



MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

PORMENORIZADA DEL PGOU

Nº 29

CAMBIO DE CALIFICACIÓN
PASEO DE SANCHA 42 / SUBIDA CORACHA 2
CAMBIO DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
SUBIDA A LA CORACHA 1 y 2

1/22

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2025

MEMORIA Y PLANOS

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	1/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MEMORIA

Documento Aprobación Inicial

JULIO 2025

A. MEMORIA

1. OBJETO de la MODIFICACIÓN
2. PROCEDIMIENTO
3. FICHA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA
4. MEMORIA DESCRIPTIVA.
5. MEMORIA JUSTIFICATIVA
6. CONCLUSIONES.
7. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
8. IMPACTO EN LA SALUD

2/22

B. NORMATIVA

C. PLANOS

1. Situación.
2. Plano Calificación La Coracha. Estado actual.
3. Plano Calificación La Coracha. Modificación.
4. Plano Calificación Pso. Sancha. Estado actual.
5. Plano Calificación Pso. Sancha. Modificación.

D. ANEXOS

ANEXO 1: FICHA DEL CATALOGO.

ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO 3: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, fechado a 12/11/2024.

ANEXO 4: Informe de innecesaridad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, fechado a 23/06/2025.

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	2/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Desde la entrada en vigor del PGOU, (30 de agosto de 2011), se han ido detectando una serie de nuevos requerimientos no previstos durante su redacción, que han de ser resueltos mediante la vía de Modificación del PGOU, como las que se exponen a continuación.

Estas modificaciones se realizan cumpliendo los requisitos de los Artºs 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Esta nueva modificación tiene por objeto adaptar la realidad actual a las necesidades existentes, la calificación de los inmuebles en el ámbito del litoral este.

Se pretende adecuar la calificación del edificio situado en el Paseo de Sancha 42, si bien no está en la actualidad calificado como equipamiento sino como residencial, se encuentra en la actualidad realizando ese uso, estando prevista por el Ayuntamiento de Málaga su recuperación para equipamiento.

Paralelamente, y con el objeto de equilibrar el uso de equipamiento y residencial existente en el ámbito, se plantea la modificación de la calificación de equipamiento a residencial del inmueble situado en la Subida de la Coracha 21.

Como podrá comprobarse en la documentación que se presenta se trata de una modificación puntual sin ningún cambio de ordenación que pueda desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, cumpliendo de igual manera los objetivos fijados en ésta.

De acuerdo con el Artº 10 de la LOUA pertenecen a la ordenación estructural: la clasificación de suelo; la reserva de viviendas de protección; los sistemas generales; los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado; para el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles, las condiciones de sectorización y los criterios de disposición de los Sistemas Generales; el aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto; ámbitos y elementos de especial protección en los centros históricos; normativa del suelo no urbanizable de especial protección; normativa de protección del litoral; red de tráfico; sistemas generales de interés regional o singular.

3/22

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	3/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZplhTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por tanto, en esta Modificación, al no afectar a ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU, 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 al municipio, Por tratarse de una modificación que supone una calificación de equipamiento será necesario acogerse al apartado 2º de dicho artículo por el cual se requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía así como informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

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).

4/22

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.

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	4/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A_ MEMORIA

1. OBJETO de la 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.

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 que se exponen en el presente documento.

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, cuyos valores históricos y protecciones se describen en la nueva Ficha de Protección incluida en este documento.

5/22

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12	
Observaciones		Página	5/22	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZplhTw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. PROCEDIMIENTO

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".

6/22

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	6/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. FICHA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU

Nº:29 (Pormenorizada/Cualificada)
TÍTULO: Cambio de Calificación en Paseo de Sancha 42 / Subida Coracha 2.
Cambio de protección arquitectónica en Subida a la Coracha 1 y 2.

