

Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga

**Sesión Ordinaria 5/2024 de 22 de marzo de 2024**

**ACTA**

En Málaga, a 22 de marzo de dos mil veinticuatro, se reúnen las personas que a continuación se relacionan:

**Presidenta:**

D<sup>a</sup>. Gemma del Corral Parra, Delegada Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga.

**Vocales:**

D<sup>a</sup>. Elvira Pérez Alba persona designada por la Delegación Territorial competente en materia del territorio y urbanismo

D. Antonio Villalón Conejo, Jefe del Servicio de Bienes Culturales.

D<sup>a</sup> Concepción García Calero, Jefa del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico del Servicio de Bienes Culturales.

D. José Manuel Caba de Luna, Presidente de la Real Academia de las Bellas Artes de San Telmo, persona de reconocido prestigio en materia de patrimonio histórico.

**Asistencia:**

D<sup>a</sup>. Ana Parody Villas, Jefa del Servicio Jurídico Provincial de la Junta de Andalucía en Málaga.

**Secretario suplente:**

D. Jesús Salgado Algarrada, Jefe de Servicio de Instituciones y Programas Culturales.

Concurriendo los requisitos para tener por válidamente constituido el órgano, según lo dispuesto en los artículos 17.2 y 17.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en el Acuerdo de esta Comisión de fecha 25 de junio de 1999, se inicia la reunión en segunda convocatoria a las 12.30 horas, siendo presidida por Inmaculada Torres Cobacho, Secretaria General Provincial de Cultura de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte conforme al orden del día previsto en la convocatoria.

**Los acuerdos de los asuntos tratados en la sesión son adoptados por unanimidad.**

**La reunión finalizó a las 13:34 h.**



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 1/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ASUNTOS TRATADOS Y ACUERDOS ADOPTADOS

### 1. Aprobación del acta de la sesión anterior: S.O. 4/24.

### Acuerdo 1-5/2024. Se aprueba el acta de la Sesión Ordinaria 4/24.

#### PLANEAMIENTO

**2.-Expte. PL240004.** Instrumento de ordenación urbanística: Plan de Ordenación de Recursos Naturales del ámbito de la desembocadura del Guadalhorce, se amplía el ámbito territorial del Paraje Natural desembocadura del Guadalhorce y se declara la Zona de Especial Protección para las Aves la desembocadura del Guadalhorce. Málaga.

Por parte de la Jefa del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico del Servicio de Bienes Culturales, se da lectura al informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

“INFORME DE PONENCIA TÉCNICA

INFORME SOBRE INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

#### **1. DATOS GENERALES**

EXPTE: **PL24004**

TÍTULO: “Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito de la Desembocadura del Guadalhorce, se amplía el ámbito territorial del Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce y se declara la Zona de Especial Protección para las Aves Desembocadura del Guadalhorce”.

MUNICIPIO: **Málaga**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: *Resolución de 15 de enero de 2024, de Dirección General de Espacios Naturales Protegidos, por la que se somete a información pública el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito de la Desembocadura del Guadalhorce, se amplía el ámbito territorial del Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce y se declara la Zona de Especial Protección para las Aves Desembocadura del Guadalhorce*

FASE DE LA TRAMITACIÓN: **información pública** (30/01/2024)

#### **2. DATOS DEL PROMOTOR**

NOMBRE: **CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL**

CIF: Dirección General de Espacios Naturales Protegidos

DOMICILIO:

MUNICIPIO:

#### **3. EXPEDIENTES RELACIONADOS**

No existen expedientes relacionados.

#### **4. ANTECEDENTES DE LA TRAMITACIÓN**

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 2/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Con fecha **14/02/2024** se remite a esta Delegación territorial de Cultural en Málaga por parte de la Dirección General de Espacios Naturales Protegidos documentación relevante al “Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito de la Desembocadura del Guadalhorce, se amplía el ámbito territorial del Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce y se declara la Zona de Especial Protección para las Aves Desembocadura del Guadalhorce”, solicitando informe preceptivo al respecto del art. 29.4 de la Ley de Patrimonio histórico de Andalucía (LPHA 14/2007 de 26 de noviembre), de igual modo con fecha del **16/02/2024** la Dirección general de Patrimonio histórico remite la documentación pertinente del mismo proyecto “de conformidad con la resolución de 15 de julio de 2008, por la presente se da traslado del escrito de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (Dirección General de Espacios Naturales Protegidos), y se solicita informe de esa Delegación Territorial, como órgano competente, a los efectos del artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía sobre la actuación referida en el “asunto”.

Remitiéndose la información documental correspondiente con el plan proyectado:

## 5. TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS

Se inicia el expediente **PL240004** en esta Administración.

La necesidad del informe con carácter vinculante de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte sobre el instrumento de ordenación urbanística viene recogida en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), cuando dicho instrumento incida sobre bienes incoados o inscritos del Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), del Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, y en el momento en el que se produce la aprobación inicial del este.

En el caso de este Plan de Ordenación de Recursos Naturales y de Zona de Especial Protección de Aves, se aplicará de manera preceptiva y vinculante la remisión del informe necesario por parte de esta delegación en base al art. 29.4 LPHA.

