



Espacio para el sello de Registro:

Ref: I-Modif puntual del PGOU. N° 29

Expediente: Modificación Pormenorizada Cualificada. N°: 29
Interesado 1: INMO ASISA, SLU.
Situación 1: Paseo de Sancha 42.
Interesado 2: JUAN JESUS ORTEGA RUIZ
Situación 2: Subida a la Coracha 1 y 2.
Junta Mpal. Distrito n° 1. Centro.
Asunto: Informe de Propuesta de formulación.

**PROPUESTA de FORMULACIÓN de la MODIFICACIÓN PORMENORIZADA
 CUALIFICADA del PGOU 2011, N° 29.
 CAMBIO de CALIFICACION. PASEO de SANCHA 42 / SUBIDA a la
 CORACHA 2.
 CAMBIO DE PROTECCION ARQUITECTONICA
 SUBIDA A LA CORACHA 1 y 2**

El 13 de noviembre de 2020 se recibe documentación para la Modificación Pormenorizada de Elementos de residencial a equipamiento, de la edificación situada en la parcela n°: 42 del Paseo de Sancha.

El pasado 10 de enero de 2020 se recibió documentación para la Modificación Puntual Cualificada de elementos, de equipamiento a residencial, de la edificación situada en la Subida de la Coracha 2.

ANTECEDENTES:

En relación a los antecedentes administrativos del edificio situado en el número 2 de la Subida de la Coracha:

Código Seguro De Verificación	hoYTksh7lPRSKC404tOqpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 de febrero de 2021 a las 10:55:28.43 de / de 799002KC44 www.málaga.eu 31/1/18		





- Con fecha 23 de diciembre de 1988, el edificio se encontraba incluido en el ámbito del PERI la Coracha.
Dicho planeamiento, con el objeto de regenerar el Barrio de la Coracha, proponía la demolición parcial del barrio y la recalificación del mismo a equipamiento, con el proyecto de un gran museo para la ciudad y recuperando las tipologías edificatorias para talleres artesanales.
- El PGOU 97, recoge este planeamiento y se comienza la expropiación de la barriada, a excepción de la primera edificación, cuya expropiación se detiene al interponer la propiedad recurso contra dicho procedimiento.
- El PERI "La Coracha" aprobado definitivamente el 23 de diciembre del 1988, fue anulado por el Tribunal Supremo el 8 de octubre de 1998, una vez visto el recurso de apelación interpuesto.
- La anulación del Plan Especial, invalida las actuaciones expropiatorias, quedando certificado por el secretario del ayuntamiento para el caso de la vivienda que nos ocupa.

Con fecha 28 de junio de 2017, se recibió escrito de D. Juan Manuel Ortega Terroba en relación a la calificación asignada por el PGOU a su edificación, situada en la calle Subida a la Coracha 2; con Referencia catastral: 3950303UF7635S0001ZO, solicitando el cambio de calificación.

En relación a la edificación situada en el Pso. de Sancha 42, el 18 de junio de 2018 se recibió entrada en esta Gerencia de la solicitud por parte de INMO ASISA S.L.U., para el inicio de la Modificación de Elementos del Plan General de Málaga, consistente en un cambio de calificación de un edificio residencial a Equipamiento privado.

Con fecha 21 de diciembre de 2018 se emitió informe requiriendo documentación, requerimientos que se recogen en la nueva documentación aportada.

Con fecha 8 de mayo de 2019, tras haber recibido la solicitud de modificación a equipamiento del 42 del Pso. de Sancha, se considera la posibilidad de poder materializar la petición de D. Juan Manuel Ortega Terroba, por lo que se emite informe en el que se le requiere la documentación necesaria para poder iniciar los trámites de la Modificación de Elementos del PGOU solicitada.

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404t0qpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12n.º 29002. Málaga, C.A. de 010 y 952.928.143 de / BIF Y P. 7990023K4 www.malaga.eu 31/1/18		





INFORME:

1. Marco legal

Esta nueva modificación del Plan General, que reajusta la calificación del suelo urbano consolidado, no está en ninguno de los supuestos establecidos por el art. 10 de la LOUA referidos a la ordenación estructural y por tanto tiene la consideración de **Modificación con Ordenación Pormenorizada** del PGOU aprobado en 2011, siendo la **número 29** desde su aprobación definitiva. Se realiza, igual que las otras, en cumpliendo de los requisitos de los artºs 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Dicha modificación tiene la consideración de **cualificada** y, por tanto, debe ajustarse su tramitación al procedimiento descrito en el apartado 1º del Artº 36.2.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, correspondiendo la aprobación definitiva al municipio, previo informe favorable del Consejo Consultivo de Andalucía así como informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 38.2 de La LOUA, a los efectos de su tramitación, "la modificación se ajustará a las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que corresponda, por su rango y naturaleza".