SITUACIÓN: Tipo de suelo: Urbano Consolidado
Zona: Centro (Málaga Este)

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arg. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	X
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones del Medio Urbano. Edif. y vegetación	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y Rasantes	
	PEPRI CENTRO Escala 1/2000	X

7/22

NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	
F	Fichas	
C	Catálogos	X

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12	
Observaciones		Página	7/22	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZp1hTw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. MEMORIA DESCRIPTIVA

Los tres objetivos descritos en el apartado anterior:

1. El cambio de la Calificación de residencial, del edificio situado en el Paseo de Sancha nº 42, a la calificación de Equipamiento, con el objeto de consolidar el servicio sanitario que actualmente ofrece.
2. El cambio de la Calificación de equipamiento a residencial del edificio situado al inicio de la Subida de la Coracha que se corresponde con el número 2. Compensándose la perdida dotacional con el nuevo equipamiento creado en Paseo de Sancha 42.

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.

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.

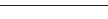


FRAGMENTO DEL PLANO P2.1 CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.

En términos generales:

1. Se cambia a Equipamiento la calificación de la edificación residencial existente en Paseo de Sancha 42.
2. Como equipamiento se autoriza su ampliación en planta sótano para poder mantener las instalaciones sanitarias.
3. Se cambia a residencial el equipamiento de la edificación existente en la Subida de la Coracha 2, compensando el equipamiento con el generado en Pso. Sancha 42.
4. No se aumenta la edificabilidad existente.
5. Se protege el conjunto edificatorio de Subida de la Coracha 1 y 2.

8/22

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12	
Observaciones		Página	8/22	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZplhTw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Esta modificación se realiza conjugando el interés general y la necesidad de regularizar dos situaciones existentes que no se correspondían con la calificación otorgada por el PGOU:

- En el número 42 del Paseo de Sancha, alberga desde hace 20 años, una clínica radiológica, dando un servicio asistencial a la población.

Edificación, que funcionando como un equipamiento, está calificada por el PGOU como EDIFICIO PROTEGIDO (RESIDENCIAL) sin tener dicho uso.

El cambio de calificación de este edificio a EQUIPAMIENTO supondría la consolidación de un edificio de gran interés arquitectónico, para su uso dotacional.

- En Subida a la Coracha 2, el único inmueble que se conserva de este conjunto, una edificación sencilla, perteneciente a un conjunto de viviendas construidas al abrigo de la muralla de la Alcazaba, de uso residencial desde su concepción, que se califica como EQUIPAMIENTO desde el PGOU, sin tener dicho uso. Sin que se prevea su obtención por el ayuntamiento.

El PGOU recogió su segregación de la unidad de expropiación a la que pertenecía, tras ser anulado el PERI La Coracha por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo.

El cambio de calificación de este edificio a RESIDENCIAL supondría la recuperación definitiva de su uso original, como elemento representativo del recuerdo de las viviendas que se edificaron con los restos de la muralla en el ya desaparecido Barrio de la Coracha.

- Se propone la Protección arquitectónica del conjunto edificatorio, el único que queda sin demoler del antiguo Barrio de la Coracha. 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".

9/22

Pasamos a la descripción pormenorizada de cada una de las modificaciones:

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	9/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZplhTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Paseo de Sancha 42

La edificación de Paseo de Sancha 42 está calificada como EDIFICIO PROTEGIDO con uso residencial, su grado de protección es Arquitectónica I.

Edificio del siglo XIX, antigua Villa San Carlos, construida por el arquitecto Fernando Guerrero Strachan. Como el resto de los edificios de este paseo, se encuentra elevado sobre un sótano y se accede a él mediante una escalera de piedra que monumentaliza



Alzado al Paseo de Reding

el porche de entrada. La fachada al Paseo de Sancha se organiza simétrica y dispone del repertorio ornamental propio de la arquitectura ecléctica. Su fachada sur, por el contrario, no responde a simetría alguna y sus elementos se encuentran superpuestos, resultado de ampliaciones posteriores y cerramientos de terrazas existentes.