*“Este instrumento de protección viene desarrollado por la normativa sectorial 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, siendo el Paraje Natural ampliado el que constituye uno de los enclaves húmedos más interesantes de la provincia de Málaga debido a su carácter costero, su condición de zona húmeda permanente y su localización estratégica en las rutas de migración intercontinental de las aves de la región paleártica. Esta confluencia de factores ha dado lugar a una amplia representación del grupo de las aves contabilizándose más de 280 especies, de las que más de 80 están presentes en el anexo I de la Directiva 2009/147/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres (en adelante Directiva Aves).*

*El Plan incluye entre sus propuestas, la incorporación al Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce de los terrenos mencionados en el Acuerdo de Consejo de Gobierno. Así mismo, establece, entre otras cuestiones, los objetivos de conservación de los recursos naturales y los sistemas que integran el patrimonio natural, las limitaciones que respecto de los usos y actividades hayan de establecerse, el régimen de intervención administrativa sobre dichos usos y actividades y los criterios orientadores de las diversas políticas sectoriales”.*

En materia de protección del patrimonio histórico y en específico del patrimonio arqueológico, se debe de incidir en la cercanía del espacio propuesto a dos espacios arqueológicos protegidos.

- **El primero:** protegido por la declaración de BIC como zona arqueológica del denominado yacimiento arqueológico del **CERRO DEL VILLAR** (DECRETO 108/1998, de 12 de mayo, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Zona Arqueológica, el yacimiento denominado El Cerro del Villar, situado en la desembocadura del río Guadalhorce, en el término municipal de Málaga). el cual si bien se encuentra en los límites indicados pro el PORN y el ZEPA se debería de atender a las correspondientes indicaciones al respecto por parte de la LPHA con respectoa a autorizaciones, cambios de uso, etc tal y como refleja el art. 33.3 de la LPHA.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 3/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- **El segundo:** es la delimitación existente con respecto al terreno marítimo terrestre, del PORN y ZEPA, al sur del mismo se encuentra protegido como **Zona de Servidumbre Arqueológica. 5.6. Espacio subacuático desembocadura río Guadalhorce.** (ORDEN de 20 de abril de 2009, por la que se resuelve declarar como Zonas de Servidumbre Arqueológica 42 espacios definidos en las aguas continentales e interiores de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz). En este caso, la propia normativa sectorial establece el trámite y gestión de actuaciones dentro de ZSA las cuales deberán de proceder mediante lo interpuesto por el art. 49 de la LPHA.

En el propio documento que se encuentra en fase de información pública, en el punto 6 se hace referencia a las cautelas arqueológicas en la zona de actuación.

- “6. Criterios y directrices para la ordenación y gestión del espacio. 6.2. Conservación de recursos naturales y culturales.
  - 13. Cualquier actuación que incluya movimientos de tierra tendrá en consideración la posible existencia de yacimientos arqueológicos y su rango de protección, adoptando las medidas cautelares de protección necesarias para garantizar su conservación”.
- Al respecto del apartado de infraestructuras (6.5) el documento contempla en el caso de que sea necesario, la mejora o creación de nuevas dotaciones de infraestructuras, siendo por tanto necesaria la aplicación pertinente a lo planteado al respecto del punto 6.2.13 (Cualquier movimiento de tierras deberá ser tramitado según se establece por el art. 52.1 de la LPHA)

Se atiende por tanto, con la propia relación entre el paisaje ambiental protegido con los valores culturales y naturales, los cuales han conformado el espacio que se pretende proteger. Interponiendo además lo establecido en el art. 19 de la LPHA, cualquier actuación que afecte a un BIC y a su entorno deberá de evitar la contaminación visual y perceptiva de los valores que fundamentan al bien. En el caso que nos compete el desarrollo del PORN y ZEPA afectaría a la percepción visual del BIC-Cerro del Villar siendo necesario que toda actuación que se pretenda sea informada por esta delegación territorial en base al artículo 19 de la LPHA.

Tal y como queda reflejado en el punto 13 del apartado 6.2 del documento sometido a información pública, se deberá de tener en cuenta las directrices interpuestas por los art. 33.3 y 49 LPHA de cara a las cautelas arqueológicas a que se condicionen dichas actuaciones a desarrollar.

## 6. CONCLUSIÓN

Una vez analizado el documento propuesto a información pública y remitido por la Dirección general de Espacios Naturales Protegidos y la Dirección General de Patrimonio histórico con fecha del 14/02 y 16/02 del presente año, además de la documentación obrante en esta Delegación, se considera que procede informar el instrumento de “Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito de la Desembocadura del Guadalhorce, se amplía el ámbito territorial del Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce y se declara la Zona de Especial Protección para las Aves Desembocadura del Guadalhorce”, como **FAVORABLE condicionado** a la necesidad que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple **la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras** según establece el Reglamento de Actividades Arqueológicas D. 168/2003 de 17 de junio en su art. 3.c además del procedimiento del mismo como se contempla en el Decreto-ley 26/2021 de 14 de diciembre de simplificación administrativa, en su capítulo XVI, artículo 68.

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.”

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 4/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Tras la exposición del Informe de Ponencia Técnica toma la palabra la representante de la Delegación Territorial competente en materia del territorio y urbanismo que tal y como se señala en dicho documento (apartado 5 párrafo segundo) no estamos ante un informe sobre instrumento de ordenación urbanística sino sobre un instrumento de ordenación sectorial. Dicha argumentación es seguida también por la Letrada.

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

**Acuerdo 2-5/2024 : Informar FAVORABLEMENTE**, considerando que el objeto del informe es un instrumento de ordenación sectorial y no de ordenación urbanística, la innovación-modificación de PGOU adaptado y la evaluación ambiental estratégica que afecta a la parcela 55 del Polígono 12 para su clasificación como suelo urbano no consolidado como uso hotelero-comercial, en Alhaurín de la Torre Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito de la Desembocadura del Guadalhorce, se amplía el ámbito territorial del Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce y se declara la Zona de Especial Protección para las Aves Desembocadura del Guadalhorce , condicionado a la realización y a los resultados de una:

**Actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras** según establece el Reglamento de Actividades Arqueológicas D. 168/2003 de 17 de junio en su art. 3.c además del procedimiento del mismo como se contempla en el Decreto-ley 26/2021 de 14 de diciembre de simplificación administrativa, en su capítulo XVI, artículo 68.

