

RESUMEN EJECUTIVO.

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.

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.

OBJETO.

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.

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.

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.

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:

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	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
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: Ref catastral: Carretería 32. 2951139UF7625S0001KT

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	Escala/Puerta	Superficie m ²
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: 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 dados 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 PEPRI 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.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

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 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**

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** m², de estos 99,33 m² 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 m² 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**

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. La propuesta 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 con fachada a calle Carretería y calle Arco de la Cabeza.

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 m² 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*

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.

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 PEPR 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 PEPR.

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 m² 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 de alturas.

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 m² 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.

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.

El Texto Refundido incorpora:

- 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, y Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.
- Estudio económico-financiero, Informe de Sostenibilidad, Memoria de viabilidad económica, y Memoria de sostenibilidad económica.
- Anexo AESA Servidumbre Aeronáuticas, junto a diversos Anexos que incorporan Fichas catastrales, Escrituras de Propiedad y otros.

Se aportan Planos de Información y Ordenación a éste Resumen Ejecutivo.



Juan Rambla Narvaez.
Abogado.



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

Málaga 13 Marzo 2025.

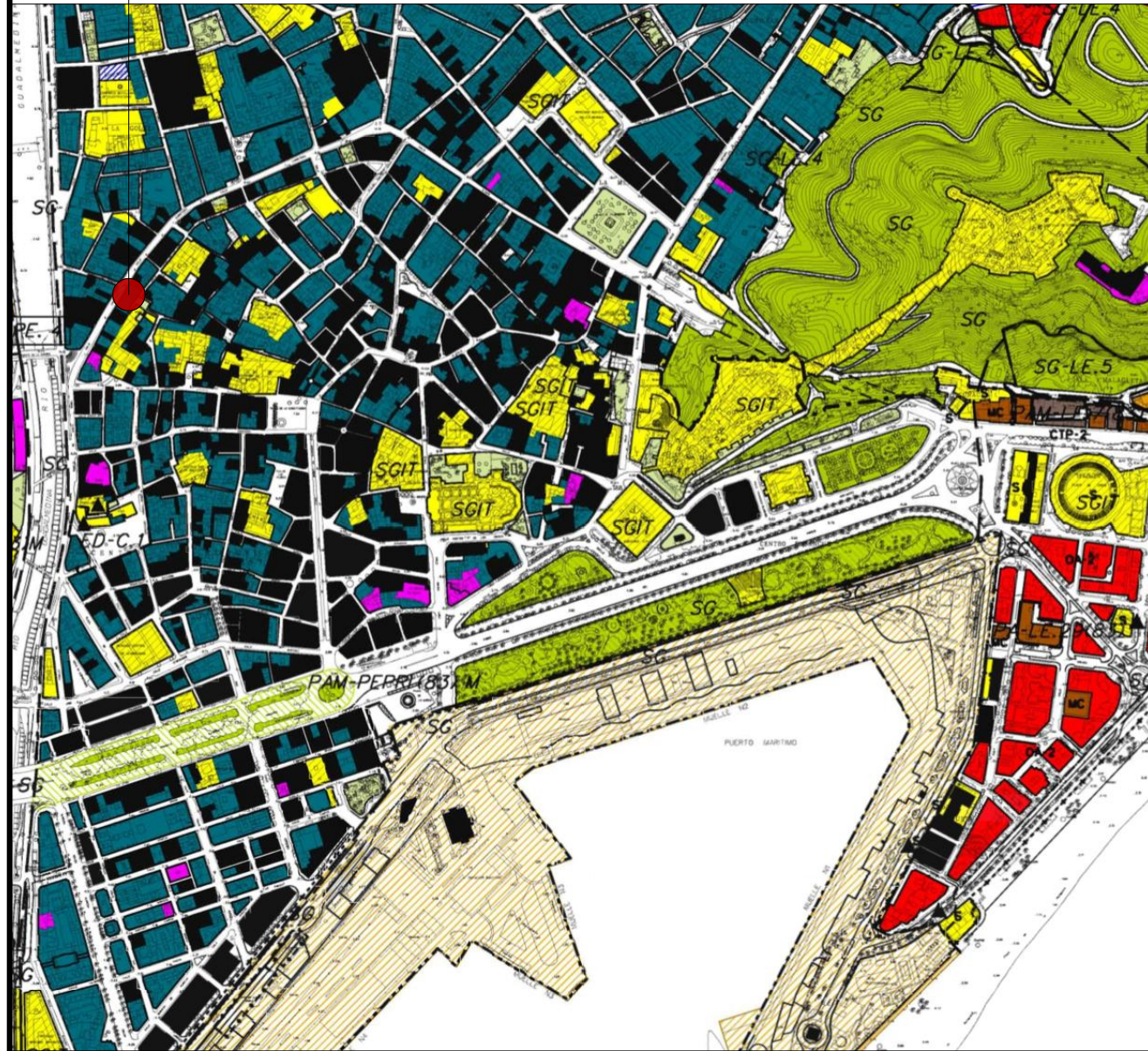


SITUACION Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34



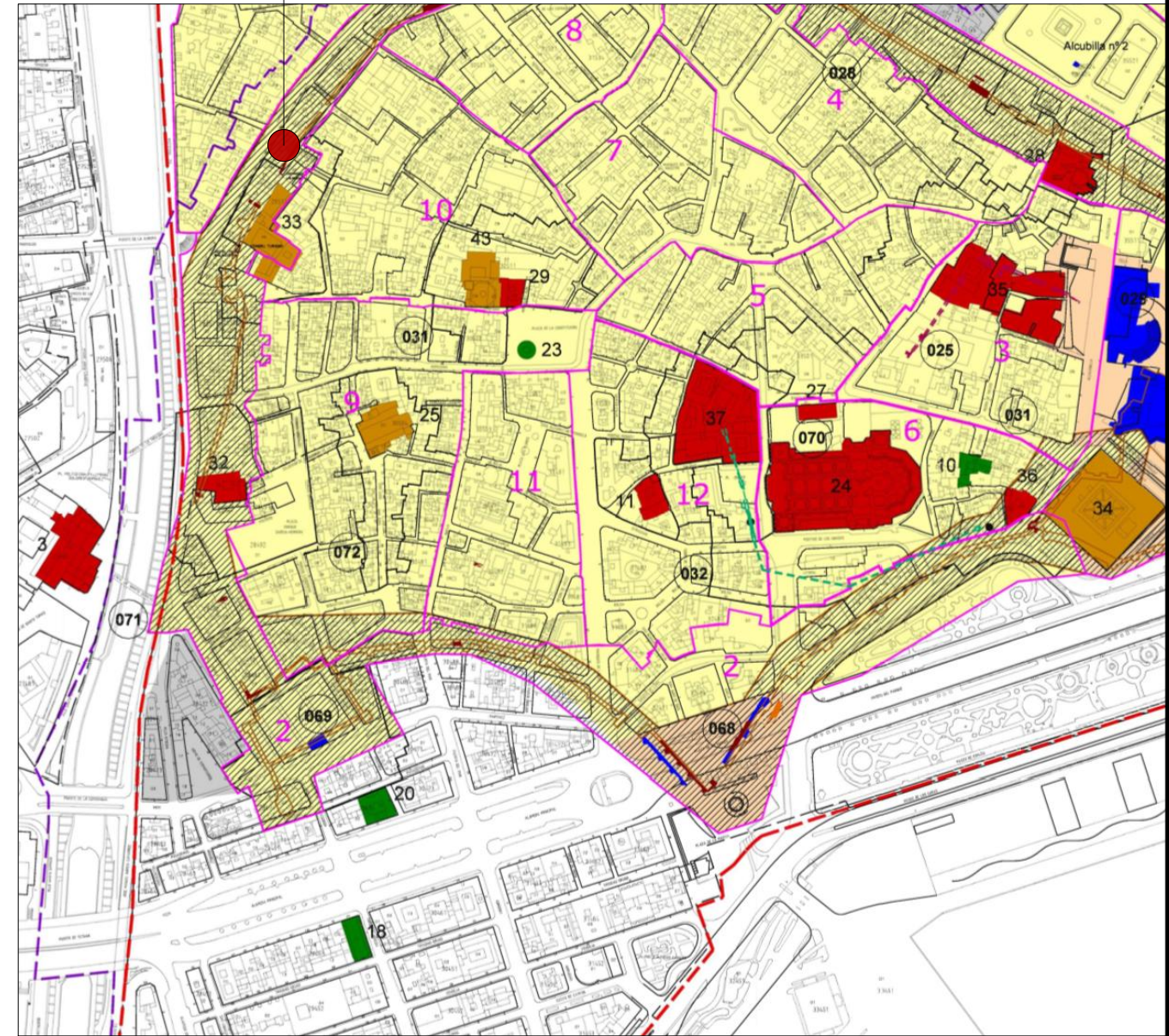
SITUACION Calle CARRETERÍA nº: 32 y nº: 34