La zona trasera de la parcela cuenta con un gran patio jardín, actualmente utilizado como parking de la clínica que se ha instalado en el edificio.



10/22

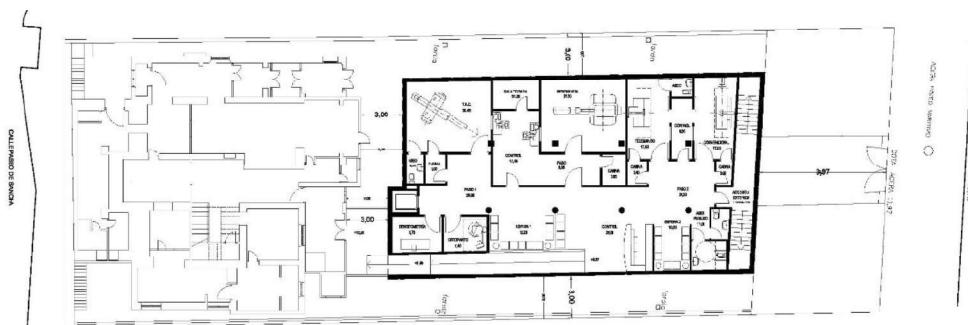
Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	10/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZplhTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



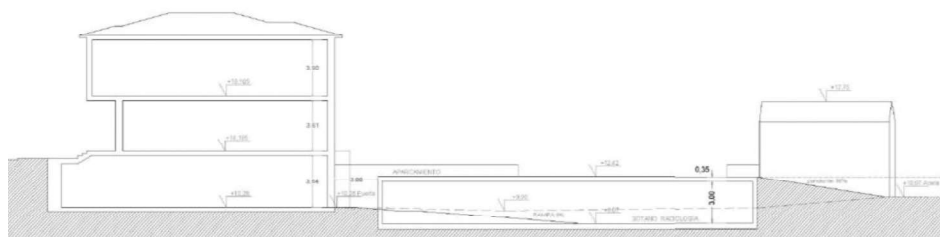
Con el objeto de poder mantener el servicio radiológico que actualmente ofrece, se necesita ampliar sus instalaciones conforme a la siguiente propuesta:

PROPUESTA DE AMPLIACIÓN EN PLANTA SÓTANO:

La propuesta presenta diferentes opciones de ampliación, de las cuales la más favorable y que ocasiona menos impacto en la edificación protegida es la que se propone:



Planta de la ampliación propuesta en semisótano.



Paseo de Sancha

Pso. Marítimo Pablo Ruiz Picasso



Alzado trasero

La unión de los edificios se propone con elementos transparentes y desmontables que no afectan a la edificación protegida.

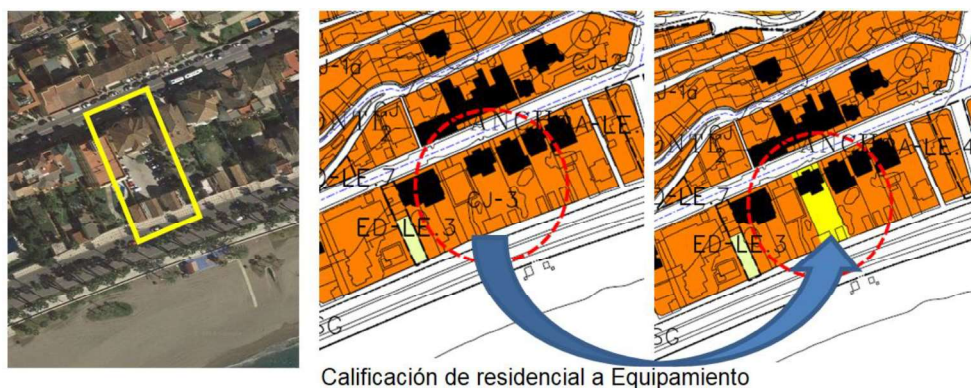
La situación de la ampliación propuesta, queda semienterrada de forma que no quede visible desde el Paseo Marítimo ni desde el aparcamiento interior de la parcela, el cual seguirá existiendo sobre la ampliación propuesta y sin afectar negativamente al edificio protegido.

