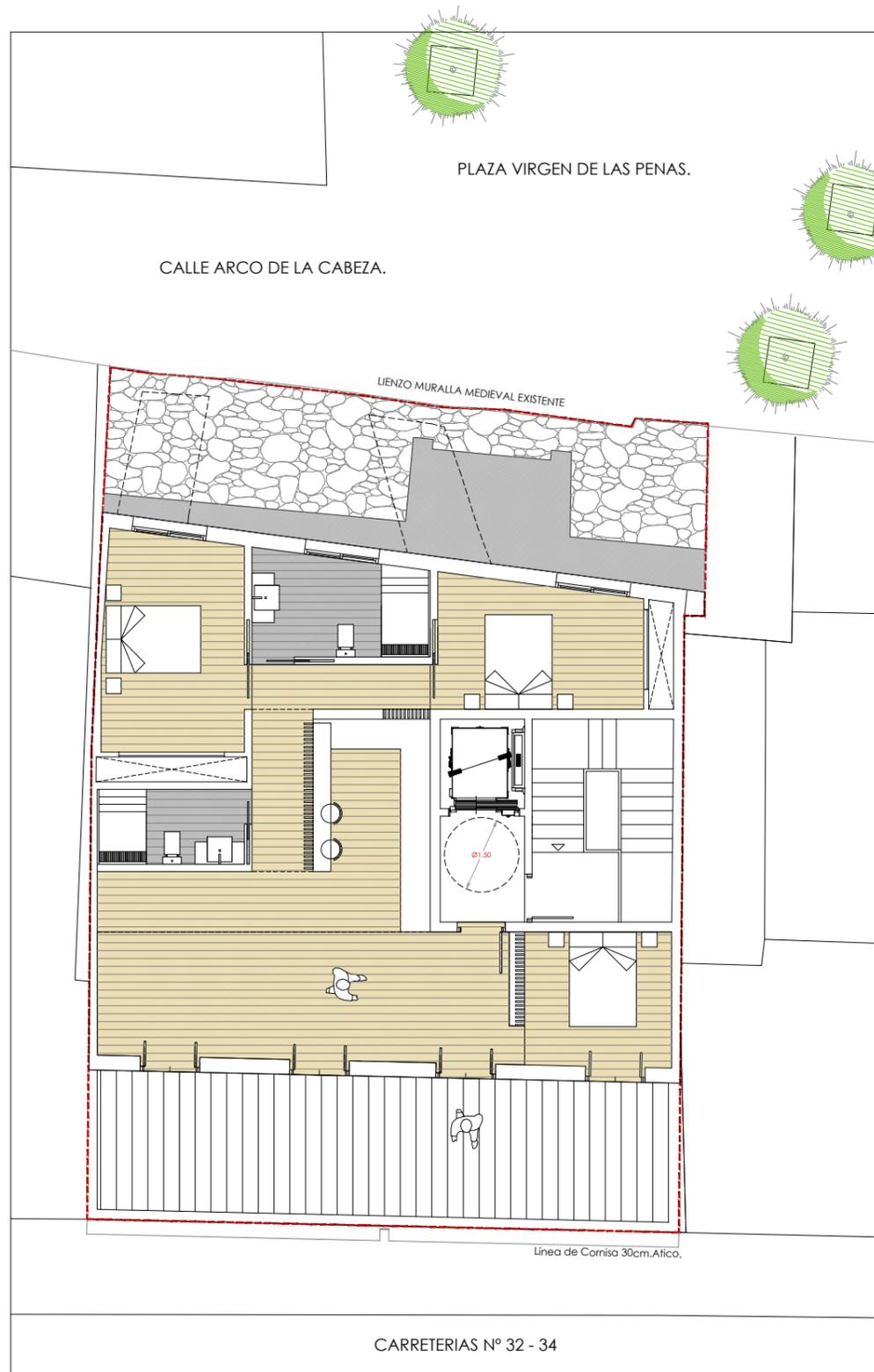
El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



PLANTA ATICO COTA +14,42



PLANTA BAJO CUBIERTA. COTA +17,12

**T.R. ESTUDIO DETALLE CARRETERÍA 32 y 34.**

**CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS. Máxima: 759 m2c.**

**Propuesta Orientativa No Vinculante Superficies por Planta:**

Planta BAJA	157,54	m2c.
Planta PRIMERA.	134,92	m2c.
Planta SEGUNDA.	161,37	m2c.
Planta TERCERA:	161,37	m2c.
Planta ATICO:	143,80	m2c.
<b>SUMA:</b>	<b>759</b>	<b>m2c.</b>

**NOTA:** El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

**COTAS PLANTA.**

Planta BAJA	Cota Planta:	0,0	m
Planta PRIMERA.	Cota Planta:	4,79	m
Planta SEGUNDA.	Cota Planta:	8,04	m
Planta TERCERA:	Cota Planta:	11,23	m
Planta ATICO.	Cota Planta:	14,42	m

**Se fija Cota 0.00 Planta Baja. Carretería.**

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPRÍ Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



ALZADO PROPUESTO CALLE CARRETERIA.

**NOTA:**

La Propuesta de fachada a calle Carretería incorpora un rehundido en enfoscado al objeto de rememorar la parcelación anterior. No obstante a requerimiento de la D.T. Cultura y/o Gerencia Municipal de Urbanismo se valorará su inclusión al futuro Proyecto Básico y Ejecución que desarrolle el T.R Estudio de Detalle en trámite.

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

El Posterior Proyecto de Edificación Básico y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m<sup>2</sup>c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha graficado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



Arquitectos y Abogados.

Juan de Dios Ruiz y Díez de la Cortina Juan Rambla Narvaez.

Promotor

COVASANSUR, S.L.  
CIF B92396167  
Calle ECHEGARAY Nº 1 - 1º  
29005 MÁLAGA.

cotas en: m.

Referencia catastral: 2951139UF742550001KT  
Referencia catastral: 2951140UF762550001MT

escala 1/125

TEXTO REFUNDIDO

REF. 1  
REF. 2  
REF. 3  
FECHA

2025/03/13

DOCUMENTACION GRAFICA TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE.  
Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34  
CP. 29008. MÁLAGA.

PLANO DE ORDENACION: ALZADO PROPUESTO CALLE CARRETERIA.

0.10



**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPRI Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

El Posterior Proyecto de Edificación Básico y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.