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.

**3.-Expte. RJ190301.** Estudio de detalle sobre bien de interés cultural y su entorno (BIC). Consulta previa sobre viabilidad de demolición y agregación de parcelas sitas en Calle Carretería números 32 y 34. Málaga.

El Presidente de la Real Academia de las Bellas Artes de San Telmo toma la palabra y pregunta desde cuándo tenemos la consulta desde 2019 y que es una consulta de interés relevante.

Por parte del Jefe de Servicio de Bienes Culturales se da lectura al informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

**“INFORME DE PONENCIA**

TIPO DE INFORME: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO (BIC).  
CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE DEMOLICIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS

**1. DATOS GENERALES**

EXPT: RJ190301

EXPT. MUNICIPAL: Estudio de Detalle PP 07 / 19

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE CARRETERÍA N.º 32 Y 34

**2. DATOS DEL INMUEBLE DONDE SE ACTÚA**

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 5/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

UBICACIÓN: Calle Carretería nº 32 y 34  
MUNICIPIO: Málaga  
REFERENCIA CATASTRAL: 2951139UF7625S y 2951140UF7625S

BBIC 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

### **3. DATOS DEL PROMOTOR**

NOMBRE: [REDACTED]  
REPRESENTANTE: [REDACTED]  
ARQUITECTO: [REDACTED]

### **4. ANTECEDENTES**

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.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 6/40
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Con fecha **01/10/2019** se emitió un informe por los Servicios Técnicos de la Delegación, 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.”

Con fecha de **11/05/2022**, se recibe **solicitud de un nuevo informe** de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.2 de la LPHA, acompañando la siguiente información:

- **Informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga** con fecha 12/04/2022.
- Documento denominado: **“Reformado Febrero 2022. Estudio de Detalle. Parcela para Edificio Plurifamiliar sito en Calle Carreterías, n.º 32 y 34”** (en adelante, “Estudio de Detalle” o “ED”), del arquitecto [REDACTED] que no está firmado digitalmente ni visado por el Colegio Oficina de Arquitectos de Málaga.

#### **4. EXPEDIENTES RELACIONADOS**

IN230051 MEDIDA CAUTELAR

AR230001 (AA N°1/23-14704) Actividad Arqueológica Preventiva de Análisis de Estructuras Emergentes

#### **5. ANÁLISIS.**

##### **5.1. 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.**

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 7/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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.



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 8/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Vistas de los inmuebles afectados, desde la calle Carretería (arriba) y su parte trasera a Plaza Virgen de las Penas (abajo).

Lienzo de muralla en calle Arco de la Cabeza en el tramo de la parcela de Carretería 32



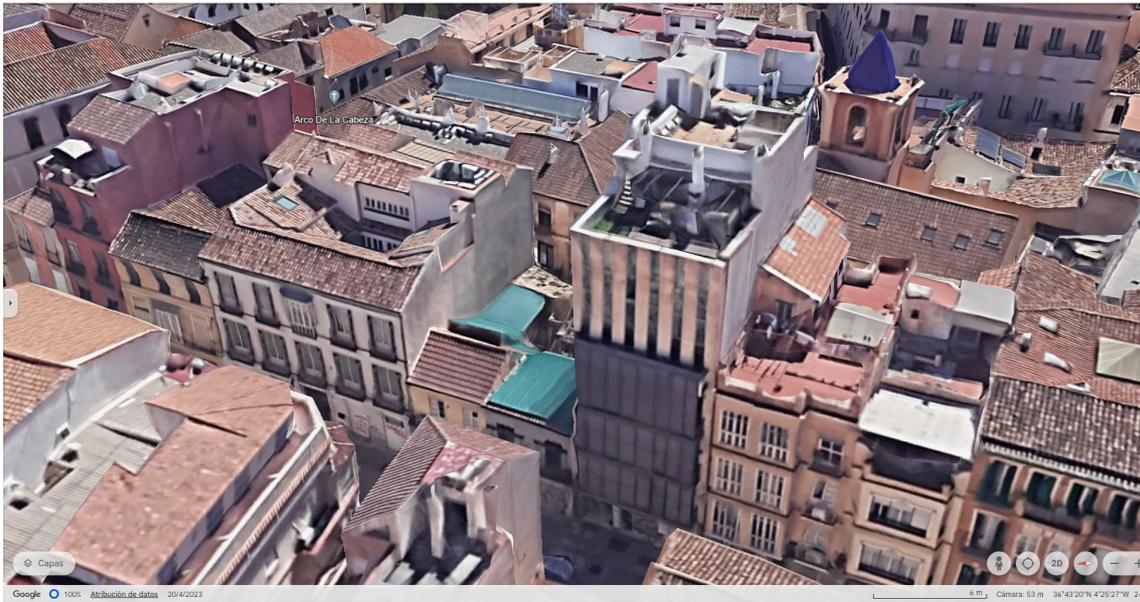
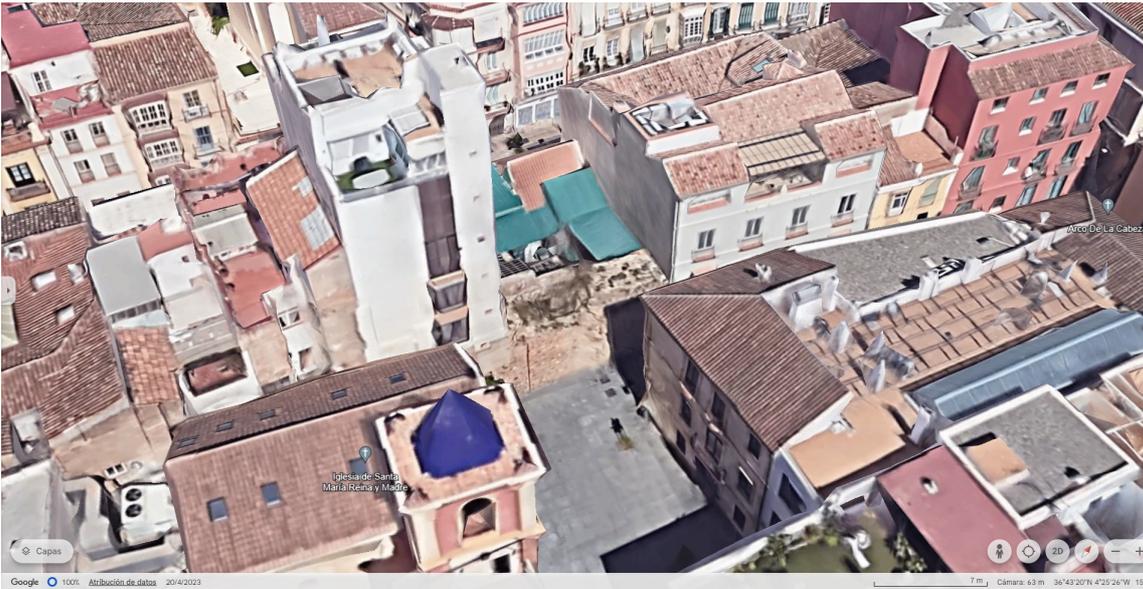
FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 9/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Vistas aéreas del ámbito de la actuación (Google Earth)