Respecto a la edificabilidad de la ampliación, se justifica en base a los siguientes artículos del PGOU:

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	11/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZplhTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Al tratarse de un edificio protegido, conforme al **art. 12.3.10.3** la calificación para el cálculo de la edificabilidad es la del “Edificio Protegido”, por lo que la edificabilidad de esta parcela es la del edificio existente que se protege, “...*aunque 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...*”
 - Se propone la ampliación en semisótano, para poder mantener el equipamiento sanitario en el Paseo de Sancha 42, basándose en el **art. 12.2.28.4** del PGOU en el que se recoge: “...*a las edificaciones calificadas como equipamiento privado, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable...*”
- Con el objeto de no aumentar la edificabilidad computable y afectar lo menos posible a la visibilidad de la fachada trasera del edificio protegido, es por lo que se propone el cambio de calificación de residencial a equipamiento privado, de forma que acogiendo al artículo 12.2.28.4 mencionado, puedan ampliarse las instalaciones radiológicas en planta sótano de la zona de aparcamientos.



Calificación de residencial a Equipamiento

12/22

Subida de la Coracha 2

Este edificio se encuentra calificado como equipamiento y catalogado con protección ambiental. La edificabilidad del edificio es la correspondiente a la ordenanza CIUDAD HISTORICA, teniendo actualmente materializada, según el catastro, 277 m² de techo.

El ámbito en el que se encaja el inmueble objeto de esta modificación cuenta en su entorno con un porcentaje de dotaciones de distinta categoría, de forma que el cambio de emplazamiento de este equipamiento no supone una merma cualitativa a las dotaciones del entorno, permitiendo su reubicación en un ámbito próximo pero con

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	12/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



mayor demanda de dotaciones; por lo que se entiende adecuada la intercambiabilidad entre el equipamiento y el residencial.



La modificación que se plantea se condiciona al mantenimiento de la edificación existente, de esta forma se garantiza el mantenimiento de la misma mediante la protección arquitectónica de este edificio de viviendas, último vestigio de la barriada de la Coracha.

13/22



La edificación se mantendrá con la edificabilidad que actualmente tiene, desarrollada en PB+2 sin posibilidad de elevación de planta, así como

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	13/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZplhTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



manteniendo sus características, objeto de esta modificación, y su tipología actual, ya que son elementos sustanciales de dicha protección.

Protección arquitectónica del conjunto edificado en Subida de la Coracha 1 y 2

Como consecuencia de la modificación de equipamiento a residencial, anteriormente expuesta. Se propone la modificación del Catálogo de Edificios Protegidos, aumentando el grado de protección, tanto del nº 1 como del nº 2, únicos inmuebles existentes del antiguo barrio de la Coracha. Ya que conforman una misma unidad edificatoria.



Frente de la Coracha 1890. Archivo Municipal.

Antecedentes históricos.

A finales del Siglo XVIII, la Alcazaba pierde su función militar y cae en el abandono, a principios del siglo XIX (1820) se aprovechan las propias piedras de la fortaleza en ruinas para la construcción de un conjunto de viviendas humildes, de arquitectura vernácula, adosadas a las propias murallas del bastión militar.

Los periódicos de la época lamentaban el estado de este barrio de arquitectura propia andaluza, con casas blancas encaramadas al monte de Gibralfaro, donde decenas de familias malagueñas vivían en condiciones insalubres, sin alumbrado, sin higiene, ni siquiera vigilancia.

Con la ampliación del puerto, a finales del SXIX, y el relleno de los terrenos en los que se desarrollará el parque y la explanada del General Torrijos, hizo plantearse

14/22

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	14/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



al consistorio la posibilidad de demolerlas y edificar viviendas en esos terrenos, que finalmente se dedicaron al parque de Málaga, acertadamente.