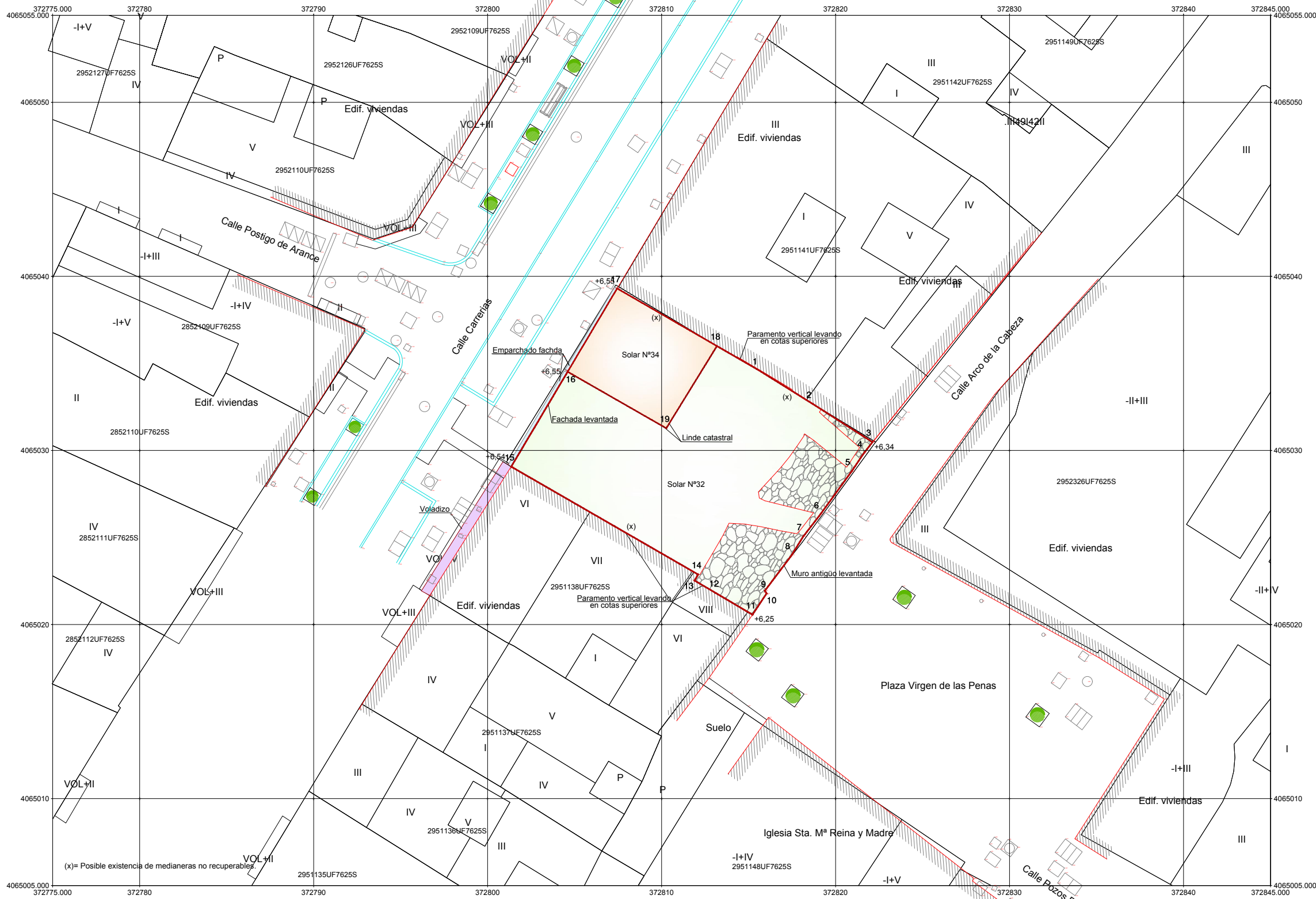
ORDENACION ESTRUCTURAL		ORDENACION PORMENORIZADA	
USOS GLOBALES	SISTEMAS GENERALES	DELIMITACION DE AMBITOS	CALIFICACIONES
USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	S.G. DE INTERES TERRITORIAL	PLAN-83 PLANEAMIENTO APROBADO PDDU-83	Ciudad Histórica - Centro
USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	S.G. MUNICIPAL	PLAN-83 PLANEAMIENTO 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 - Triángulo Parcelal
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	Ordenación Abierta
USO COMERCIAL	RED VIARIA	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Ciudad Jardín
USO HOTELERO	SISTEMA S. METROPOLITANO LINEA DE METRO	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Colonia Tradicional Popular
USO ESPACIO LIBRE	S.G. EN SUBSUELO	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	CTP-1 AFECTADA 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 ORGANISMO TITULAR DE LA VIA	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4* DE LA LEY DE COSTAS
USOS ESPECIALES EN SNU:	S.G. DE ESPACIOS LIBRES	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Unifamiliar Asilada
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 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Unifamiliar Adosada
	S.G. DE INFRAESTRUCTURAS	PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Hotelero
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Productivo 1/2/3
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Productivo 4
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Productivo 5
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Comercial
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Zona afectada por servidumbre de protección del DPMT sometida a la disposición transitoria 4* de la ley de costas
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Dotaciones
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Espacio Libre
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Equipamiento
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Educativo
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Servicio de Interés Público y Social
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Deportivo
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Espacio Libre o Equipamiento Privado
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Superficie Libre de Edificación
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Sistema Local Técnico
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Viarío Local
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Determinaciones Complementarias
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Protección Integral
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Protección Arquitectónica
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Protección Arborea
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Jardín Catalogado
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Trazado Adjudicado de San Telmo
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Delimitación de Calificaciones
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Línea Límite Edificación
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Deslinde Marítimo Terrestre Vigente
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Deslinde Marítimo Terrestre Propuesto
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Deslinde Marítimo Terrestre Vigente y Propuesto Coincidente
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Línea de Ribera Propuesta Coincidente con Deslinde Marítimo Terrestre Vigente
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Línea de Ribera de Mar
		PLAN-87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PDDU 87	Línea de Servidumbre de Protección

PGOU CALIFICACION USOS Y SISTEMAS.