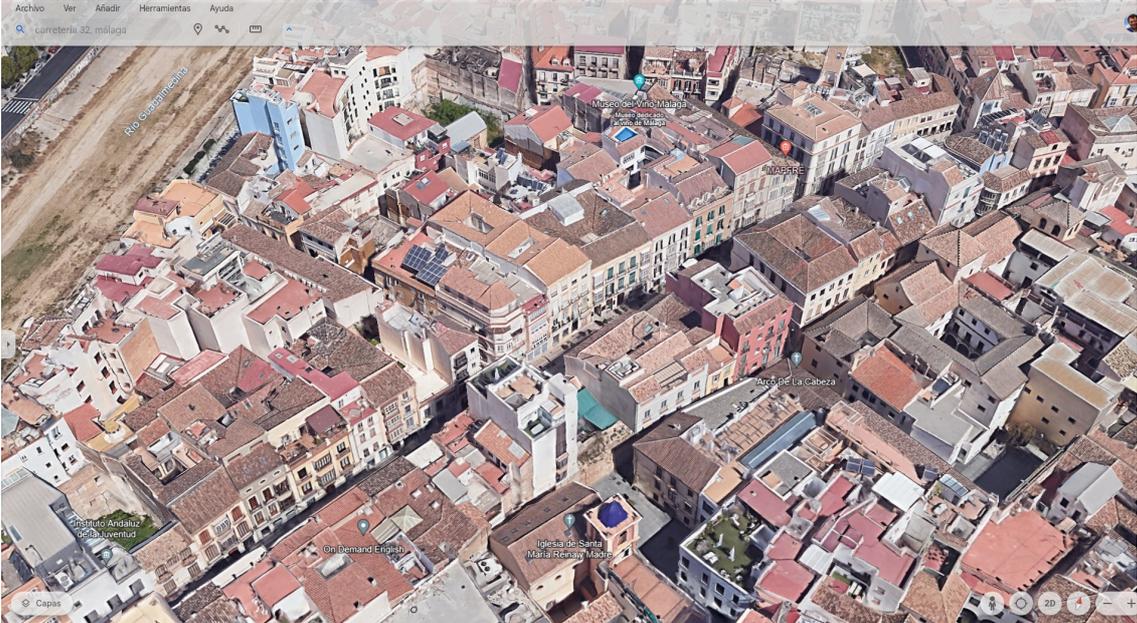


Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 10/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 11/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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



Alzado norte del tramo de calle Carretería

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 12/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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.

## 5.2. CUESTIÓN PREVIA: 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.

Resulta necesario, como cuestión previa a todas las demás, **si resulta válido el planeamiento vigente en el Centro Histórico de Málaga como planeamiento de protección en los términos exigidos** por en los artículos 29, apartados 2 y 3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, “LPHA”), en relación con el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante “LPHE”) para dar solución a los problemas que se plantean.

En efecto, el artículo 20 de la LPHE, establece que:

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 13/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**“1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa del planeamiento general.**

(...)

**3. 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.”**

En su consecuencia, para que resulte viable la alteración del parcelario y la edificabilidad planteadas -esta última con respecto a la edificación actualmente existente-, es **condición previa a cualquier otra la existencia de un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente** que cumpla con las condiciones previstas en la legislación sobre Patrimonio Histórico para el área afectada por el Conjunto Histórico, **con informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados.**

Por su parte, el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece lo siguiente:

**“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.**

(...)