ALZADO PROPUESTO CALLE ARCO DE LA CABEZA Y PLZA. VIRGEN DE LAS PENAS.

**NOTA:**

La Propuesta de fachada a calle Carretería incorpora un rehundido en enfoscado al objeto de rememorar la parcelación anterior. No obstante a requerimiento de la D.T. Cultura y/o Gerencia Municipal de Urbanismo se valorará su inclusión al futuro Proyecto Básico y Ejecución que desarrolle el T.R Estudio de Detalle en trámite.

**NOTA:**

La Propuesta de distribución es orientativa, no vinculante. Se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe de la GMU, que requiere se aporte una distribución orientativa, motivada en el artículo 22 del PEPR Centro sobre los Estudios de Detalle que regula:

"En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los proyectos de edificación y Propuesta de Ordenación."

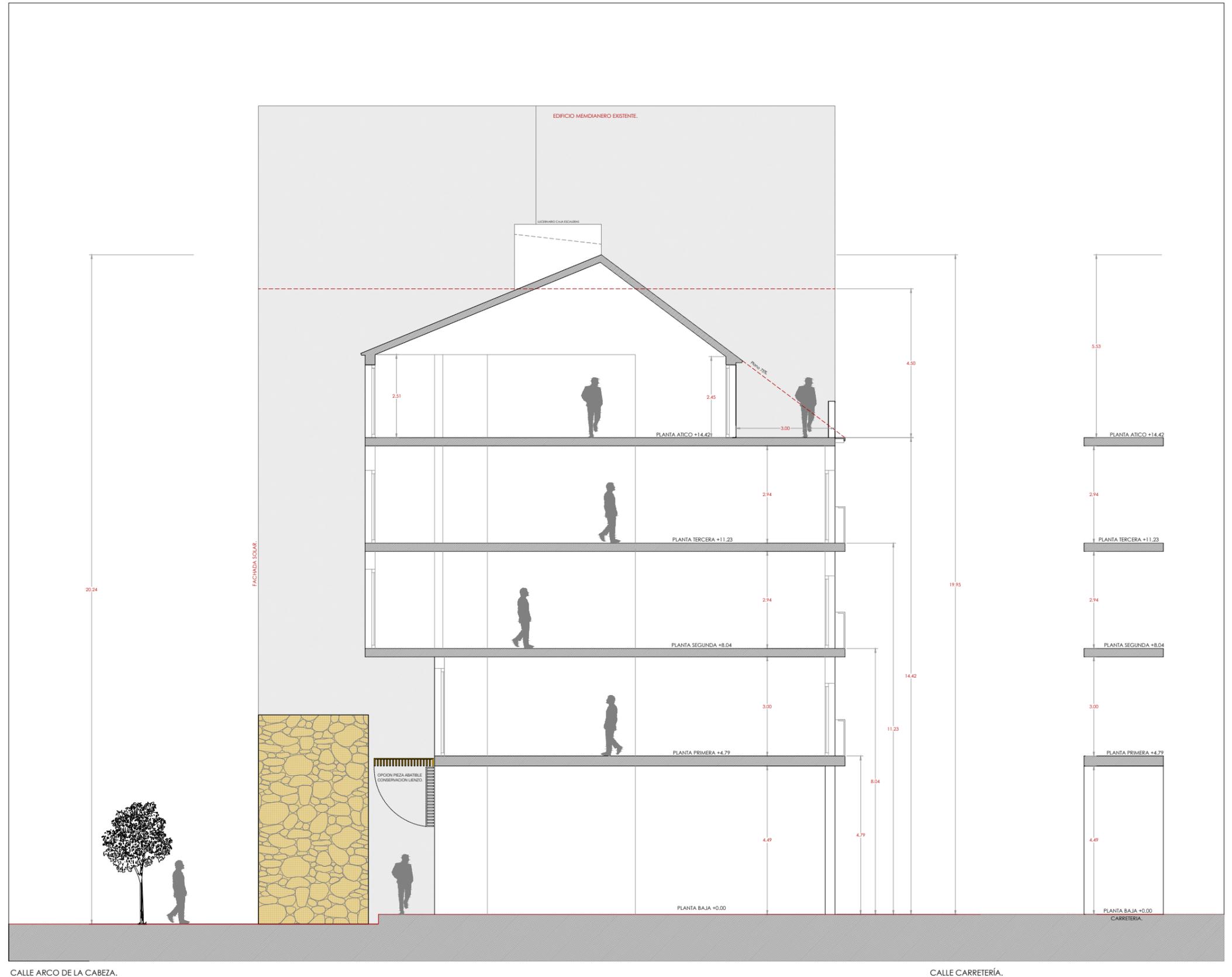
El Posterior Proyecto de Edificación Básico y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

Al mismo tiempo no podrá modificar los parámetros urbanísticos que define el T.R. ED relativos a ocupación, altura máxima y número de plantas, alineaciones y determinaciones relativas a la afección del BIC Lienzo de Muralla Medieval.

Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes exactas del solar y de la planta superior del lienzo de Muralla medieval.

El Lienzo de Muralla Medieval se ha grafiado según el Documento redactado por Taller de Investigaciones arqueológicas denominado: MEDIANTE ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES EN CALLE CARRETERÍA, 32.

La edificación propuesta se retranquea en Planta Primera al objeto de facilitar tareas de conservación y mantenimiento del BIC Muralla Medieval.



CALLE ARCO DE LA CABEZA.

CALLE CARRETERÍA.

PLANO

# 10

**ANEXOS.**

**ANEXO FICHAS CATASTRALES.**

**ANEXO REPRESENTACION PROPIEDAD.**

**ANEXO ESCRITURA Y NOTAS REGISTRO.**

**ANEXO INFORMES CEMOSA.**

**ANEXO AESA SERVIDUMBRE AERONAUTICAS.**

**ANEXO FICHAS CATASTRALES.**

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2951140UF7625S0001MT

## PARCELA

Superficie gráfica: 38 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL CARRETERA 34  
29008 MÁLAGA [MÁLAGA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 76 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1960

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/01	38
VIVIENDA	1/01/01	38

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 20 de Octubre de 2024

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2951139UF7625S0001KT

## PARCELA

Superficie gráfica: 162 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL CARRETERIA 32  
29008 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 270 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1962

### CONSTRUCCIÓN

Destino:  
COMERCIO

Escalera/Planta/Puerta  
1/00/01

Superficie m<sup>2</sup>  
117



VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Domingo, 20 de Octubre de 2024

**TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE.**  
Calle Carretería 32 y 34.

Málaga 13 Marzo de 2025.  
Ref catastral: **2951139UF7625S0001KT**  
Ref catastral: **2951140UF7625S0001MT**

**ANEXO AESA SERVIDUMBRE AERONAUTICAS.**



Juan de Dios Ruiz y Diez de la Cortina. Arquitecto.  
Juan Rambla Narváez. Asesor Jurídico.