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

PEPRI PROTECCIONES ESTRUCTURALES.



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.

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.

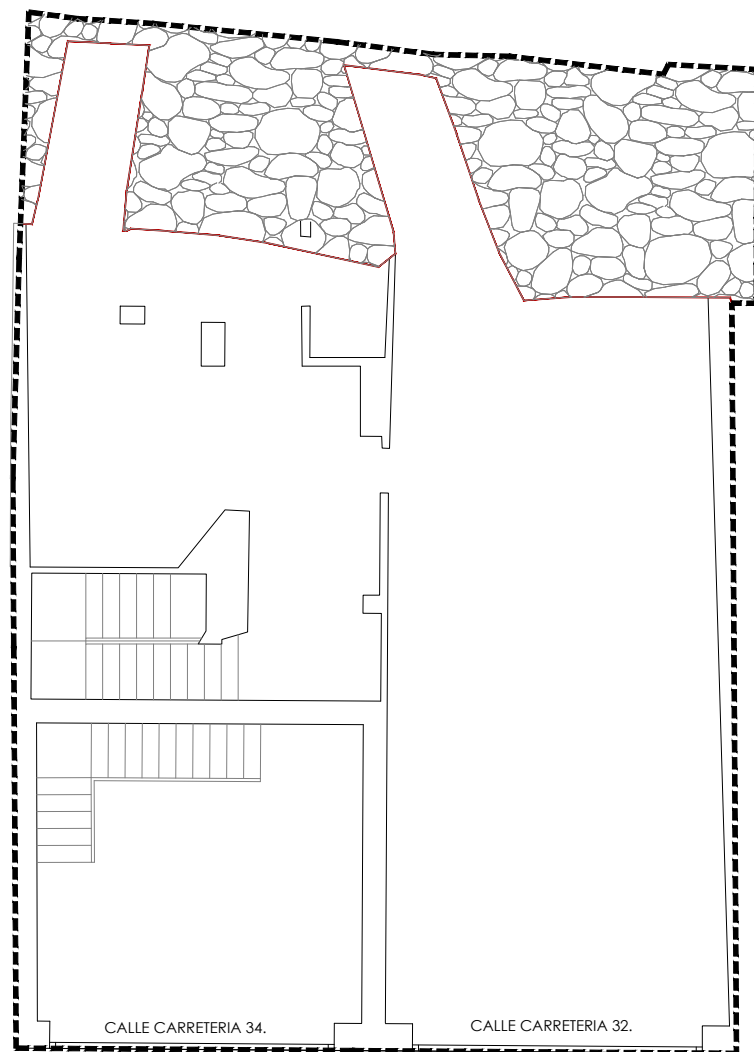
Se realizará igualmente levantamiento de las lindes existentes del solar una vez realizados los trabajos de demolición de los edificios existentes, al objeto de redacción del Proyecto Básico y Ejecución.





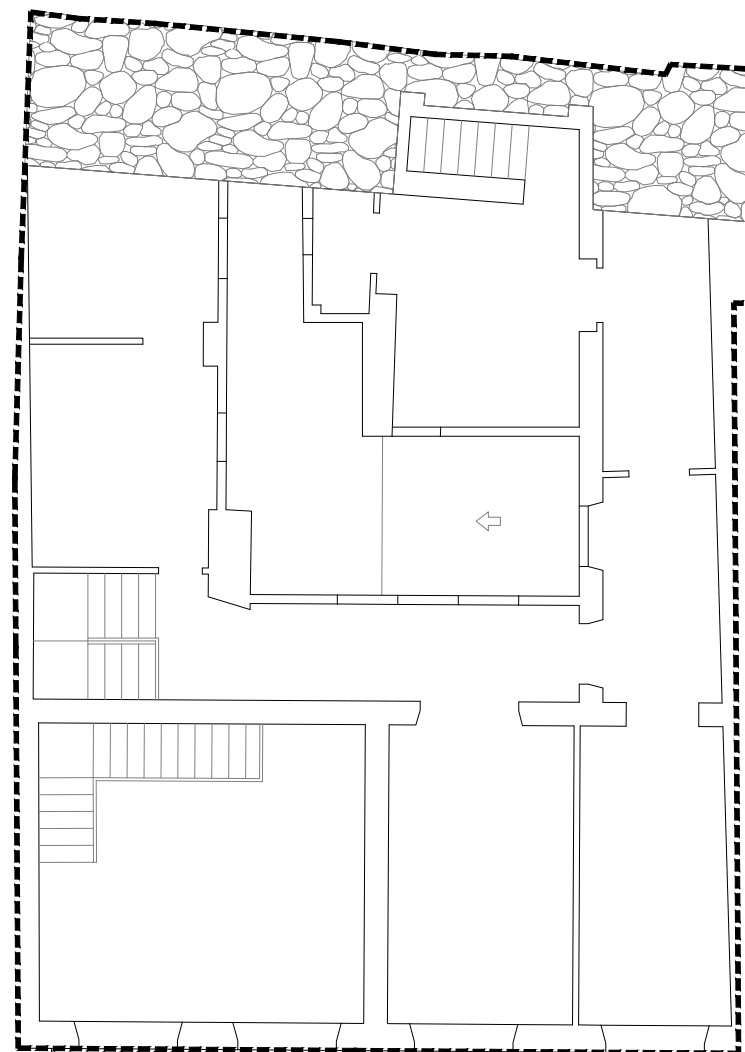
IMAGENES DESDE CALLE CARRETERIA.