**3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística podrán incorporar directamente los requisitos de los apartados 1 y 2, o bien remitir, a través de sus determinaciones, a la elaboración obligatoria de Planes Especiales de Protección o planeamiento de desarrollo con el mismo contenido, estableciéndose un plazo máximo de tres años para la aprobación de estos últimos, a contar desde la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.”**

Actualmente, se encuentran vigentes como planeamiento de aplicación en el Centro Histórico de Málaga los siguientes instrumentos:

- **PEPRI CENTRO HISTÓRICO, que fue informado favorablemente por Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales 30/07/1992 (BOJA 26/11/1992) y aprobado definitivamente por acuerdo de fecha 30/10/1992.**

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 14/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- **REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA**, aprobada por Orden de **21 de enero de 2011**, de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, y cuya normativa urbanística fue publicada en el BOJA 30 /08/2011.

Para analizar la validez de estos instrumentos como planeamiento de protección conforme a las exigencias de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía a los efectos de regulación de las cuestiones planteadas por el Estudio de Detalle objeto del presente informe, es importante establecer la **cronología de ambos Planes en relación con la tramitación de la declaración del BIC Conjunto Histórico**, en especial con respecto a la Revisión del PGOU, cronología que resulta como sigue, en sus hitos fundamentales:

Año	Fechas	Hito
1985	<b>Fecha de publicación:</b> <b>29/06/1985</b>  <b>Fecha de entrada en vigor:</b> <b>19/07/1985</b>	<b>Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.</b>
1985	Resolución de la Consejería de Cultura de fecha 18/07/1985 (BOJA 2/8/1985)	<b>Incoación</b> de procedimiento para la declaración como Bien de Interés Cultural (BIC) del <b>Conjunto Histórico de Málaga</b>
1991	Fecha de entrada en vigor: 03/08/1991  Publicada en el BOJA núm. 59, de 13 de julio de 1991.  Fecha de derogación: 08/01/2008	<b>Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.</b>
1992	30/07/1992 (BOJA 26/11/1992).	Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales. Informe favorable <b>PEPRI CENTRO HISTÓRICO</b> . Atribuye al Ayuntamiento de Málaga las competencias en materia de patrimonio histórico.
1992	Ayuntamiento de Málaga Acuerdo 30/10/1992	<b>Aprobación definitiva PEPRI CENTRO HISTÓRICO</b>  SE PRODUCE LA <b>ASUNCIÓN DE COMPETENCIAS POR DELEGACIÓN</b> POR EL AYUNTAMIENTO, al estar vigente la Ley 1/1991. (Subsiste como válida y surte plenos efectos -Informe facultativo 2020/166 del Servicio Jurídico Provincial de Málaga (Letrado: Thomas Del Castillo Delisle).
2007	Fecha de entrada en vigor: 08/01/2008  Publicada en el BOJA núm. 248, de 19 de diciembre de 2007.	<b><u>Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía</u></b>
2010	16/07/2010 Ayuntamiento de Málaga	Aprobación Provisional Revisión – Adaptación del PGOU de Málaga.
2010	30/08/2010	<b>Informe de 30/08/2010 de la Dirección General De Bienes Culturales sobre el documento de aprobación provisional de la revisión-adaptación del PGOU de Málaga 2011</b>
2010	20/12/2010	Informe de 20/12/2010 de la Dirección General de Urbanismo

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 15/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

		relativo a la Revisión – Adaptación del PGOU de Málaga para la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía. (Indica la necesidad de corregir determinadas deficiencias).
2011	21/01/2011	Orden de 21/01/2011 Orden de la Consejera De Obras Públicas y Vivienda de 21/01/2011, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial la revisión del PGOU de Málaga.
2011	30/06/2011	Informe 30/06/2011 del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo en relación al documento de cumplimiento de la Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 21/01/2011, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión de PGOU de Málaga.
2011	BOJA 30/08/2011 PUBLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PGOU 2011	<b>ORDEN, de 28 de julio de 2011, de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011.</b> (Se subsanó lo exigido en el Informe de la DGBC de 30/08/2010. )
2012	Decreto 88/2012 (BOJA 30/04/2012).	<b>Inscripción en el CGPHA del Conjunto Histórico de Málaga.</b>
2012	29/11/2012	<b>Acuerdo Pleno Ayuntamiento de Málaga,</b> aprobando el expediente de corrección de errores materiales que no afectan a la ordenación estructural y tomando conocimiento de los que sí afectan a dicha ordenación estructural, con remisión a la DGU de la Junta de Andalucía.
2023	17/03/2023 Aprobación Definitiva Orden 1 de junio 2015 publicación BOJA 17-3-2016	Modificación Estructural 7 Actualización de Inmuebles con Pinturas Murales. PP 6/13 PGOU DE MÁLAGA.

(Se encuentra publicado por el Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo el documento titulado “ORDENANZAS PEPRI CENTRO ACTUALIZADAS CON PGOU 2011 Y SUS MODIFICACIONES A NOV 2016”

El documento refunde:

- El articulado del nuevo texto del Revisión del P.G.O.U 2011 aprobado Definitivamente el 21 de enero del 2011 y publicado en el BOJA 170 de 30 de agosto del 2011
- La normativa del PEPRI Centro en su versión incluida en el Texto Refundido del P.G.O.U de 1997. Esto supone que algunos de los artículos del PEPRI original aprobado ya habían sido sustituidos por artículos del P.G.O.U 97.
- Se incorporan también algunos artículos de la Ley 14 / 2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las presentes ordenanzas del PEPRI Centro. )

Del análisis de los distintos documentos e informes a que se refiere esta relación cronológica, con respecto al texto de Revisión Adaptación del PGOU aprobada el enero de 2011, se infieren las siguientes conclusiones

- Que dicho instrumento **cuenta con informe de fecha 30/08/2010 de la Dirección General De Bienes Culturales sobre el documento de aprobación provisional** de la revisión-adaptación del PGOU de Málaga 2011, en el cual se indican una serie de deficiencias que habían sido subsanadas, y otras que –

