

Ref: I_ME PGOU Coracha-Sancha_AI_PL 12_21.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación.
Expediente: Modificación Elementos del PGOU.-PL 12/2021
Promotor: De oficio
Instada por: D. Juan Jesús Ortega Ruiz
Situación: C/ Paseo de Sancha nº 42 y C/ Subida a la Coracha nº 1 y 2
Junta de Distrito Nº: 1 Centro.
Asunto: Propuesta Aprobación Inicial de la MODIFICACIÓN de ELEMENTOS Nº: 29.

Este informe sustituye al fechado el 17/07/2025 con código de verificación J+MkB/qkk60hC+vRIEsquw==

Con relación a la Modificación de Elementos del PGOU, Nº: 29. "Cambio de calificación de las fincas sitas en Paseo de Sancha 42 y Subida a la Coracha 2 e innovación del Catálogo de Edificios Protegidos con respecto a los inmuebles de Subida a la Coracha 1 y 2". Redactada de oficio y fechada marzo 2021, se actualiza a julio 2025 y se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 23/06/2025 se recibió informe de la Consejería de Salud y Consumo en respuesta a la consulta previa y cribado del procedimiento de evaluación de impacto en la salud, en el que se confirma que la modificación prevista no debe someterse a dicho procedimiento.

2.- En sesión ordinaria celebrada el día 30/04/2021 por la Ilma. Junta de Gobierno Local se acordó:

Acumular los expedientes administrativos de referencia PL 41/18 y PL 56/19, obrantes en el Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia, y tramitarlos conjuntamente bajo el de referencia PL 12/21, disponiendo la formulación de la "Modificación de Elementos del PGOU-2011, pormenorizada (cualificada) nº 29, sobre cambio de calificación de las fincas sitas en Paseo de Sancha nº 42 y Subida a la Coracha nº 2 e innovación del Catálogo de Edificios Protegidos con respecto a los inmuebles de Subida a la Coracha nº 1 y 2"

3.- El 12/11/2024 se recibe Informe Ambiental Estratégico desde la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente Delegación Territorial en Málaga, considerando que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

DE LA MODIFICACIÓN Y EL TRÁMITE URBANÍSTICO

- Desde el acuerdo de la Junta de Gobierno local el 30/04/2021 de iniciar la modificación, y la solicitud del Informe Ambiental Estratégico, con fecha 20/07/2021, significar que el 23/12/2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Dado que el presente expediente empezó a tramitarse antes de la entrada en vigor de la misma, y conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley, podrá continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y régimen de competencias establecidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- También cabe considerar en los antecedentes que con fecha 23/12/2022 entró en vigor el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la ley 7/2021.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	1ZwaQx6A8rPLntPQFR5p7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/10/2025 16:40:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/10/2025 16:31:40
	Aurora Requena Santos	Firmado	27/10/2025 16:25:36
Observaciones	Página 1/4		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1ZwaQx6A8rPLntPQFR5p7Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La Modificación que se plantea se ajusta a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como a su Reglamento General, sin menoscabo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera relativa al procedimiento de aprobación de los instrumentos que se encuentran en tramitación.

INFORME

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación es el cambio de calificación de las fincas sitas en Paseo de Sancha 42 y Subida a la Coracha 2, e innovación del Catálogo de Edificios Protegidos con respecto a los inmuebles de Subida a la Coracha 1 y 2, en los siguientes términos:

- El cambio de la Calificación de residencial, del edificio situado en el Paseo de Sancha 42, a la calificación de Equipamiento.
- El cambio de la calificación de equipamiento, del edificio situado en La Subida de la Coracha 2, por la calificación de residencial.

De esta forma se mantienen los usos que actualmente albergan y se mantienen los estándares de dotación de equipamiento existente de forma que incluso aumentan, en beneficio del ámbito.