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

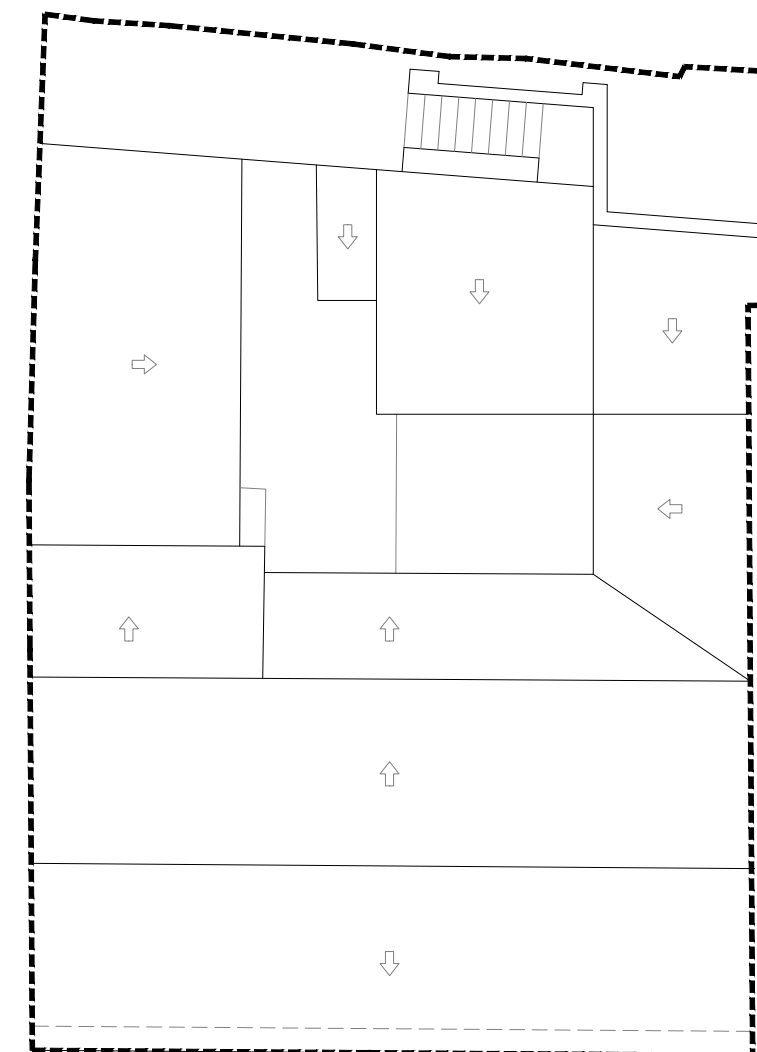


PLANTA BAJA.

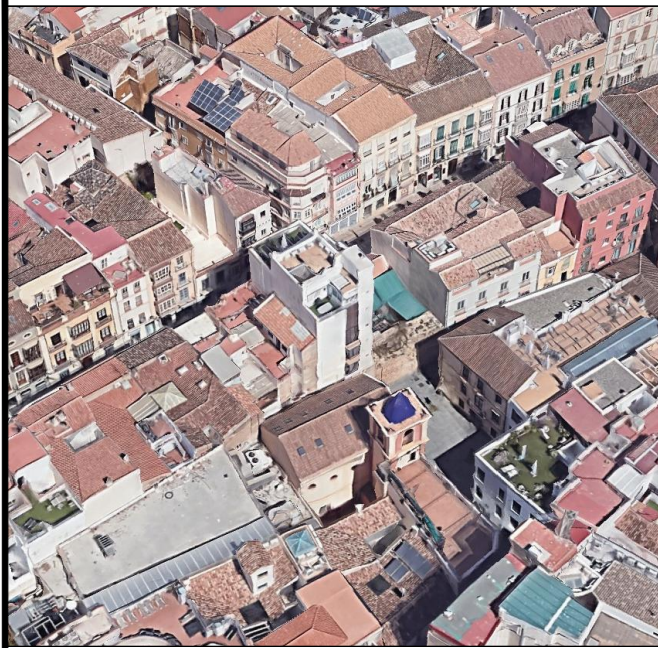
CALLE CARRETERIA.



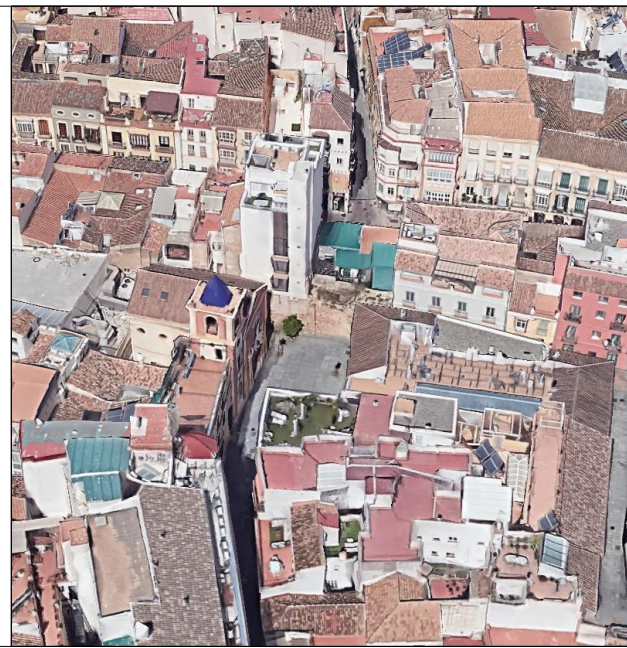
PLANTA ALTA.



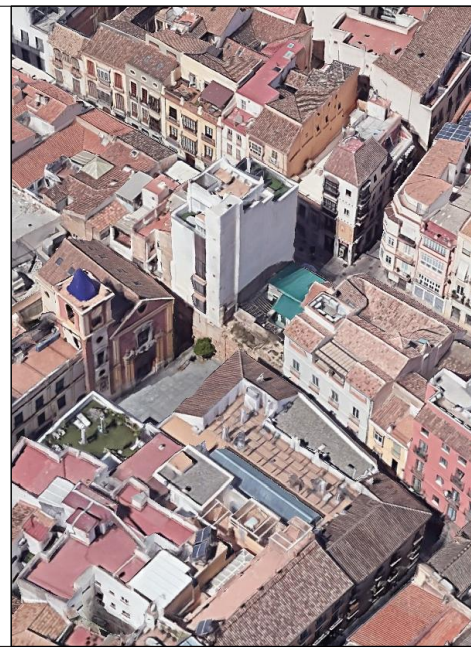
PLANTA CUBIERTA.



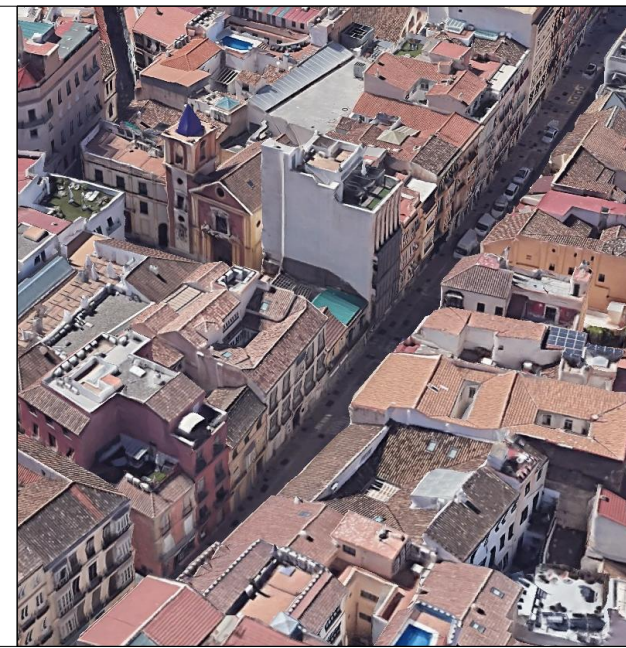
Vista desde calle Arco de la Cabeza.