2. Necesidad y Oportunidad

Tras la nulidad del PERI "La Coracha", el PGOU del 2011 refleja como segregada la parcela nº 2 de la Subida de la Coracha. Sin previsión de su obtención.

Ante esta situación, la propiedad del edificio solicita el cambio de calificación de su vivienda de equipamiento a residencial, lo que en ese momento resulta inviable al no disponer de suelo para materializar las medidas compensatorias en proporción y calidad, de las dotaciones de equipamientos existentes, tras la desafección del mismo, conforme se recoge en el art. 36.2.a del la LOUA.

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404t0qpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12n.º 29002.º 1.º Málaga 29010 y 951.928.143 de / 05 y P.º 799002.º 4.º 4 www.málaga.eu 31/1/18		





Al recibir la solicitud de modificar a equipamiento el edificio nº: 42 del Paseo de Sancha, pues sus instalaciones sanitarias necesitan ampliación y tomar el carácter que actualmente desarrolla de equipamiento privado, se considera la posibilidad de poder concretarse la petición de modificación a residencial del edificio de equipamiento de la Coracha.

De esta forma se materializa por un lado, la oportunidad de consolidar un edificio de protección arquitectónica I, el del Paseo de Sancha, como equipamiento, garantizando su uso de interés público y social; y por otro la oportunidad de catalogar y proteger el único edificio vestigio de un barrio desaparecido, el de la Subida de la Coracha.

3. Modificación

Se plantea esta modificación de elementos del PGOU vigente con los siguientes objetivos:

1. El cambio de la Calificación de residencial, del edificio situado en el Paseo de Sancha nº 42, a la calificación de Equipamiento.

Este edificio, con protección arquitectónica I, actualmente alberga un servicio sanitario, por lo que resulta conveniente su cambio de calificación a equipamiento, lo que garantiza la permanencia del servicio que actualmente ofrece a los ciudadanos y paralelamente posibilita la consolidación de un inmueble de protección arquitectónica para que se desarrolle en él un equipamiento de interés social.



FACHADA NORTE a PSO. SANCHA 42



FACHADA SUR

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404t0qpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 nº 29002 de Málaga, Málaga 01049551928443 de / BIF Y P. 7990023K4 # 4 www.málaga.eu 31/1/18		





2. El cambio de la calificación de equipamiento, del edificio situado en La Subida de la Coracha 2, por la calificación de residencial.

Este edificio usado como residencial, se calificó como equipamiento, sin estar prevista su obtención por el PGOU, por lo que sus propietarios solicitan su cambio de calificación; cambio que se justifica tras sus antecedentes ya expuestos en el presente informe.

Se compensa la calificación de equipamiento actual por el de nueva creación en el paseo de Sancha.



3. La protección del conjunto edificado situado en la Subida de la Coracha que se corresponde con los números 1 y 2 de dicha calle.

Como consecuencia del cambio de calificación del edificio de Subida a la Coracha 2, se estima conveniente la protección del conjunto edificatorio, el único resto del antiguo barrio de la Coracha, afectando dicha protección a ambos edificios ya que están íntimamente relacionados, conformando un conjunto unitario, con características de la arquitectura vernácula, de ejecución doméstica y humilde, reutilizando los recursos más próximos al lugar, con los materiales de los restos de la muralla en ruinas a la que se adosaban; cuyos valores históricos y protecciones se describen en la nueva Ficha de Protección incluida en el documento de Modificación de Elementos nº: 29.

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404t0qpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 - 29002 - Málaga - 010 952 928 143 - 952 990023 - www.málaga.eu 31/1/18		





4. Justificación

Las modificaciones planteadas se apoyan en los siguientes artículos del Plan General y de la LOUA:

1. Modificación de Paseo de Sancha 42.

La propuesta plantea la ampliación de la clínica radiológica para poder seguir ofreciendo sus servicios sanitarios.