Situación tras los últimos trámites administrativos.

En los años 80 el ayuntamiento redacta un Plan Especial de Reforma Interior para la regeneración del Barrio de la Coracha.

Dicho planeamiento 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.

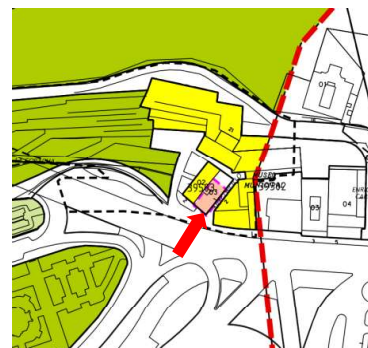
Este PERI La Coracha aprobado definitivamente el 23 de diciembre del 1988, fue anulado por el Tribunal Supremo el 8 de octubre de 1998, una vez visto el recurso de apelación interpuesto.

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:

La anulación del Plan Especial, a su vez, invalida las actuaciones expropiatorias subsiguientes, llevadas a cabo en ejecución del citado Plan Especial puesto que tal anulación implica y lleva aparejada la inexistencia de válida declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los bienes expropiados, amparada en el citado instrumento de planeamiento, por ello la nota marginal que figura al margen de la inscripción octava de la finca 690-N, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2, en el tomo 1.515, debe ser cancelada, siendo título bastante para la misma la propia sentencia.

Y para que conste y a petición del interesado, ante el Registro de la Propiedad nº 2 de los de esta capital, se expide la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Gerente, en Málaga a veinticinco de enero de mil novecientos noventa y nueve.

**VºBº
EL GERENTE DE URBANISMO
OBRAS E INFRAESTRUCTURA**



En el documento del PGOU 2011, en su plano P2.4 Gestion del PERPI Centro lo refleja como segregada de la unidad de ejecución.

Objeto de la protección edificatoria:

El planeamiento vigente no contempla la demolición de ninguno de los dos inmuebles adosados, que actualmente se encuentran; ambas como

15/22

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	15/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZplhTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



equipamiento, uno de propiedad municipal, cuya calificación se mantiene, y el otro para cambio de calificación a residencial, modificación recogida en este documento.

Siendo cierto que este edificio, es el último vestigio de un barrio con carácter popular, de reconocible interés histórico en la memoria de la ciudad por la situación singular en la que se encontraba, al pie de la Alcazaba. Resulta esta una oportunidad para salvaguardar su existencia.

Las edificaciones que se protegen tienen las 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.

El objeto de esta protección es dejar en la ciudad un elemento edificatorio recuerdo del barrio de La Coracha, parte de la historia del crecimiento de nuestra ciudad.

16/22

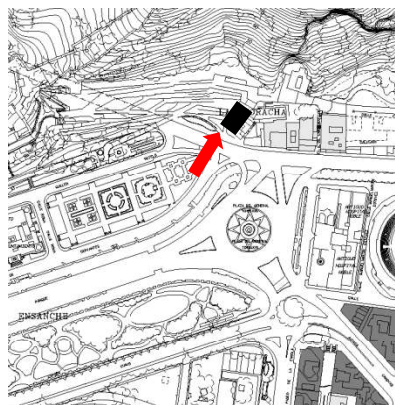
FICHA DE PROTECCION

ARQUITECTORNICA I

SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

La edificación se sitúa en el antiguo Barrio de La Coracha, bajo las murallas del lado sur de la Alcazaba de la ciudad. Este barrio surge tras el abandono militar de la Alcazaba y derrumbe de la Haza Sur de la misma, la demanda de viviendas y los pocos medios económicos; germinando un barrio de arquitectura vernácula con los propios materiales de las ruinas de las murallas.

Su emplazamiento estaba junto al mar hasta que a principios del siglo XIX se rellenan los terrenos del puerto y el mar se aleja dejando paso a una gran explanada, hoy la plaza del General Torrijos.