Vista desde calle Arco de la Cabeza.



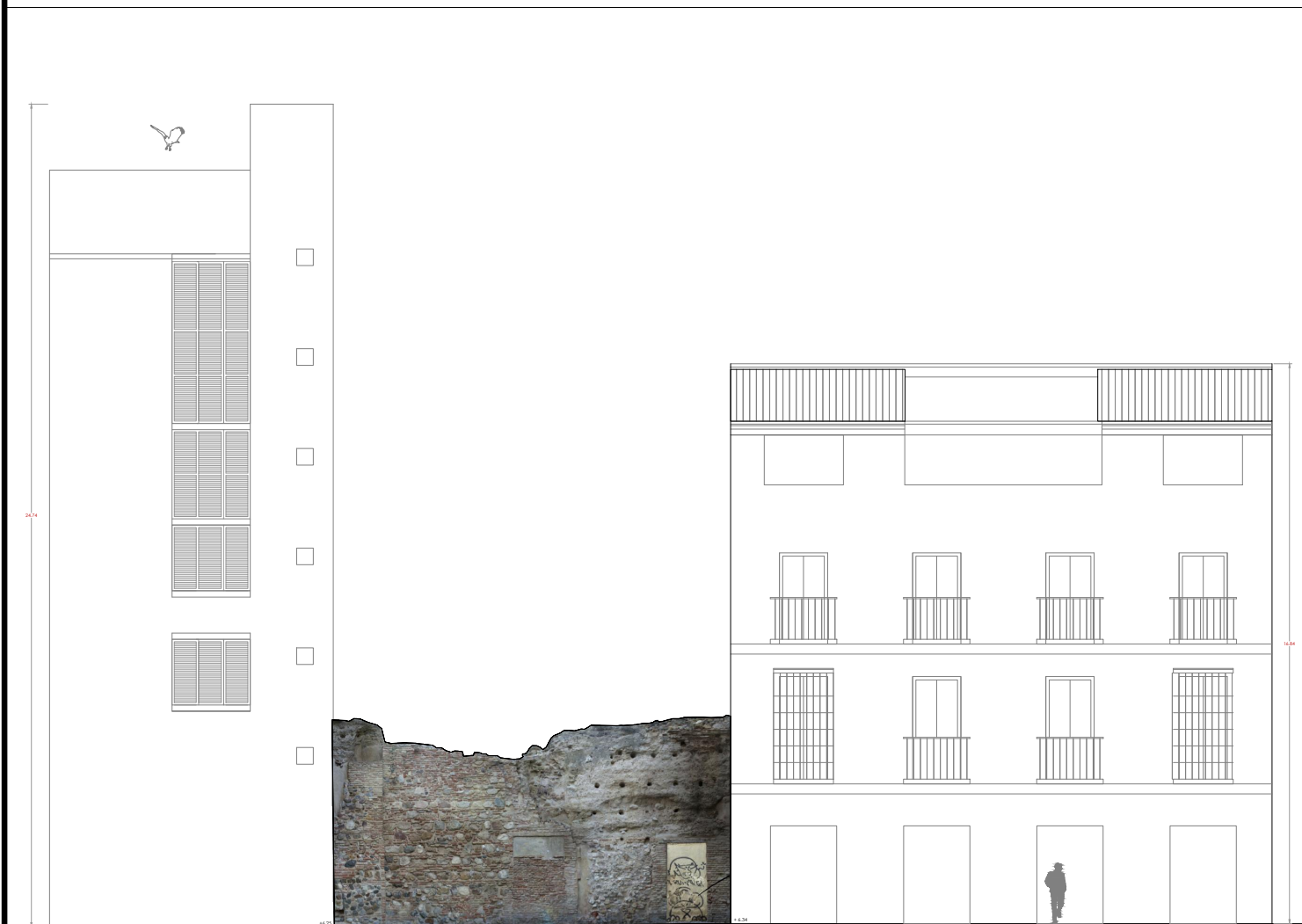
Vista desde calle Arco de la Cabeza.



Vista desde calle Carretería.



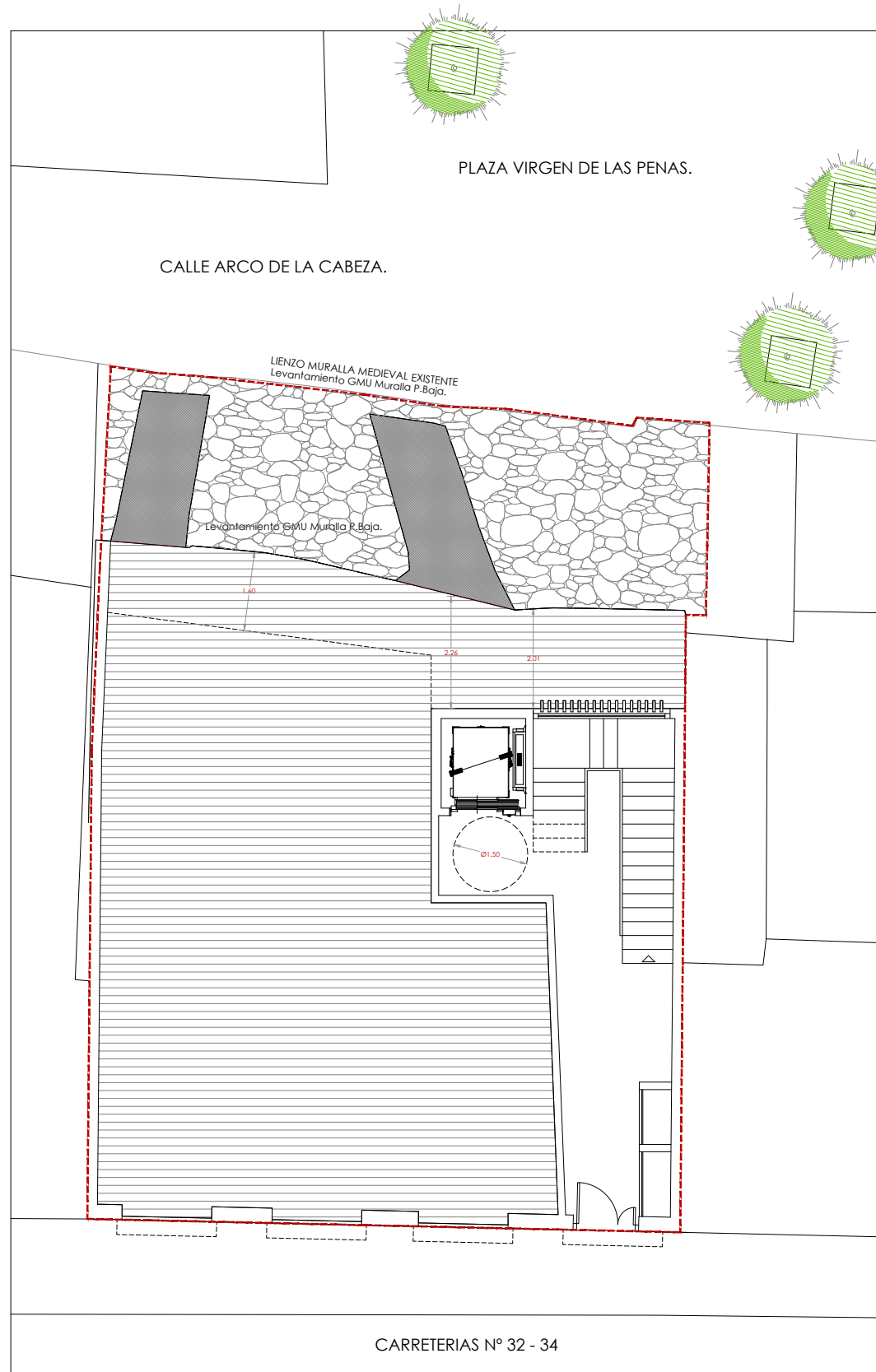
Vista desde calle Carretería.