Página: XCV



**PROTECCIÓN DE DATOS.-** A los efectos previstos en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre (B.O.E. del 14-12-1999), de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos consignados en el presente formulario serán incorporados al programa informático de gestión de expedientes de servidumbres aeronáuticas de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea. Respecto de los citados datos podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación, en los términos previstos en la indicada Ley Orgánica 15/1999.

Rellene el formulario y firme el mismo antes de enviarlo (preferiblemente con firma electrónica). Los campos marcados con asterisco (\*) son obligatorios para la tramitación de la solicitud. En caso de no cumplimentar dichos campos, **no se tramitará la solicitud.**

Recuerde además que:

Los particulares y/o empresas interesadas en construir, instalar o plantar elementos en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas solo pueden hacerlo en el caso de que la licencia que emita la Administración con competencias urbanísticas (ayuntamiento normalmente) cuente con acuerdo favorable previo por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Por tanto, deben instar al ayuntamiento (o administración con competencias urbanísticas de que se trate) en el que se encuentre el elemento que pretenden construir, instalar o plantar a solicitar a AESA acuerdo previo favorable de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas (Art. 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril).

Por tanto, los organismos y administraciones competentes en materia de urbanismo, en el ejercicio de sus propias competencias para el otorgamiento de las correspondientes licencias, deberán solicitar a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea el Acuerdo previo remitiendo **el formulario firmado y los planos asociados** a dichas actuaciones. Adicionalmente, las solicitudes de Acuerdo para actuaciones en zonas de servidumbres aeronáuticas incluidas en planes urbanísticos informados previamente con **carácter favorable** por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) del Ministerio de Fomento y **siempre que se haya previsto expresamente en dicho informe**, deberán aportar además, la **certificación acreditativa de las características de la actuación y de su inclusión y adecuación al planeamiento informado previamente con carácter favorable**, en la siguiente dirección:

Servidumbres Aeronáuticas  
Agencia Estatal de Seguridad Aérea  
Paseo de la Castellana, nº 112  
28046 Madrid

o en la forma establecida en el Artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Los plazos para la emisión del Acuerdo previo se establecen atendiendo a los siguientes casos:

**CASO A:** El plazo máximo para la emisión del Acuerdo para construir, instalar o plantar en zonas de servidumbre aeronáutica será de **SEIS MESES**, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido desfavorable. En caso de construir, instalar o plantar en zonas fuera de servidumbre aeronáutica obstáculos mayores de 100 metros, dicho plazo máximo será de **TRES MESES**, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido desfavorable.

**CASO B:** Para actuaciones en zonas de servidumbres aeronáuticas incluidas en planes urbanísticos informados previamente con **carácter favorable** por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento y **siempre que se haya previsto expresamente en dicho informe**, posterior a la entrada en vigor del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, con arreglo al Artículo 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, el plazo máximo para la emisión del Acuerdo será de **TRES MESES**, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable.

El transcurso del plazo máximo legal para la emisión y notificación del Acuerdo se podrá suspender en la forma establecida en el Artículo 22.1. apartados a) y d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

**NOTA:** En caso de que la información facilitada o la documentación enviada haga referencia a una **mejora de solicitud** o de **expediente**, o a una solicitud relacionada con un expediente ya tramitado en la AESA, deberá indicar el número de solicitud o de expediente en la casilla situada encima de los datos del peticionario

## 1. Peticionario

Las administraciones públicas con competencias urbanísticas solicitarán a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea el correspondiente Acuerdo para obtener la posible autorización en materia de servidumbres aeronáuticas. En la solicitud, deberán indicar el nombre del ayuntamiento (o administración con competencias urbanísticas), el nombre de la persona de contacto o representante del ayuntamiento (o administración con competencias urbanísticas) y los datos de contacto: dirección postal (vía, código postal, municipio y provincia), correo electrónico y número de teléfono. Asimismo, deberán indicar el interesado que ha llevado a cabo la instancia para la solicitud del mencionado Acuerdo.

## 2. Interesado

En caso de ser un **particular** rellene nombre, apellidos y DNI con ocho dígitos más la letra (complete con ceros a la izquierda si fuese necesario, p.e. 05216845X).

Indique además los datos de contacto: dirección postal (vía, código postal, municipio y provincia) donde desea que se le envíen las notificaciones, dirección de correo electrónico y número de teléfono.

En caso de ser una **empresa**, rellene el nombre de la empresa y el CIF, con la letra más 8 dígitos (p.e. A26845968) y además rellene los **datos del representante legal**, nombre, apellidos y DNI con ocho dígitos más la letra (complete con ceros a la izquierda si fuese necesario, p.e. 05216845X).

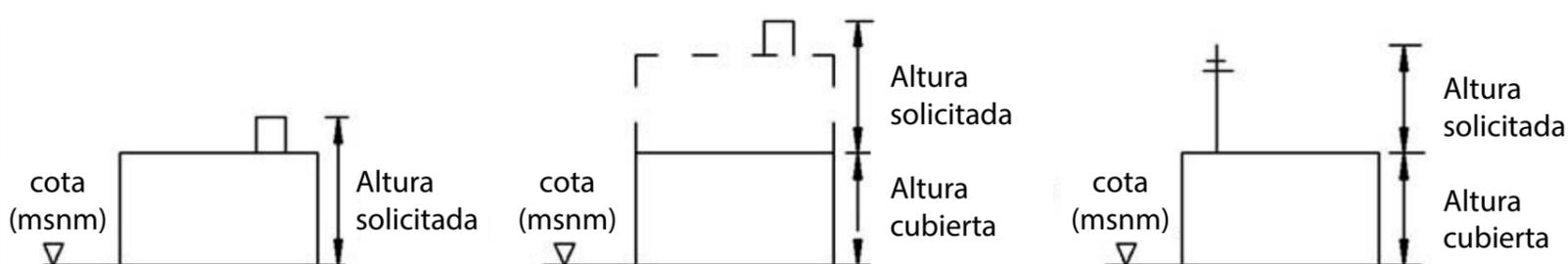
Indique además los datos de contacto: dirección postal (vía, código postal, municipio y provincia) donde desea que se le envíen las notificaciones, dirección de correo electrónico y número de teléfono, tanto de la empresa como del representante legal. En este caso es obligatorio presentar una **copia (fotocopia o escaneo) del poder notarial de representación**.