La modificación se basa en tres premisas fundamentales:

- Partiendo de la edificabilidad del edificio protegido existente, y ajustándose al art. **12.3.10.3 del PGOU:**

"...excepcionalmente podrán ampliarse los edificios de equipamiento que demuestren esta necesidad para dar el servicio que la legislación vigente le exija, o por cualquier otra cuestión de interés público..."

- Ampliando sus instalaciones en semisotano con el objeto de no aumentar la edificabilidad computable de acuerdo con el art. **12.2.28.4 del PGOU:**

"...a las edificaciones calificadas como equipamiento privado, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable..."

- Minimizar la afección en el edificio protegido al ampliar en planta semisotano.

El documento de la Modificación nº: 29 contiene la ordenación de volúmenes de la propuesta detallada, definiendo los parámetros de la intervención, por lo que no será necesario redactar un Estudio de Detalle, siempre que el proyecto de obras se ajuste a dichos parámetros.

2. Modificación del equipamiento de Subida a la Coracha 2.

La propuesta plantea el cambio de equipamiento a residencial del edificio, para poder seguir usandola como su vivienda habitual.

La modificación se basa en las siguientes premisas:

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404t0qpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 nº 29002 de Málaga, C.A. de Urbanismo y Obras de Málaga / P. 799002 de Málaga / www.málaga.eu 31/1/18		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- En cumplimiento del **art. 36.2.a)5. de la LOUA.**
"...Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande..."

La parcela de equipamiento que se desafecta es de 113,00 m²s y se califica como equipamiento una nueva de 1.207 m² de suelo.

La edificación de la Subida a la Coracha 2 cuenta con 277 m² de techo, según catastro, y la edificación del Pso. de Sancha 42 con 1.142,89 m² de techo, lo que supone un aumento muy sustancial de la superficie de equipamiento.

Quedando de esta forma justificado el cumplimiento de las previsiones incluidas en el artº 36.2.a) de la LOUA.

- Esta innovación no genera ningún incremento de edificabilidad.
- El cambio de calificación del edificio estará ligada a la inclusión en el Catalogo de Edificios Protegidos, junto con su adosado.



Fotografía principios SXX.



Fotografía actual

3. Modificación del Catalogo del conjunto edificado en la Subida de la Coracha 1 y 2.

Dicha protección afecta tanto al número 1 como al 2 de la Subida a la Coracha, ya que ambos se encuentran adosados, íntimamente ligados y

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404tOqpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06	
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55	
Observaciones		Página	7/11	
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 - 29002 - Málaga - España - 010 952 928 143 - BIF Y P - 799002 - C404 - www.malaga.eu 31/1/18			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

con las mismas características tipológicas y formales, desde su concepción.

El numero 1 está calificado como equipamiento, calificación que en todo caso se mantiene, ya obtenido por el ayuntamiento y actualmente dispone de una autorización para albergar la asociación "La Coracha".

El edificio pertenecía a un conjunto de viviendas que linealmente trepaban adaptándose a la topografía del terreno al abrigo de la muralla de la Alcazaba.

Conjunto de arquitectura doméstica, los dos edificios se realizan de forma coetánea en la franja cronológica coincidente con la aparición del Barrio de La Coracha, aproximadamente en 1820.

5. Conclusiones

En terminos generales:

- Se cambia a Equipamiento la calificación de la edificación residencial existente en Paseo de Sancha 42.
- Como equipamiento se autoriza su ampliación en planta sótano para poder mantener las instalaciones sanitarias. Conforme al art. 12.2.8.3 de forma que no se aumente edificabilidad computable.
- En aplicación del art. 36.2 a) de la LOUA la disminución de las dotaciones debe verse siempre compensada, se propone el cambio de uso de equipamiento a residencial en inmueble Subida a la Coracha nº 2 a compensar con el cambio de residencial a equipamiento en Paseo de Sancha 42.
- No se aumenta la edificabilidad existente en el edificio Subida de la Coracha 2.
- Se protege el conjunto edificatorio de Subida de la Coracha 1 y 2.
Al objeto de mantener las características del inmueble en subida de la Coracha nº 2 que forma una unidad compositiva con la edificación gemela colindante, la nº 1.

Aclarando que actualmente se encuentran; ambas como equipamiento, uno de propiedad municipal, cuya calificación se mantiene, y el otro

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404t0qpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06	
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55	
Observaciones		Página	8/11	
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 nº 29002 de Málaga, C.A. de Urbanismo y Obras de Málaga / B.O.P. nº 799002 de Málaga / www.málaga.eu 31/1/18			



para cambio de calificación a residencial, modificación recogida en el documento de Modificación de Elementos nº: 29.