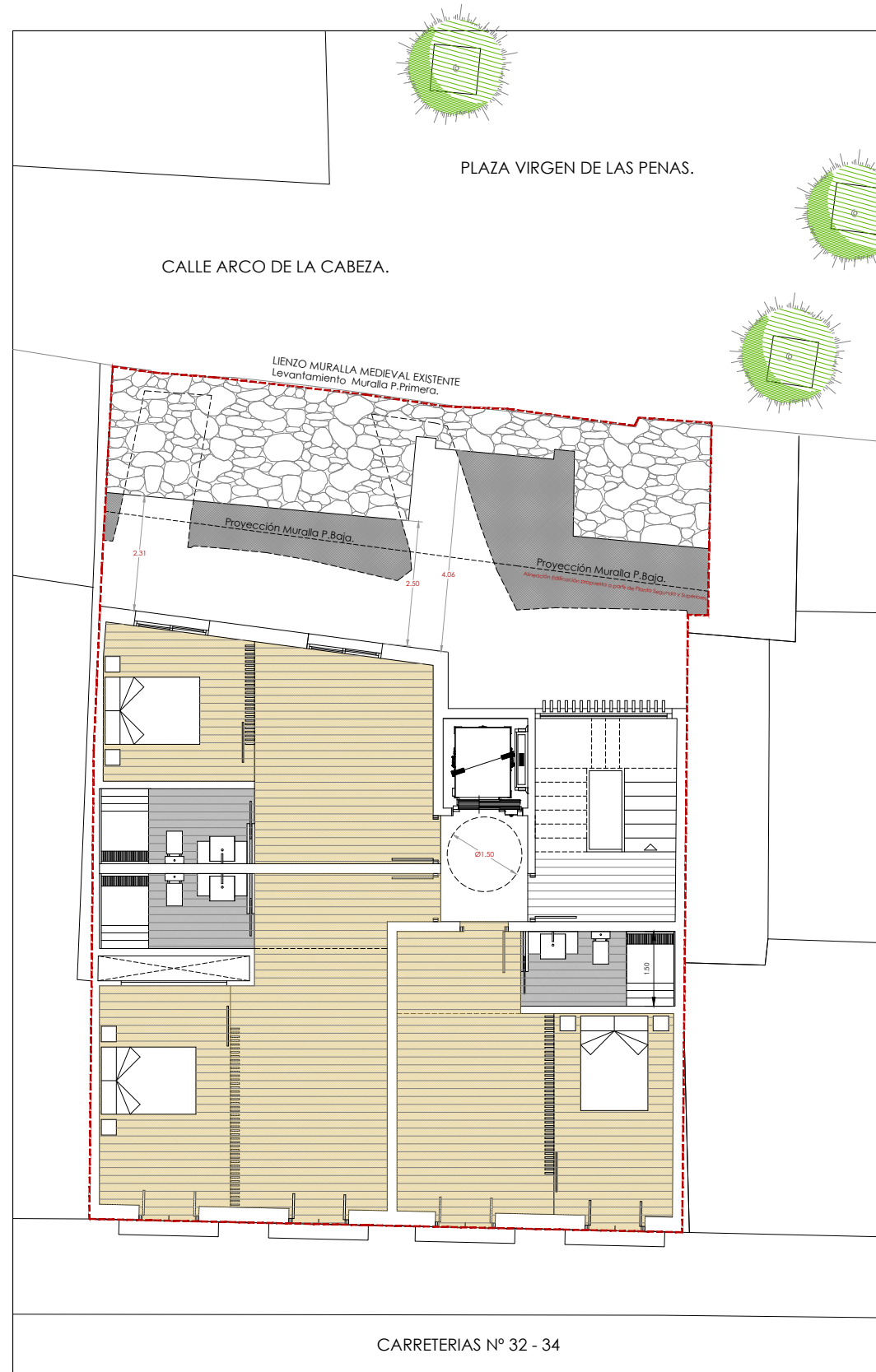
ALZADO ACTUAL CALLE ARCO DE LA CABEZA Y PLZA. VIRGEN DE LAS PENAS.



ALZADO ACTUAL CALLE CARRETERIA.



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 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."

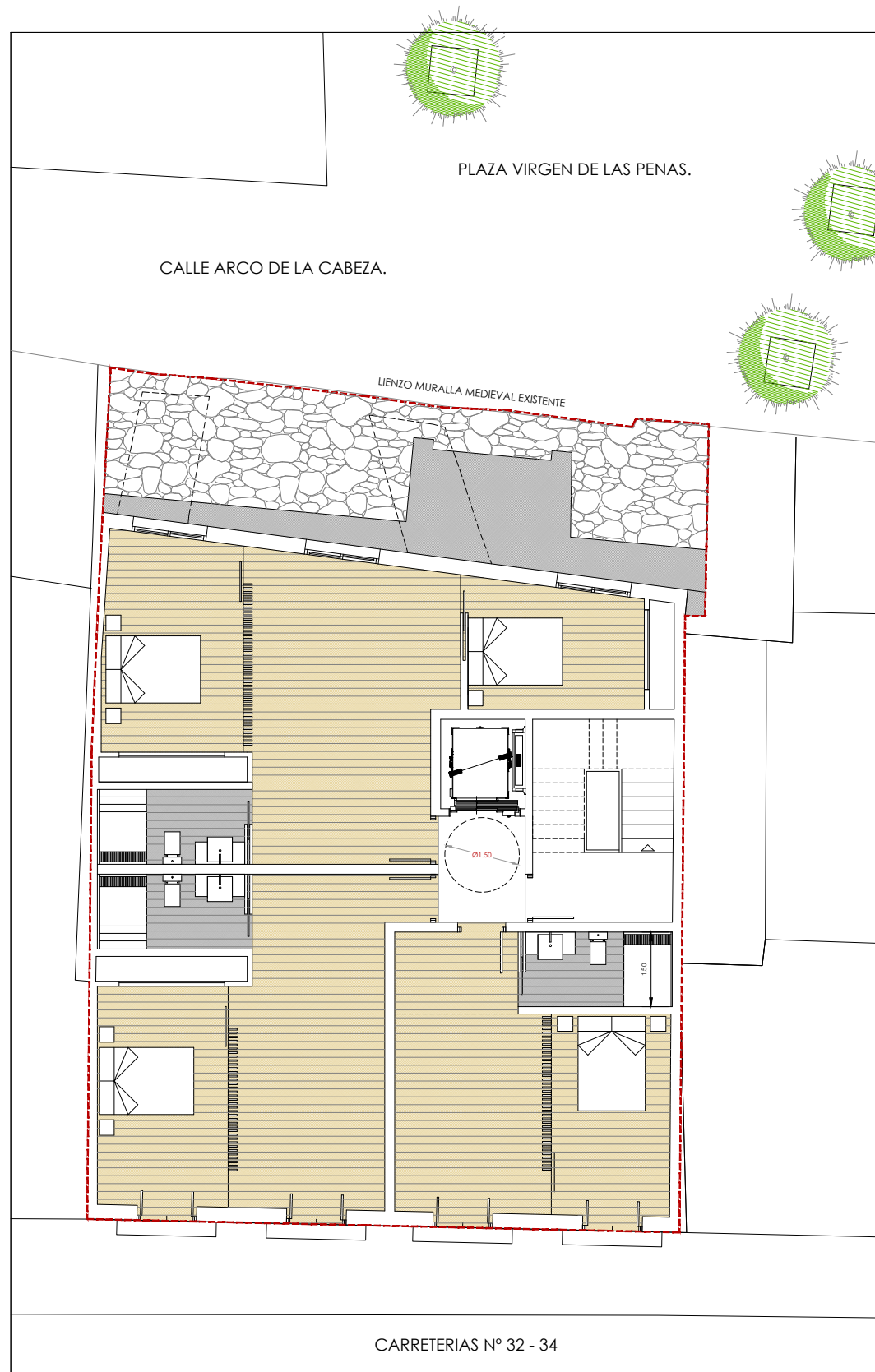
El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m2c.