## 3. Tipo de actuación

Seleccione de la lista desplegable el uso de la construcción, instalación o plantación, escogiendo de la siguiente lista: Edificación; Nave; Antena; Instalación industrial. Si no fuese ninguno de estos, seleccione 'Otro', e indique a continuación el tipo de uso que dará a la construcción, instalación o plantación. En caso de tratarse de un parque eólico o línea eléctrica será necesario cumplimentar el formulario de emplazamiento por coordenadas.

Asigne a cada uno de los elementos solicitados un nombre identificativo y rellene la fila asociada:

En **altura solicitada** indique la altura máxima que alcanzará la construcción, instalación o plantación que solicita, incluyendo cualquier elemento que sobresalga, como pararrayos, antenas, cajas de ascensores, etc. Indique además la **cota del terreno** sobre el que construirá o instalará el/los elementos, medida sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). En el caso de que se construya, instale o plante sobre algo ya edificado (p.e., una antena de telefonía sobre un edificio o sobre una torre), en **altura solicitada** indique únicamente la altura del elemento a construir, instalar o plantar e indique en **altura cubierta** el valor de la altura de la cubierta de dicho edificio o torre donde se ubicará el elemento.



En el caso de que la actuación contemple la construcción, instalación o plantación de más de doce elementos, incluya tantas hojas adicionales del formulario como precise para indicar las características de todas ellas.



#### 4. Medios auxiliares

Seleccione de la lista desplegable el tipo de medios auxiliares que se utilizará durante la construcción, instalación o plantación de el/los elemento/os especificados en el apartado 3 escogiendo de la siguiente lista: Grúa móvil; Grúa torre. Si no fuese ninguno de estos, seleccione 'Otro', e indique a continuación el tipo de medio auxiliar. Si no se utilizarán medios auxiliares, indique 'no'.

Asigne a cada uno de los medios auxiliares solicitados un nombre identificativo y rellene la fila asociada.

En **altura solicitada** indique la altura máxima que alcanzará el medio auxiliar. Indique además la **cota del terreno** sobre el que usará o instalará el/los medio/os auxiliar/es, medida sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). Asimismo, indique el radio de giro (medido en metros) de cada uno de los medios auxiliares y el tiempo de permanencia estimado de los mismos.

En el caso de que sea necesario el uso de más de cuatro medios auxiliares, incluya tantas hojas adicionales del formulario como precise para indicar las características de todos ellos.

#### 5. Ubicación de la solicitud

Indique el municipio, la provincia y la dirección postal donde se ubicará el/los elementos y/o los medios auxiliares. Para ello, indique el tipo de vía del menú desplegable y el nombre de la misma, junto con el número o el kilómetro, o bien, indique el número de polígono y de parcela. Asimismo, resulta conveniente consignar la referencia catastral, para una mejor ubicación.

Para indicar más de una ubicación o emplazamiento para la misma solicitud, puede usar tantas hojas opcionales como necesite.

#### 6. Documentación necesaria

Toda la **documentación aportada** (tanto la obligatoria como la adicional) junto al formulario de solicitud deberá presentarse en **forma digital**. Los planos deberán presentarse mediante archivos DWG (o formato equivalente) o, en su defecto, archivos PDF, grabados en un CD o en otro tipo de soporte digital.

Como documentación obligatoria se presentará un **plano de situación** a escala, indicando la forma en planta y orientación de la construcción, y un **plano acotado** de la construcción en **planta y alzado**.

Además, puede incluir otros documentos opcionales (consulte nuestra web para más información): estudio de apantallamiento, estudio de seguridad aeronáutico o descripción de los materiales de acabado de la construcción o instalación.



FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS  
Y OBSTÁCULOS MAYORES DE 100 METROS. EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN

Rellene el formulario, imprima y firme el mismo antes de enviarlo. Los campos marcados con asterisco (\*) son obligatorios.

Si es una **mejora de solicitud o de expediente**, o una nueva solicitud relacionada con un expediente ya tramitado en la AESA, indicar el número de solicitud o de expediente

Si la solicitud viene motivada por una **denuncia o una inspección**, indicar el código de la misma.

Estos datos deberán ser aportados por el Ayuntamiento o Administración Pública competente

1. Peticionario

Ayuntamiento o Admón. Pública competente\*   
 Tipo de vía\*  Vía\*  N°/Km\*  C.P.\*   
 Municipio\*  Provincia\*

Persona de contacto o Representante

Nombre\*  Apellidos\*  DNI\*   
 Correo electrónico\*  Teléfono\*

2. Interesado

Nombre o Razón social\*  COVANSASUR S.L.  
 Apellidos  DNI, CIF\*  B92396167  
 Correo electrónico  Teléfono  Teléfono 2

Representante

Nombre  JUAN DE DIOS Apellidos  RUIZ Y DIEZ DE LA CORTINA. DNI  27525180E  
 Correo electrónico  arquitectura.soho@gmail.com Teléfono\*  649185995 Teléfono 2

Datos de contacto

Tipo de vía\*  AVENIDA. Vía\*  MANUEL AGUSTIN HEREDIA. N°/Km\*  Portal  6. Esc.  Planta  7. Puerta  IZQ.  
 C.P.  29001. Municipio\*  MALAGA. Provincia\*  MALAGA.

3. Tipo de actuación

	Uso de la construcción o instalación*	Identificativo	Cota (m.s.n.m.)*	Altura solicitada(m.)*	Altura cubierta(m.)	Descripción de la actuación
1.	Edificación	ESTUDIO DE DETALLE	6.55	21.50.	20	
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						



FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS  
Y OBSTÁCULOS MAYORES DE 100 METROS. EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN

Rellene el formulario, imprima y firme el mismo antes de enviarlo. Los campos marcados con asterisco (\*) son obligatorios.