SÍNTESIS HISTÓRICA

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 (1820).

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12	
Observaciones		Página	16/22	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZplhTw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

FOTOGRAFÍA



AUTOR Posiblemente el arquitecto Cirilo Salinas Pérez

EPOCA Principios del Siglo XIX

ESTILO Arquitectura vernácula

17/22

OBSERVACIONES

La edificación que compone los edificios que se protegen, se elevan sobre una plataforma, revestida de piedra, quedando en una situación preferente al inicio de las rampas del recorrido por la ladera Sur de la Alcazaba.

DESCRIPCIÓN

La edificación, una arquitectura doméstica, de parcela alargada con patio trasero, se desarrolla en tres plantas de altura y fachada con cinco ejes de vanos, alternando unos con ventanas y otros con balcones situados en los ejes de entrada a los edificios. Dispone sus vanos adintelados dotados de un sencillo enmarque en dos ejes simétricos al eje central en la primera vivienda y en un solo eje junto al eje de entrada en la segunda edificación adosada a la anterior, produciendo una sensación de simetría en su conjunto.

Con rejas de fundición en los bajos y en los balcones de las plantas superiores.

Las viviendas se distribuyen con un pasillo longitudinal al que dan la escalera y las distintas dependencias de la casa y que termina en un patio trasero perteneciente al monte del pie de la muralla sur de la alcazaba.

OBSERVACIONES

- **Superficie:**
- **Tipología:** ADOSADA
- **Altura:** PB+2
- **Estado de conservación:** BUENO

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	17/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZplhTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



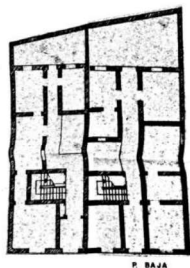


ANEXO GRAFICO

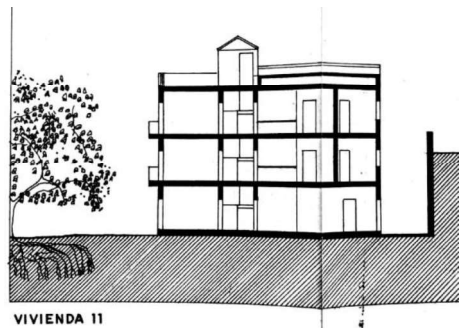
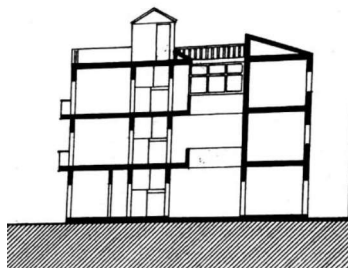


18/22

Plantas y secciones de las edificaciones 10 y 11 de la Subida a la Coracha según PEPRI LA CORACHA.



P. BAJA



VIVIENDA 11



Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	18/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. CONCLUSIONES

En relación a las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones de equipamiento previstas, con la presente innovación, se prevé su destino en un nuevo emplazamiento.

Justificación del cumplimiento del artº 36.2.a) de la LOUA

Art. 36 Regimen de la innovacion establecida por los instrumentos de planeamiento.

2. apartado a) de Ordenacion:

1ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.⁴⁴

5ª)⁴⁵ 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, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

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.

19/22

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	19/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La modificación pormenorizada del PGOU de Málaga para la recalificación de parcela en el Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario, y para la modificación de la edificación situada en la calle Subida de la Coracha, 2, es una modificación que afecta a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general que altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no llega a constituir una zona o sector, lo que se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3b) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental; razón por la que ha de someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.