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.

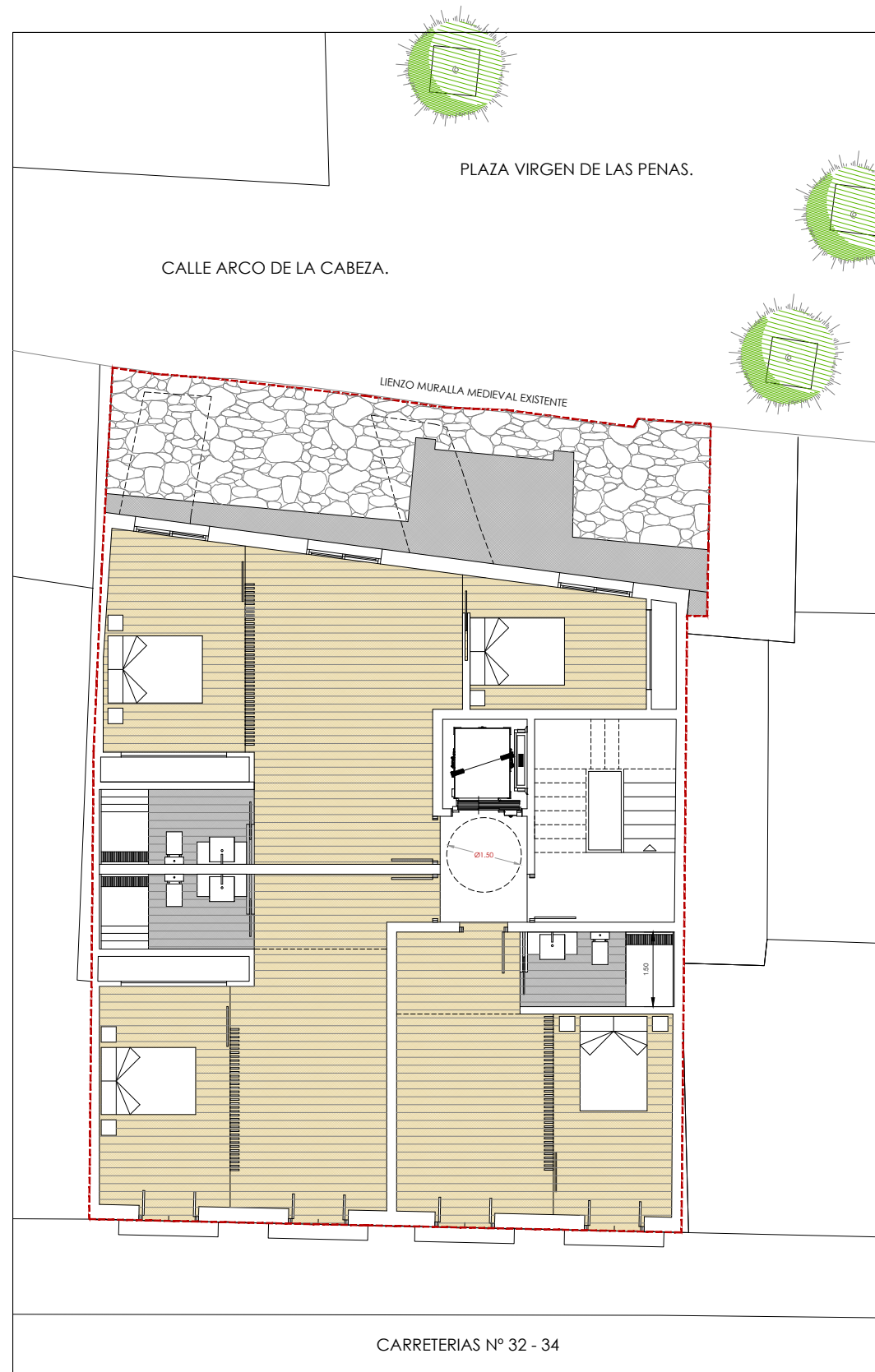
Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes 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 retraquea 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	m ² c.
Planta PRIMERA.	134,92	m ² c.
Planta SEGUNDA.	161,37	m ² c.
Planta TERCERA:	161,37	m ² c.
Planta ATICO:	143,80	m ² c.
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 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."