Si es una **mejora de solicitud o de expediente**, o una nueva solicitud relacionada con un expediente ya tramitado en la AESA, indicar el número de solicitud o de expediente

Si la solicitud viene motivada por una **denuncia o una inspección**, indicar el código de la misma.

4. Medios Auxiliares	Medios auxiliares*	Identificativo	Cota (m.s.n.m.)*	Altura solicitada (m.)*	Radio de giro (m)	Tiempo de permanencia estimado
	1.	Otros		6.55.	21.50	
2.						
3.						
4.						
Descripción medios auxiliares		Andamiaje.				

5. Ubicación de la solicitud	Municipio*	MALAGA	Provincia*	MALAGA
	Tipo de vía* Calle	Vía*	Calle Carretería 32 y 34.	Nº-Km* Portal
	Polígono	Parcela	Ref. catastral	2951139UF7625S0001KT 2951140UF7625S0001MT
Puede obtener la referencia catastral en: <a href="http://www.catastro.meh.es">www.catastro.meh.es</a>				

6. Documentación asociada	Documentación obligatoria:	Plano(s) de situación a escala, indicando forma en planta y orientación de la construcción. Número de planos* 3
		Plano(s) acotado(s) de la planta y el alzado. Número de planos* 1
		Si se especifica representante, poder notarial o similar que le acredite SI
	Documentación opcional:	Otros (especificar) TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE.

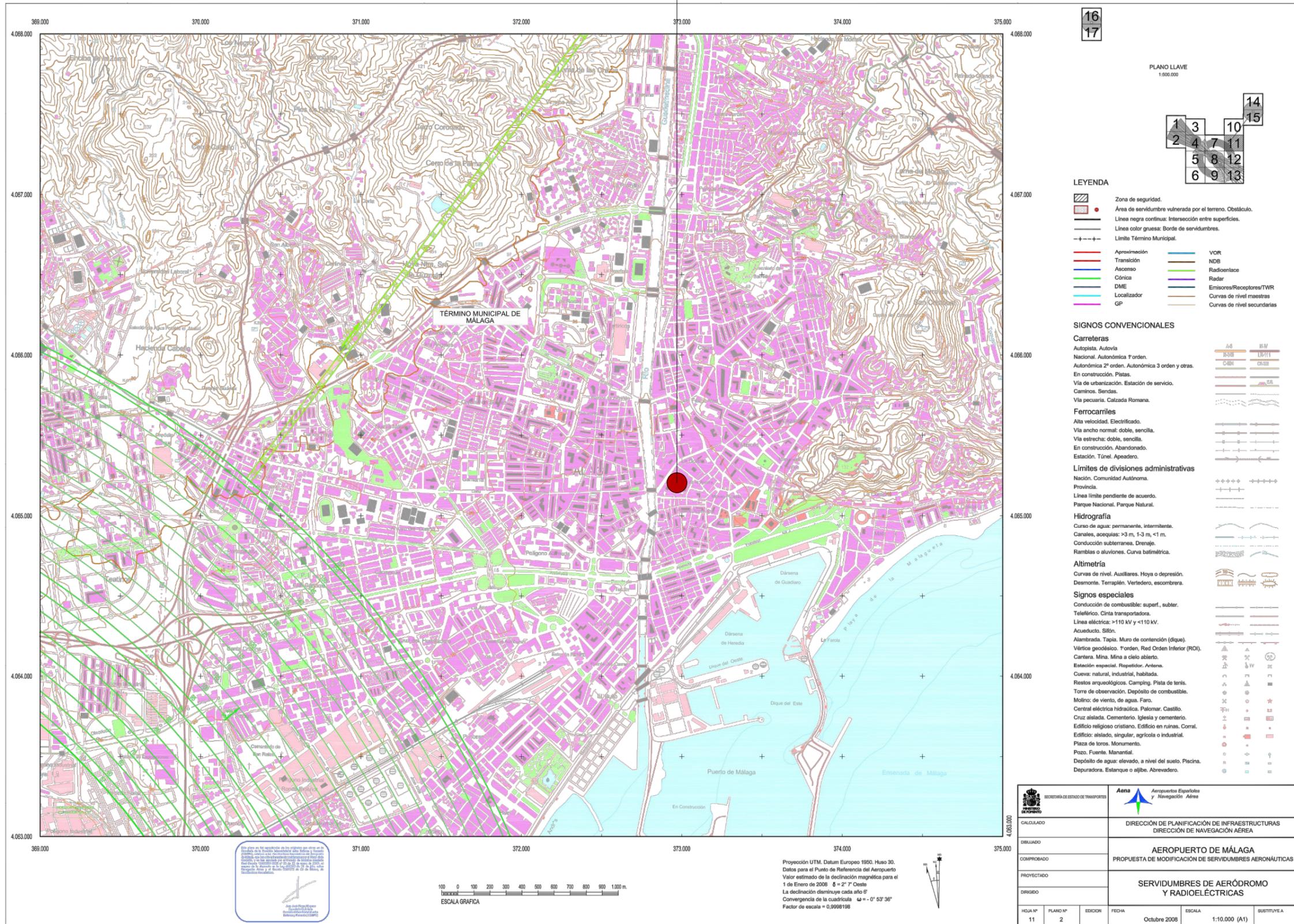
Fecha (dd/mm/aaaa)	Sello obligatorio del Ayuntamiento o de la Administración Pública con competencias urbanísticas
13/11/2024	



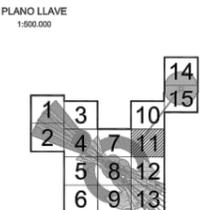
SITUACION Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34