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 16/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

según comprobación efectuada- lo fueron posteriormente. Esto se comprueba asimismo a través del INFORME DE 30/06/2011, DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO en relación al documento de cumplimiento de la ORDEN DE LA CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE 21/01/2011, por la que **se aprueba definitivamente de manera parcial la revisión del PGOU de Málaga**

En concreto, en el **Apartado A)** Se hace comprobación exhaustiva de las subsanaciones que estaban pendientes de efectuarse, haciendo mención expresa de las correcciones derivadas de la Declaración de Impacto ambiental, de las del Informe de la Agencia Andaluza del Agua, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Dirección General de Protección Civil, Dirección General de Urbanismo en cuanto a la legislación territorial y Dirección General de Urbanismo en cuanto a la legislación urbanística, **pero no refiere que queden pendientes de subsanación cuestiones derivadas del informe de la DG de Patrimonio Histórico.**

(Asimismo, en el Apartado B) del informe, da cuenta de varias determinaciones que suponen modificación del Plan y que no responden a la subsanación de deficiencias, las cuales no incluyen cuestiones relativas al Patrimonio Histórico, salvo la eliminación de un párrafo de la Memoria Propositiva que hace referencia a los Jardines de el Retiro. En cualquier caso no se menciona ninguna cuestión que quede pendiente relativa al Centro Histórico. Por último, el Apartado C) refiere correcciones efectuadas y que no responden a la subsanación de deficiencias observadas en la Orden de 21/01/2011 de la Consejería de OOPP y Vivienda, correcciones, correcciones que no hacen referencia a ningún elemento del Patrimonio Histórico.)

Así, la Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de **28 de julio de 2011, informa favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga en las sesiones de 28 de abril y 22 de julio de 2011, respectivamente, al objeto de la subsanación de las deficiencias señaladas en el subapartado a)** del apartado primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, y se acuerda su publicación.

En su consecuencia, **dicho instrumento de planeamiento** definitivamente aprobado, **contaría pues con el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados** por la declaración del Conjunto Histórico a que hace referencia el artículo 20.3 de la LPHE, al haberse subsanado las cuestiones señaladas en su último informe del expediente.

Ahora bien, **la Inscripción en el CGPHA del Conjunto Histórico de Málaga se produjo** mediante el DECRETO 88/2012, de 17 de abril, (publicado en BOJA 30/04/2012), es decir, **siete meses después de la entrada en vigor de la revisión del PGOU, por lo que debe analizarse si el texto es válido, o necesitaría de una nueva revisión.**

De la propia publicación de la Declaración del BIC en el BOJA, se constata que, si bien el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía es de fecha abril de 2012, el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga, reunida en sesión ordinaria 8/11, es de fecha 31 de agosto de 2011, un día posterior a la publicación en el BOJA de la normativa de la Revisión-adaptación del PGOU, que se produjo el 30 de agosto.

Es importante señalar que el Decreto por el que se inscribe en el Catálogo el Conjunto Histórico de Málaga, no establece ninguna Instrucción Particular de las definidas en el artículo 11 de la LPHA, por lo que dichas

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 17/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

obligaciones – que son las que se derivan de la Ley- se extienden de forma homogénea a todos los inmuebles contenidos en el BIC. Habiéndose declarado el Conjunto en fecha posterior a la aprobación del PGOU, debe analizarse si este tuvo en cuenta en su contenido la delimitación del mismo. Se constata que efectivamente, así fue, ya que **en los planos P.1.5. correspondientes a la Ordenación Estructural titulados “PROTECCIONES ESTRUCTURALES PEPRI CENTRO” aparece ya grafiada la delimitación del Conjunto Histórico, y si bien sus límites no coinciden con los definitivos al provenir de una versión anterior, sí se incluyen las fincas objeto del Estudio de Detalle a efectos de la normativa de aplicación.**

Como conclusiones de este apartado, cabe enunciar las siguientes:

1. 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.
2. 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.
3. Cuenta asimismo con un PEPRI CENTRO anterior, aprobado definitivamente con el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
4. **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 actualmente existente.**