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:

- a) En lo relativo a la contaminación lumínica y acústica se estará a lo señalado en el apartado 4.1 de este informe ambiental estratégico.
- b) Para evitar afecciones al dominio público hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo recogido en el apartado 4.2 “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico”. El Ayuntamiento de Málaga deberá solicitar de la administración hidráulica andaluza, tras la aprobación inicial de la innovación, el correspondiente informe sectorial en materia de aguas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y en la legislación urbanística.
- c) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 “Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo” del presente documento.
- d) Deben tenerse en cuenta las conclusiones recogidas en el apartado 4.4 del presente informe ambiental estratégico en materia de patrimonio histórico. El Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación inicial, deberá solicitar informe al servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Deportes en Málaga, en cumplimiento de la legislación sectorial y urbanística.
- e) Se corregirán las medidas encaminadas a reducir la emisión de gases de efecto invernadero, así como las correspondientes a incrementar la capacidad de sumidero del ámbito de actuación, atendiendo a lo apuntado en el apartado 4.6 del presente informe ambiental estratégico, eliminándose aquellas disposiciones – señaladas en dicho apartado – que presenten ambigüedades, imprecisiones, o que contengan erratas.

20/22

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	20/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



8. IMPACTO en la SALUD

Con respecto a la legislación en materia de Salud en el ámbito estatal la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, en el capítulo VII del Título II estableció por vez primera que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud.

En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, regula en su Título II la Evaluación de impacto en la salud. En desarrollo de esta ley el Decreto 169/2014 tiene por objeto establecer el contenido y la metodología de la Evaluación del Impacto en la Salud. Es en su Art.3 donde se establece el Ámbito de aplicación, dentro del que se encuentran los Instrumentos de Planeamiento General, así como sus innovaciones (art. 3.b) 1ª).

El artículo 13 del Decreto 169/2014 regula las consultas previas y cribado, de esta forma el Ayuntamiento puede consultar si un instrumento ha de someterse a evaluación de impacto en la salud, antes de empezar la tramitación y sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, si bien, deberá formalizar la solicitud según el Modelo recogido en el Anexo IV del Decreto y seguir el trámite indicado en el citado artículo 13.

Dicho pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas, cuyo desarrollo ha sido abordado en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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.

21/22

B_ NORMATIVA

La ordenanza de aplicación es CENTRO HISTÓRICO y EDIFICIO PROTEGIDO del PGOU vigente, con la misma edificabilidad que tienen actualmente cada una de las edificaciones y el resto de los parámetros conforme a la ordenación pormenorizada.

	PGOU 2011		MODIFICACIÓN de ELEMENTOS	
	PSO. SANCHA	CORACHA	PSO. SANCHA	CORACHA
Calificación	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
Protección	ARQUITECTÓNICA I	AMBIENTAL	ARQUITECTÓNICA I	ARQUITECTÓNICA 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

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZplhTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12	
Observaciones		Página	21/22	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BqLvWPWZplhTw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

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.

C_ PLANOS

1. Situación.
2. Plano Calificación La Coracha. Estado actual.
3. Plano Calificación La Coracha. Modificación.
4. Plano Calificación Pso. Sancha. Estado actual.
5. Plano Calificación Pso. Sancha. Modificación.