SITUACION Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34



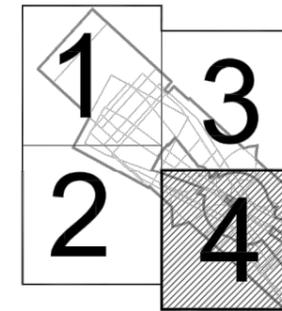
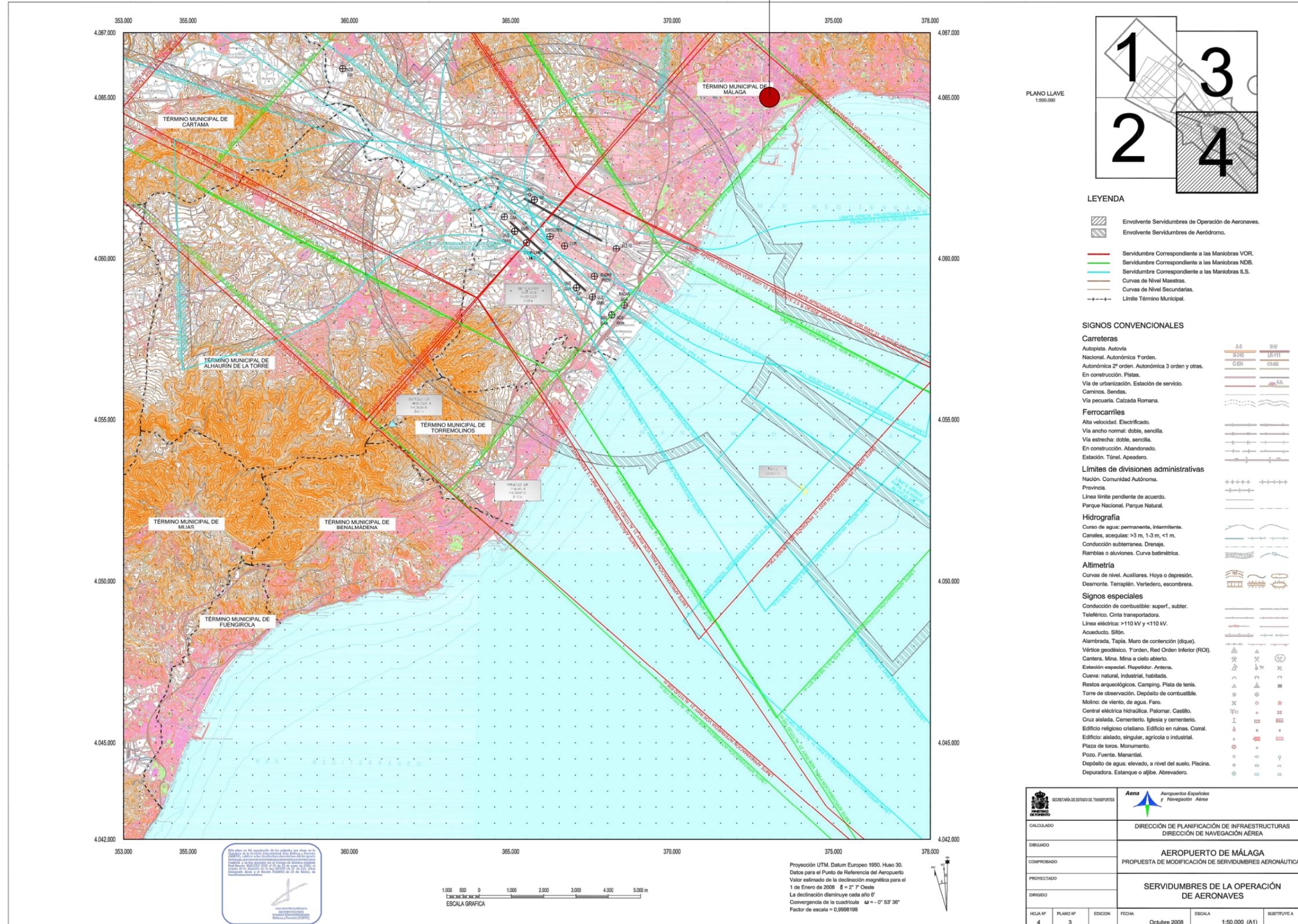
16  
17



- LEYENDA**
- Zona de seguridad.
  - Área de servidumbre vulnerada por el terreno. Obstáculo.
  - Línea negra continua: Intersección entre superficies.
  - Línea color gruesa: Borde de servidumbres.
  - Límite Término Municipal.
  - Aproximación VOR
  - Transición NDB
  - Ascenso Radioemlace
  - Cónica Radar
  - DME Emisores/Receptores/TWR
  - Localizador Curvas de nivel maestras
  - GP Curvas de nivel secundarias

- SIGNOS CONVENCIONALES**
- Carreteras**
- Autopista, Autovía
  - Nacional, Autonomía 1º orden.
  - Autonomía 2º orden, Autonomía 3º orden y otras.
  - En construcción. Pistas.
  - Vía de urbanización. Estación de servicio.
  - Caminos. Sendas.
  - Vía pecuaria. Calzada Romana.
- Ferrocarriles**
- Alta velocidad. Electrificado.
  - Vía ancho normal: doble, sencilla.
  - Vía estrecha: doble, sencilla.
  - En construcción. Abandonado.
  - Estación. Túnel. Apeadero.
- Límites de divisiones administrativas**
- Nación. Comunidad Autónoma.
  - Provincia.
  - Línea límite pendiente de acuerdo.
  - Parque Nacional. Parque Natural.
- Hidrografía**
- Curso de agua: permanente, intermitente.
  - Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m.
  - Conducción subterráneas. Drenaje.
  - Ranblas o aluviones. Curva batimétrica.
- Altimetría**
- Curvas de nivel. Auxiliares. Hoya o depresión.
  - Desmonte. Terraplén. Vertedero, escollera.
- Signos especiales**
- Conducción de combustible: superf., subter.
  - Teleférico. Cinta transportadora.
  - Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV.
  - Acueducto. Sifón.
  - Alambrada. Tapia. Muro de contención (dique).
  - Vértice geodésico. Fondeo, Red Orden Interior (ROI).
  - Cantiera. Mina. Mina a cielo abierto.
  - Estación espacial. Repetidor. Antena.
  - Cuevas: natural, industrial, habitada.
  - Restos arqueológicos. Camping. Pista de tierra.
  - Torre de observación. Depósito de combustible.
  - Molino: de viento, de agua. Faro.
  - Central eléctrica hidráulica. Palomar. Castillo.
  - Cruz aislada. Cementerio. Iglesia y cementerio.
  - Edificio religioso cristiano. Edificio en ruinas. Corral.
  - Edificio: aislado, singular, agrícola o industrial.
  - Plaza de toros. Monumento.
  - Pozo. Fuente. Manantial.
  - Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo. Piscina.
  - Depuradora. Estanque o aljibe. Abrevadero.