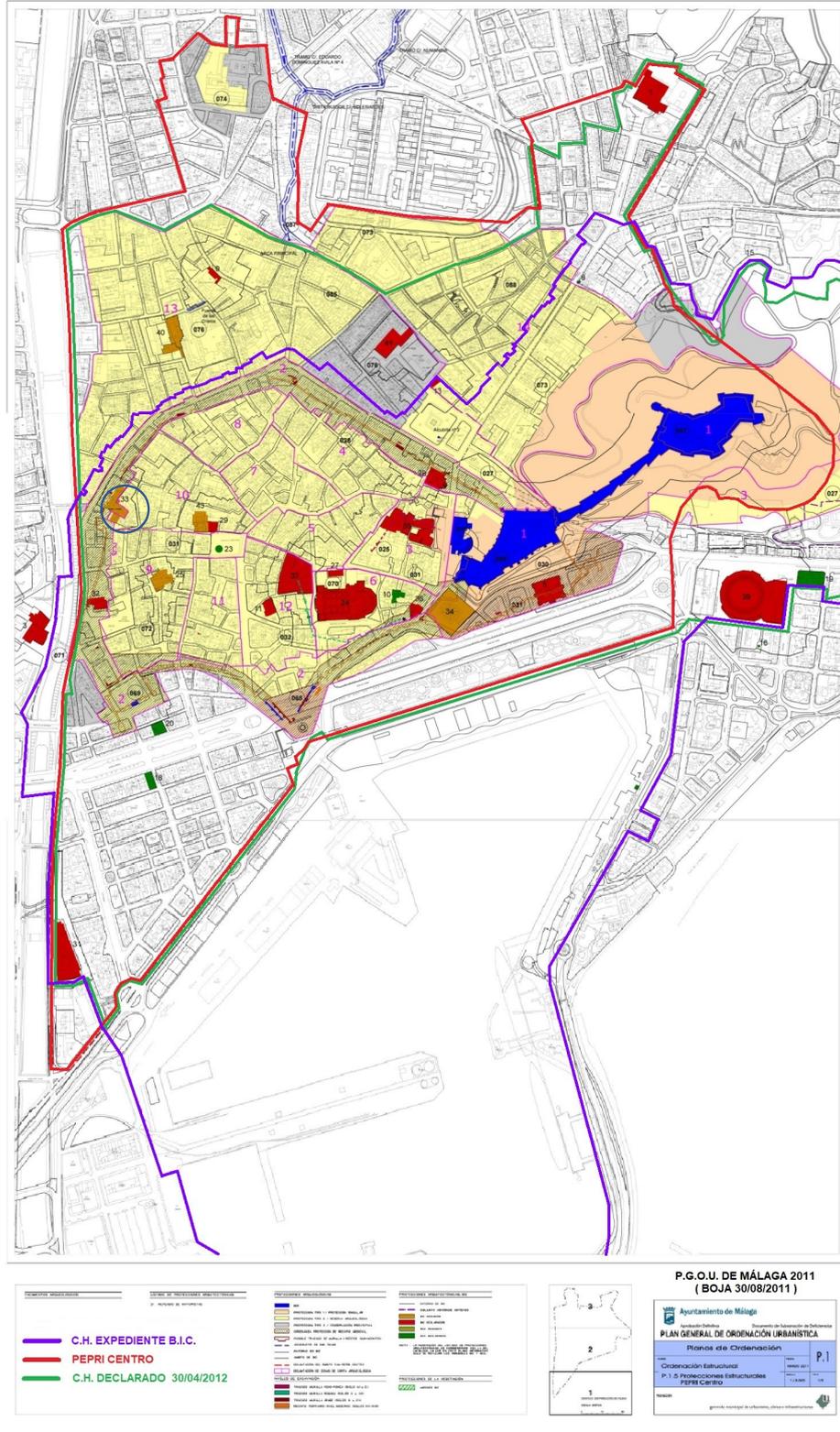
FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 18/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

P.1.5.  
correspondientes 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 de  
sitúa la ubicación  
de las parcelas de  
Carretería 32-34



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 19/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

### 5.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Como resumen de lo anteriormente expuesto, resultan de aplicación los siguientes preceptos, que se encuentran publicados en un **texto refundido por el Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo el documento titulado “ORDENANZAS PEPRI CENTRO ACTUALIZADAS CON PGOU 2011 Y SUS MODIFICACIONES A NOV 2016”**:

- El articulado del nuevo texto de la Revisión del P.G.O.U 2011 aprobado Definitivamente el 21 de enero del 2011 y publicado en el BOJA 170 de 30 de agosto del 2011
- La normativa del PEPRI Centro en su versión incluida en el Texto Refundido del P.G.O.U de 1997. Esto supone que algunos de los artículos del PEPRI original aprobado ya habían sido sustituidos por artículos del P.G.O.U 97.
- Se incorporan también algunos artículos de la Ley 14 / 2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las presentes ordenanzas del PEPRI Centro. )
- Modificación Estructural 7 Actualización de Inmuebles con Pinturas Murales. PP 6/13 PGOU DE MÁLAGA.

En su consecuencia, 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.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 20/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**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.**

Seguidamente se estudiará si se dan las condiciones exigidas en la legislación para que dicho Estudio de Detalle pueda ser informado favorablemente.

#### **5.4 ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO.**

Como se dijo, 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.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 21/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- 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:

#### 5.4.1. 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 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.**

#### 5.4.2 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.**”*

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 22/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Este aspecto ha podido ser constatado en visita efectuada al inmueble con fecha 22/02/2023.



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 23/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 24/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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.”*

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 25/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Alguna fotografías del informe de Cemosa

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 [REDACTED] de la empresa [REDACTED], un “INFORME SOBRE REVESTIMIENTOS DE FACHADA EN CALLE CARRETERÍAS, 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.**

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 26/40
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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.**

#### 5.4.4 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 las 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”.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 27/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**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.

#### 5.4.5 PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA PLANTEADA

Se plantea un edificio de **10 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.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 28/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 6. 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.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 29/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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.

**7. 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

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 30/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 31/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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

(SIGUE UN ANEXO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA)

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 32/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**ANEXO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

Parcelario protegido del Conjunto Histórico (ERRÓNEO):