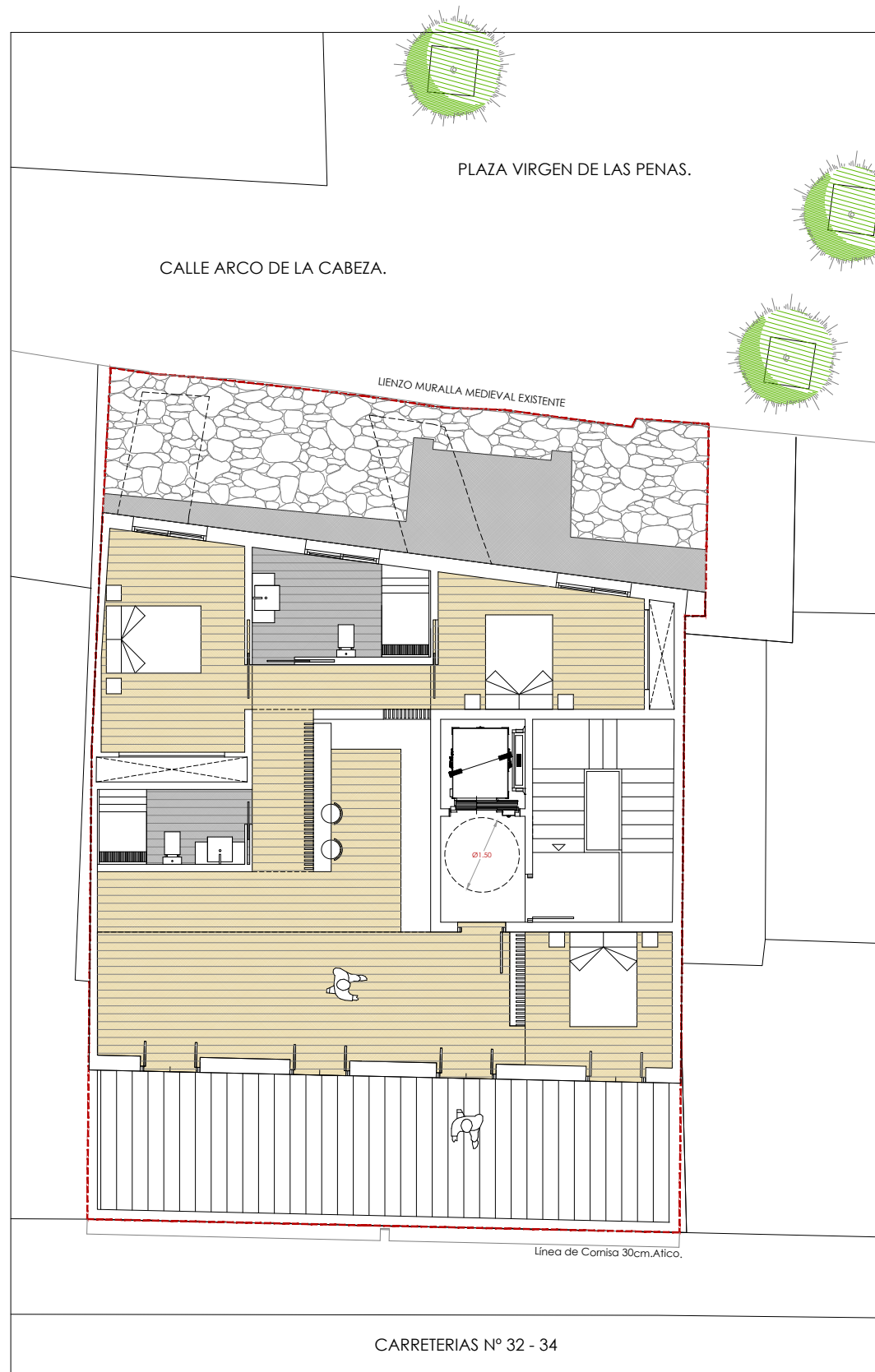
El Posterior Proyecto de Edificación Básica y Ejecución, podrá redistribuir la edificabilidad sin superar el techo máximo edificable que asigna el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle que se fija en 759 m²c.

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.

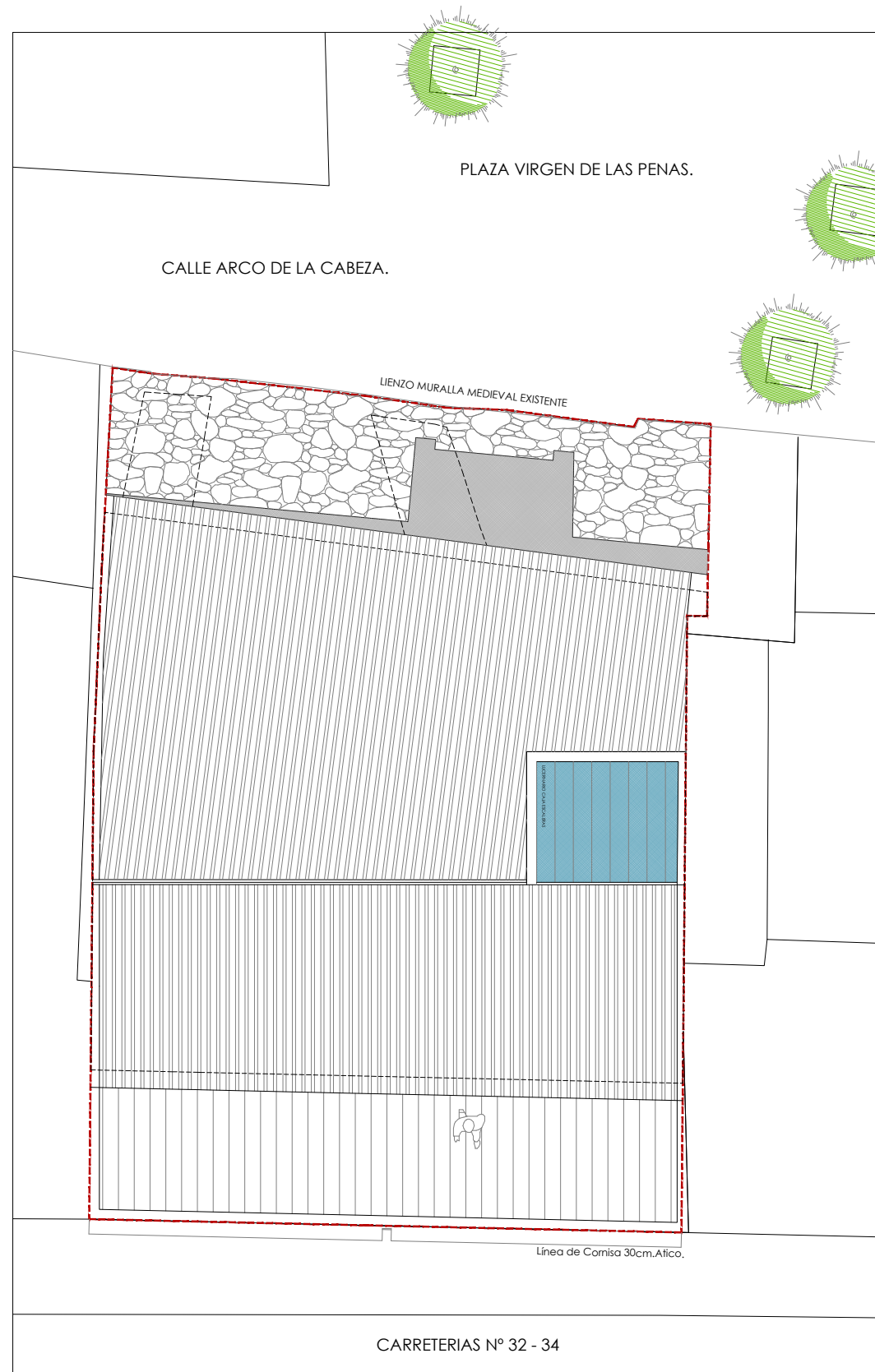
Se incorpora en Planta del TR ED levantamiento del Lienzo de Muralla medieval facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Una vez se proceda a la demolición de las dos edificaciones existentes previa autorización de ésta GMU y de la D.T. Cultura, se procederá a realizar levantamiento de las lindes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

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 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.



ALZADO PROPUESTO CALLE CARRETERIA.



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: 2951139UF7425S0001KT
 Referencia catastral: 2951140UF7625S0001MT



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. RE.9



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.