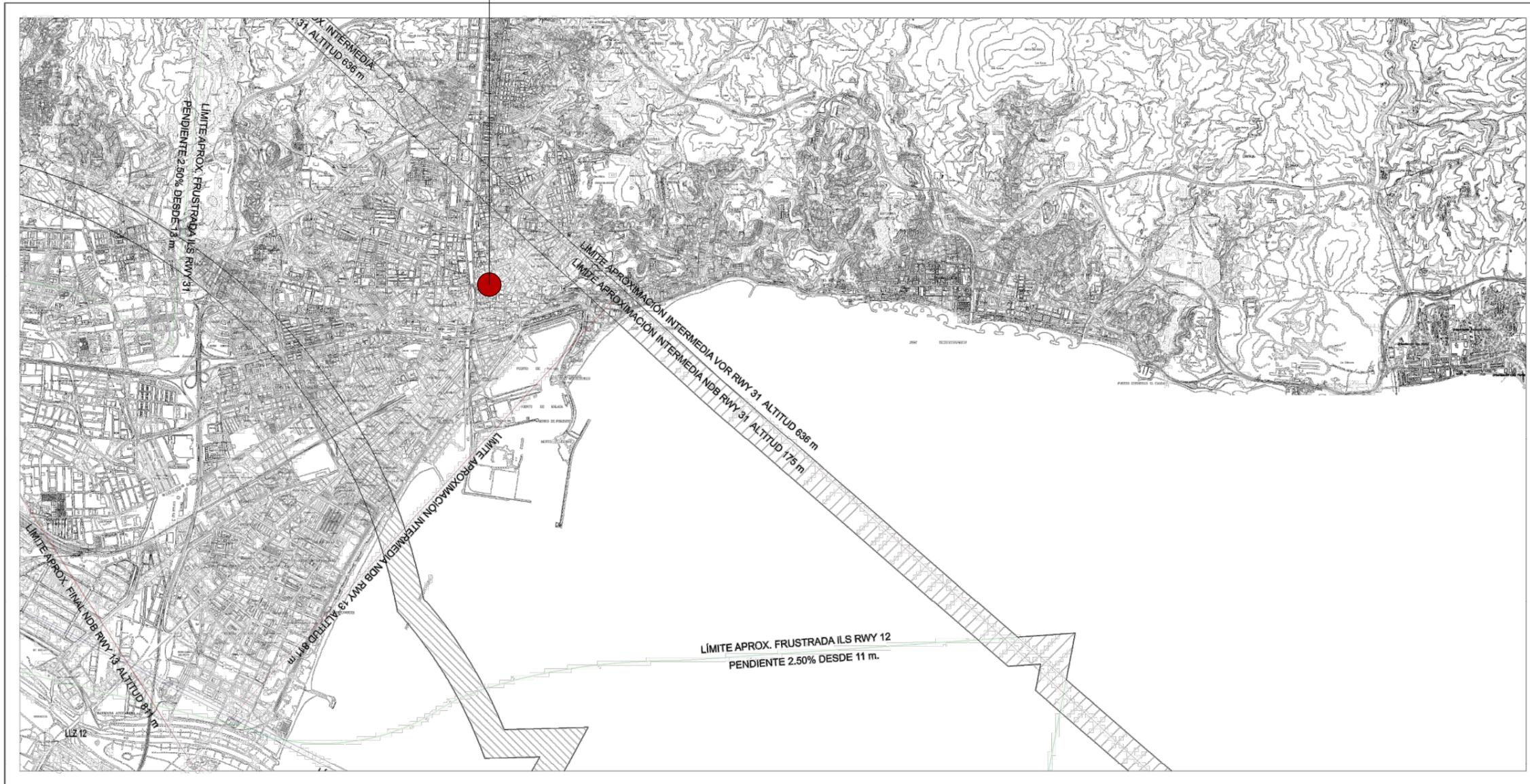
SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES		Aena Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea	
CALCULADO		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DIRECCIÓN DE NAVEGACIÓN AÉREA	
DISEÑADO		AEROPUERTO DE MÁLAGA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
COMPROBADO		SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS	
PROYECTADO			
DIRIGIDO			
HUJA Nº	PLANO Nº	EDICIÓN	FECHA
11	2		Octubre 2008
ESCALA		SUSTITUYEA	
1:10.000 (A1)			



- LEYENDA**
- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves.
  - Envolvente Servidumbres de Aeródromo.
  - Servidumbre Correspondiente a las Maniobras VOR.
  - Servidumbre Correspondiente a las Maniobras NDB.
  - Servidumbre Correspondiente a las Maniobras ILS.
  - Curvas de Nivel Maestras.
  - Curvas de Nivel Secundarias.
  - Límite Término Municipal.

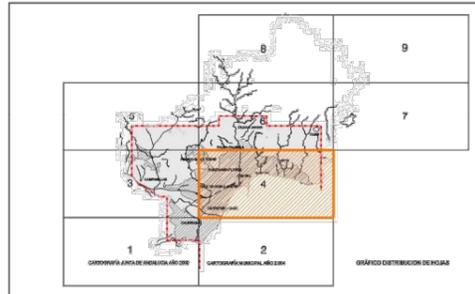
- SIGNOS CONVENCIONALES**
- Carreteras**
- Autopista. Autovía.
  - Nacional. Autonómica 1º orden.
  - Autonómica 2º orden. Autonómica 3º orden y otras.
  - En construcción. Pistas.
  - Vía de urbanización. Estación de servicio.
  - Caminos. Sendas.
  - Vía pecuaria. Calzada Romana.
- Ferrocarriles**
- Alta velocidad. Electrificado.
  - Vía ancho normal: doble, sencilla.
  - Vía estrecha: doble, sencilla.
  - En construcción. Abandonado.
  - Estación. Túnel. Apeadero.
- Límites de divisiones administrativas**
- Nación. Comunidad Autónoma.
  - Provincia.
  - Línea límite pendiente de acuerdo.
  - Parque Nacional. Parque Natural.
- Hidrografía**
- Curso de agua: permanente, intermitente.
  - Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m.
  - Conducción subterránea. Drenaje.
  - Ranblas o aluviones. Curva batimétrica.
- Altimetría**
- Curvas de nivel. Auxiliares. Hoya o depresión.
  - Desmonte. Terraplén. Vertedero, escombrera.
- Signos especiales**
- Conducción de combustible: superfl., subter.
  - Teleférico. Cinta transportadora.
  - Línea eléctrica: >110 KV y <110 KV.
  - Acueducto. Silón.
  - Alambrada. Tapia. Muro de contención (dique).
  - Vértice geodésico. 1º orden, Red Orden Inferior (ROI).
  - Cantera. Mina. Mina a cielo abierto.
  - Estación especial. Repelidor. Antena.
  - Cueva: natural, industrial, habitada.
  - Restos arqueológicos. Camping. Pista de tenis.
  - Torre de observación. Depósito de combustible.
  - Molino: de viento, de agua. Faro.
  - Central eléctrica hidráulica. Palomar. Castillo.
  - Cruz aislada. Cementerio. Iglesia y cementerio.
  - Edificio religioso cristiano. Edificio en ruinas. Carral.
  - Edificio aislado, singular, agrícola o industrial.
  - Plaza de toros. Monumento.
  - Pozo. Fuente. Manantial.
  - Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo. Piscina.
  - Disruptora. Estanque o aljibe. Abrevadero.