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

2. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Las modificaciones planteadas se apoyan en los siguientes artículos del Plan General y de la LOUA;
Para la Modificación de Paseo de Sancha 42:

- **art. 12.3.10.3 del PGOU:**

"(...) Excepcionalmente en los edificios de equipamiento que demuestren la necesidad de ampliarse, para dar el servicio que la legislación vigente les exija, o por cualquier otra cuestión de interés público, y en los de Protección Arquitectónica II, podrán permitirse ampliaciones en los edificios protegidos que no superen dichos parámetros máximos y mínimos, con un Estudio de Detalle que realice un estudio pormenorizado de las posibilidades de ampliación manteniendo el carácter y las condiciones del edificio, continuando su evolución histórica. La ampliación formará una unidad parcelaria arquitectónica y funcional con el edificio, del que no se podrá segregar, y no podrá realizarse en menoscabo de su interés arquitectónico ni de su contemplación actual desde su entorno inmediato o lejano."

- **art. 12.2.28.3 del PGOU:**

"(...) para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones destinadas a equipamientos públicos no comerciales, o a las edificaciones calificadas como equipamiento privado, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable."

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

- **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..."

Cumpliendo las previsiones incluidas en el artº 36.2.a) de la LOUA.

2/4

Código Seguro De Verificación	1ZwaQx6A8rPLntPQFR5p7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/10/2025 16:40:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/10/2025 16:31:40
	Aurora Requena Santos	Firmado	27/10/2025 16:25:36
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1ZwaQx6A8rPLntPQFR5p7Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. AFECCIONES SECTORIALES

3.1. JUSTIFICACIÓN EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

Tal y como se recoge en los antecedentes, con fecha 23/06/2025 se recibió informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Salud y Consumo, en el que se indica que la modificación prevista no debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud.

3.2. INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El 12/11/2024 se recibe Informe Ambiental Estratégico desde la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente Delegación Territorial en Málaga, considerando que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN

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, que recoge la posibilidad de ampliar los edificios de equipamiento por exigencia de la legislación vigente o por otra cuestión de interés público.
- Ampliando sus instalaciones en semisótano con el objeto de no aumentar la edificabilidad computable de acuerdo con el art. 12.2.28.3 del PGOU que establece que la superficie en sótano de los equipamientos no computa.
- Minimizar la afección en el edificio protegido al ampliar en planta semisótano.

3/4

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.

Modificación del equipamiento de Subida a la Coracha 2.

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

La modificación se basa en las siguientes premisas:

- En cumplimiento del art. 36.2.a) de la LOUA, ya que el cambio de uso implementa el equipamiento mejorándolo en el Paseo de Sancha 42.

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 Paseo 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 Catálogo de Edificios Protegidos, junto con su adosado.

Código Seguro De Verificación	1ZwaQx6A8rPLntPQFR5p7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/10/2025 16:40:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/10/2025 16:31:40
	Aurora Requena Santos	Firmado	27/10/2025 16:25:36
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1ZwaQx6A8rPLntPQFR5p7Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Modificación del Catálogo 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 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 se adaptan 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.

CONCLUSIONES

La presente innovación contempla las medidas compensatorias necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones de equipamiento previstas, previendo su localización en un nuevo emplazamiento.

Se justifica el cumplimiento del artº 36.2.a) de la LOUA

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 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.

Se garantiza la permanencia y protección de las edificaciones, último vestigio de un barrio con carácter popular, “La Coracha” de reconocible interés histórico en la memoria de la ciudad por la situación singular en la que se encontraba, al pie de la Alcazaba.

PROPUESTA

A la vista del presente informe, se considera procedente la aprobación inicial de la **MODIFICACIÓN de ELEMENTOS del PGOU-2011, pormenorizada (cualificada) Nº: 29. “CAMBIO de CALIFICACIÓN de las fincas sitas en Paseo de Sancha 42 y Subida a la Coracha nº 2 e INNOVACIÓN del CATÁLOGO de EDIFICIOS PROTEGIDOS con respecto a los inmuebles de Subida a la Coracha 1 y 2”**, conforme al documento redactado de oficio de fecha julio 2025.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Aurora Requena Santos

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Diaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	1ZwaQx6A8rPLntPQFR5p7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/10/2025 16:40:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/10/2025 16:31:40
	Aurora Requena Santos	Firmado	27/10/2025 16:25:36
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1ZwaQx6A8rPLntPQFR5p7Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