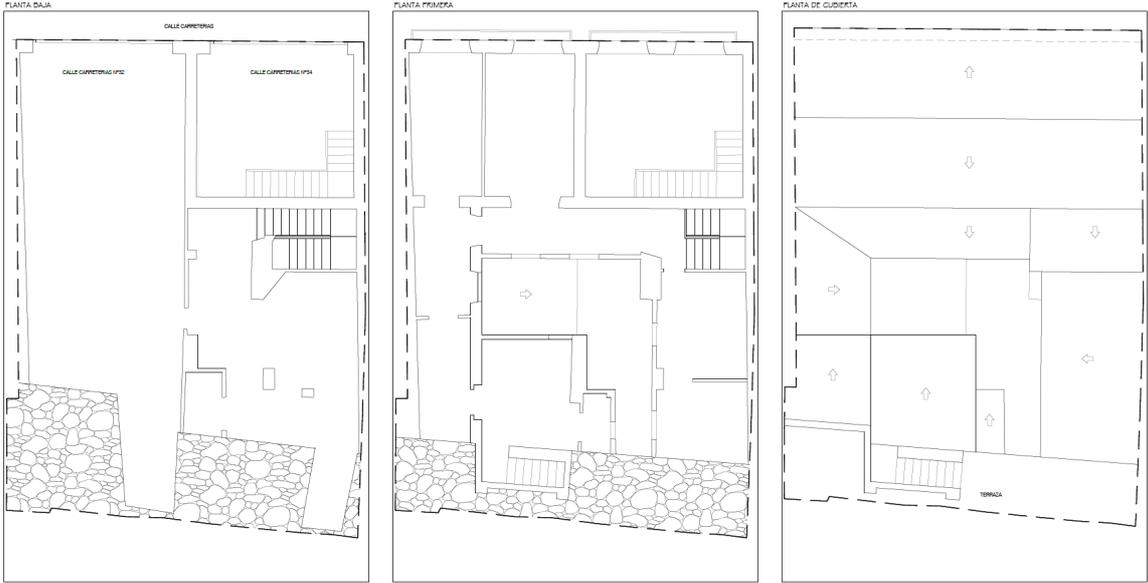


Plano del ED:



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 33/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Plano de estado actual del ED:

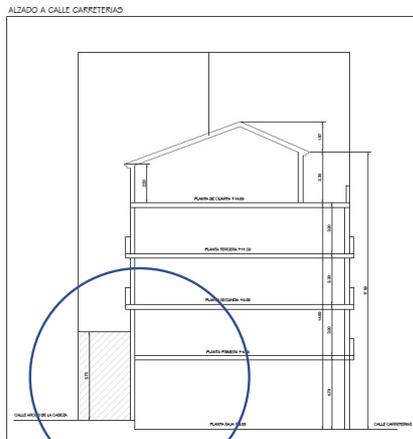
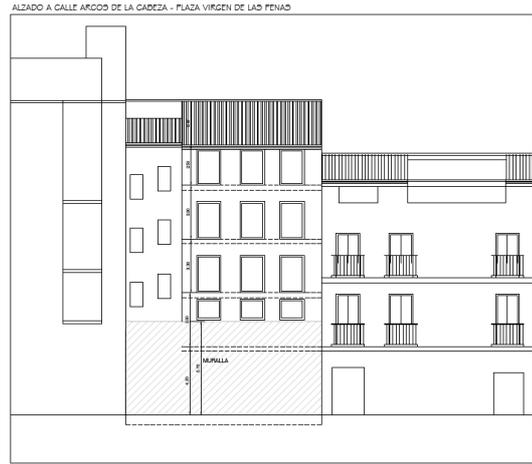


FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 34/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Nuevo edificio:



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 35/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



REFORMADO FEBRERO 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR SITO EN CALLE CARRETERIA Nº 32 y 34		
TIPO DE PLANO:	ALZADOS Y SECCION ESQUEMATICAS	
ESCALA:	EDICION:	PROYECTOR:
FECHA:	11/00	PROYECTO:
PROYECTISTA:	COVABASUR, S.L.	
PROYECTISTA:	JAVIER CANDELA ORTIZ DE LA TABLA	
PLAZA DE INGENIEROS, S.L. - TEL. 952 07 14 - FAX 952 03 04 - 29008 MÁLAGA		

NOTA: LOS HUECOS REPRESENTADOS EN LAS FACHADAS, SON ORIENTATIVOS.

Zona que la que ha de dejarse doble altura para el registro completo de la muralla en toda su altura.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA JESUS SALGADO ALGARRADA	08/04/2024	PÁGINA 36/40
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 37/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 38/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Últimas propuestas de alzado a calle Carretería.”

Al finalizar la exposición, la representante de la Delegación Territorial competente en materia del territorio y urbanismo pregunta si es necesario realizar cata de pinturas en el número 34 de C/ Carretería, a lo que responde el Jefe de Servicio de Bienes Culturales que sí es necesario.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA		08/04/2024	PÁGINA 39/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA			
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

A continuación la Presidenta de la Comisión plantea si es necesario que se presente el correspondiente proyecto a la luz de la conclusiones del informe. El Jefe de Servicio de Bienes Culturales contesta que sí es necesario presentar el proyecto, siendo subsanable si en el mismo se toma en consideración las conclusiones del informe.

Finalmente, el Jefe de Servicio de Bienes Culturales plantea si existe algún punto que se quiera debatir en relación al informe emitido. La Letrada responde que el informe está muy razonado y es prolijo.

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

**Acuerdo 3-5/2024: Informar FAVORABLEMENTE** el informe de consulta previa sobre la viabilidad de demolición y agregación de parcelas sitas en Calle Carretería números 32 y 34, Málaga, en los siguientes términos, teniendo en cuenta los resultados positivos que podrían derivarse de la actuación planteada para los BIC afectados:

**Se considera viable** 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 informe.

## **OTROS**

### **4.-Ruegos y preguntas:**

Toma la palabra la Jefa del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico e insiste en que se nombre a persona suplente en su vocalía, a lo cual el Jefe de Servicio de Bienes Culturales y la Presidenta de la Comisión responden que buscarán suplente.

### **LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN**

D<sup>a</sup>. Gemma del Corral Parra

### **EL SECRETARIO SUPLENTE**

D. Jesús Salgado Algarrada

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	08/04/2024	PÁGINA 40/40
	JESUS SALGADO ALGARRADA		
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	