CALCULADO DIBUJADO COMPROBADO PROYECTADO DISEÑADO	DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DIRECCIÓN DE NAVEGACIÓN AÉREA  AEROPUERTO DE MÁLAGA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS  SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
HOJA Nº 4 PLANO Nº 3	EDICIÓN FECHA: Octubre 2008 ESCALA: 1:50.000 (A1) SUSTITUYEA



**LEYENDA**

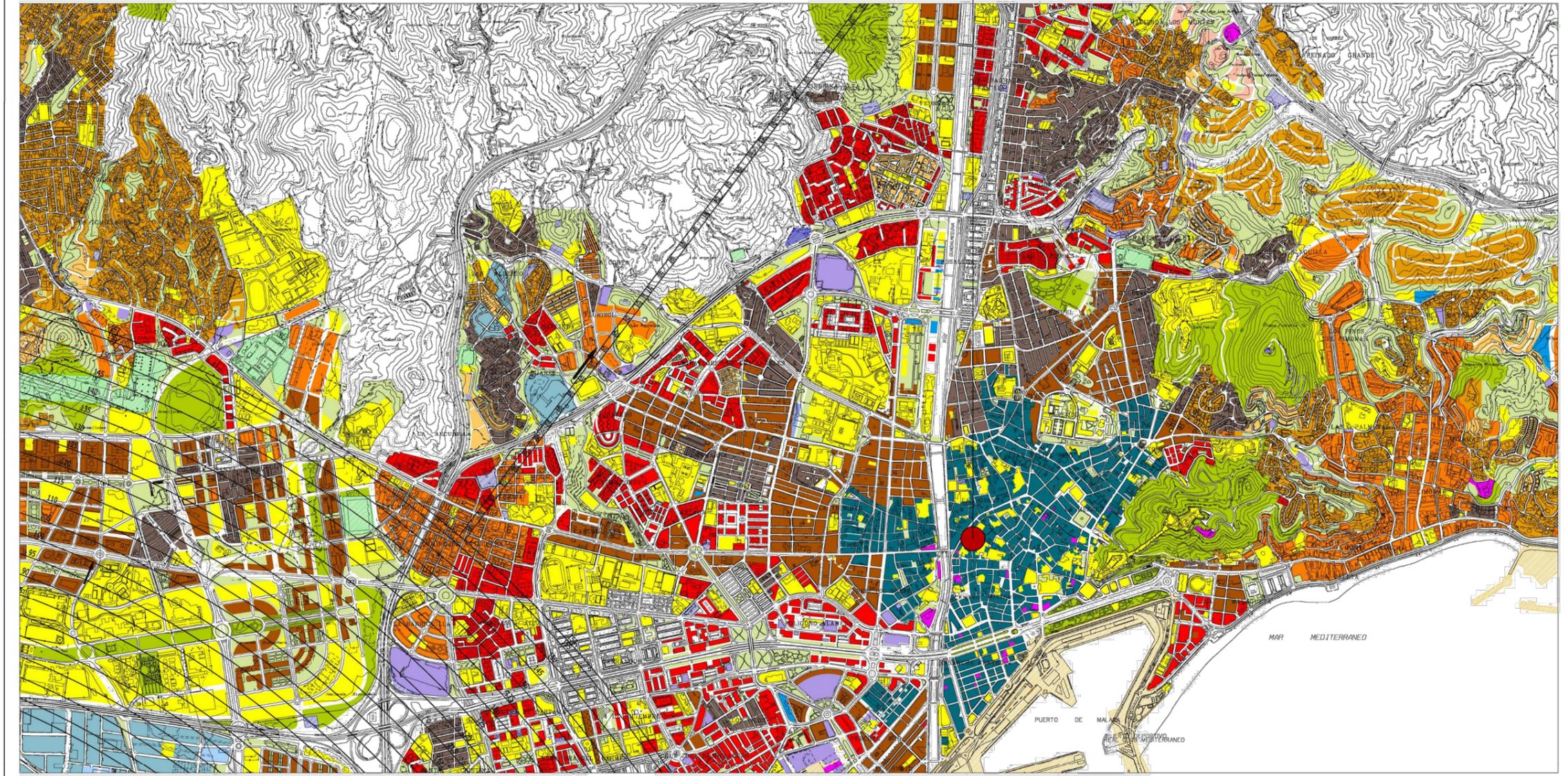
ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES	
ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO	
SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS VOR	
SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS NDB	
SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS ILS	



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Documento Aprobación Provisional  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
 Planos de Información  
**Afecciones y Protecciones**  
 I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas  
 Término Municipal

PLANO	FECHA	ESCALA	HOJA
	JUNIO 2010	1 / 20.000	4/9

REDACCION: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras



ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

**Ayuntamiento de Málaga**

Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**Planos de Información**

<b>PLANO</b>	FECHA	<b>1.5</b>
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable	ESCALA	FECHA
	1 / 10.000	7/23

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras



Arquitectos y Abogados.

Promotor

COVASANSUR, S.L.  
CIF B92396167  
Calle ECHEGARAY Nº 1 - 1º  
29005 MÁLAGA.

Referencia catastral: 2951139UF7625S0001KT  
Referencia catastral: 2951140UF7625S0001MT

cotas en: m.



escala S.E.

REF. 1  
REF. 2  
REF. 3  
FECHA 11/2024

DOCUMENTACION GRAFICA TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE.  
Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34 CP. 29008. MALAGA.

**SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. PGOU MALAGA.**