La modificación planteada no afecta a la estructura general de la ciudad, por lo que es considerada como Modificación de la Ordenación Pormenorizada del PGOU.

Según el Artº 40.3. d) de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, esta modificación estaría sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada, por alterar el uso del suelo, respecto a su calificación inicial del PGOU.

Considerando que la modificación que nos ocupa tiene por objeto "una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos"; con el **cambio de ubicación de un equipamiento** se entiende que sería de aplicación el procedimiento descrito en el apartado 1º del Artº 36.2.c)2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, correspondiendo la aprobación al municipio previo informe del Consejo Consultivo de Andalucía, sin perjuicio del preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

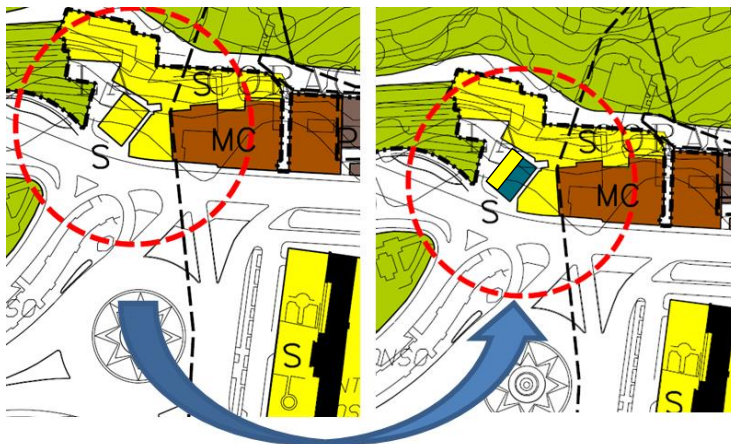
	PGOU 2011		MODIFICACION de ELEMENTOS	
	PSO. SANCHA	CORACHA	PSO. SANCHA	CORACHA
Calificación	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
Protección	ARQUITECTONICA I	AMBIENTAL	ARQUITECTONICA I	ARQUITECTONICA I
Parcela	1.207 m ²	113,00 m ²	1.207 m ²	113,00 m ²
Edificado	1.142,89 m ² t(*)	277,00 m ² t	1.142,89 m ² t	277,00 m ² t
Altura	PB+1 / PB+2	PB+2	PB+1 / PB+2	PB+2

Es necesario recordar que, dado que el **Equipamiento** que se reubica es de **carácter privado**, no será obligación del Ayuntamiento la ejecución del mismo y se llevará a cabo por parte de la propiedad de modo que esto no supone una carga para el Consistorio.

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404t0qpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 - 29002 - Málaga - Teléfono: 952 128 143 - B.O.P. 799002 - C404 - www.málaga.eu 31/1/18		



Quedando la clasificación como se muestra es las siguientes imágenes:



Calificación actual, PGOU 2011

Calificación propuesta en esta Modificación.



Calificación actual, PGOU 2011

Calificación propuesta en esta Modificación.

PROPUESTA

En virtud de los antecedentes y del contenido de este informe, se realiza la siguiente propuesta de formulación:

“Modificación nº 29 de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGOU-2011”, referida a la calificación de las parcelas 42 del Paseo de Sancha y 2 de La Subida de la Coracha, así como cambio de protección del conjunto 1 y 2 de la Subida a la Coracha”, según la documentación redactada de oficio fechada en marzo de 2021.

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404t0qpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 - 29002 - Málaga - Teléfono: 952 128143 - BIF Y P: 7990023C404t0qpQ== - www.málaga.eu 31/1/18		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Una vez formulada la modificación, deberá darse traslado de los documentos de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para su informe, conforme al Artº 40.3. d) de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Aurora Requena Santos

LA JEFA DE SECCION

Fdo: Dolores Jiménez Ruiz

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

Fdo: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	hoYTksh71PRSKC404tOqpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/03/2021 11:07:04	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/03/2021 12:26:06	
	Aurora Requena Santos	Firmado	24/03/2021 12:06:55	
Observaciones		Página	11/11	
Url De Verificación	de Antonio Machado, 12 nº 29002 de Málaga, C.A. de Málaga, I.D. 010 y 951 928 143 / B.O.P. 799002 KC 4 # 4 www.malaga.eu 31/1/18			