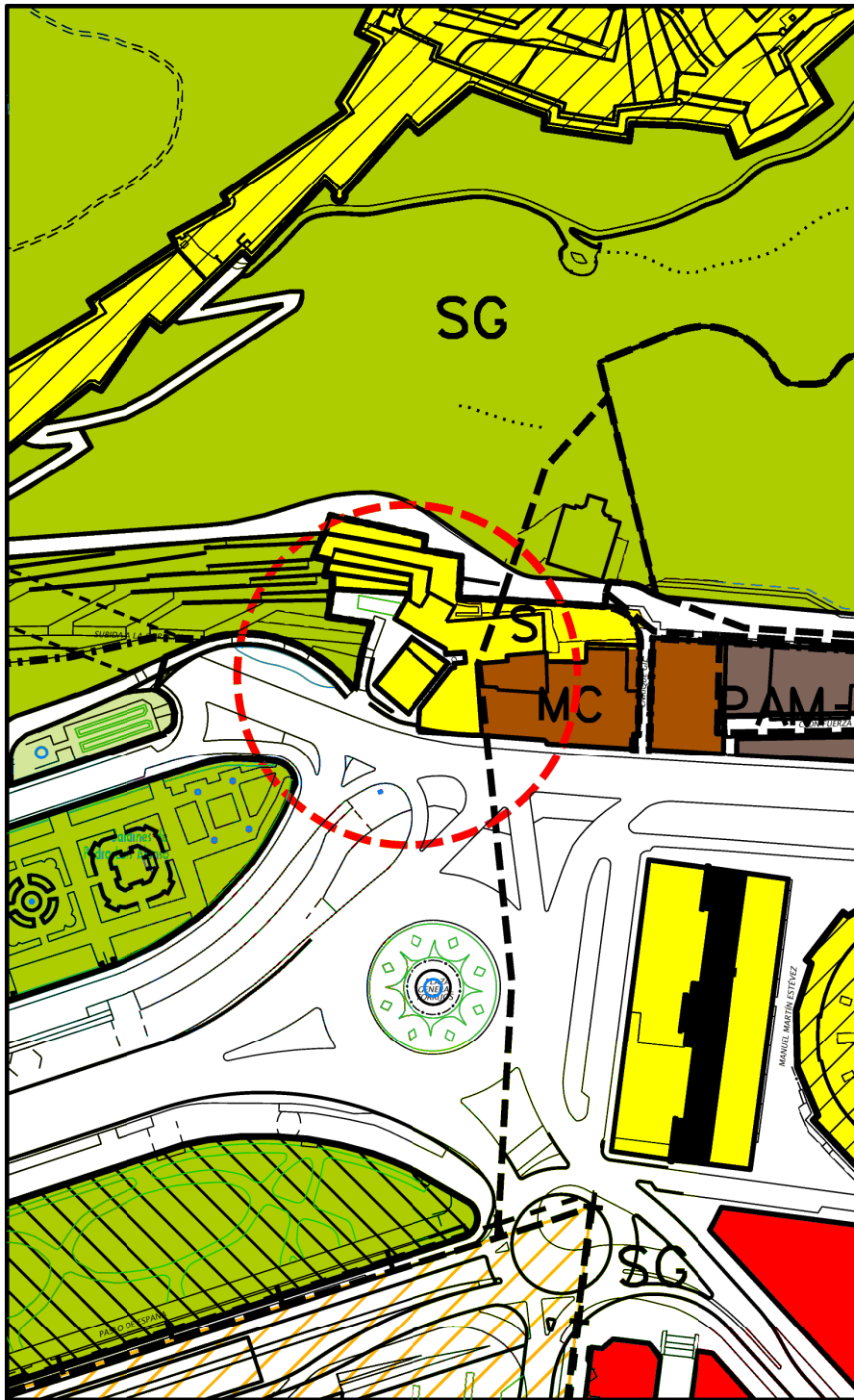
D_ ANEXOS

22/22

1. ANEXO 1: FICHA DEL CATALOGO.
2. ANEXO 2: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, fechado a 12/11/2024.
3. ANEXO 3: RESUMEN EJECUTIVO
4. ANEXO 4: Informe de innecesaridad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, fechado a 23/06/2025.

Código Seguro De Verificación	Q0u3QzEe9+qLvWPWZp1hTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:12
Observaciones		Página	22/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q0u3QzEe9%2BgLvWPWZp1hTw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Modificaciones Pormenorizadas del PGOU

DOCUMENTO ACTUAL



Gerencia Municipal
de Urbanismo



Ciudad
de Málaga

Área de Urbanismo

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

DENOMINACIÓN:

Subida a la Coracha nº 21

Cambio de calificación de Equipamiento por Residencial

NUMERO:

29

PLANO:

Calificación, Usos y Sistemas
Planeamiento Vigente

P.2.1

ESCALA: 1/2.000

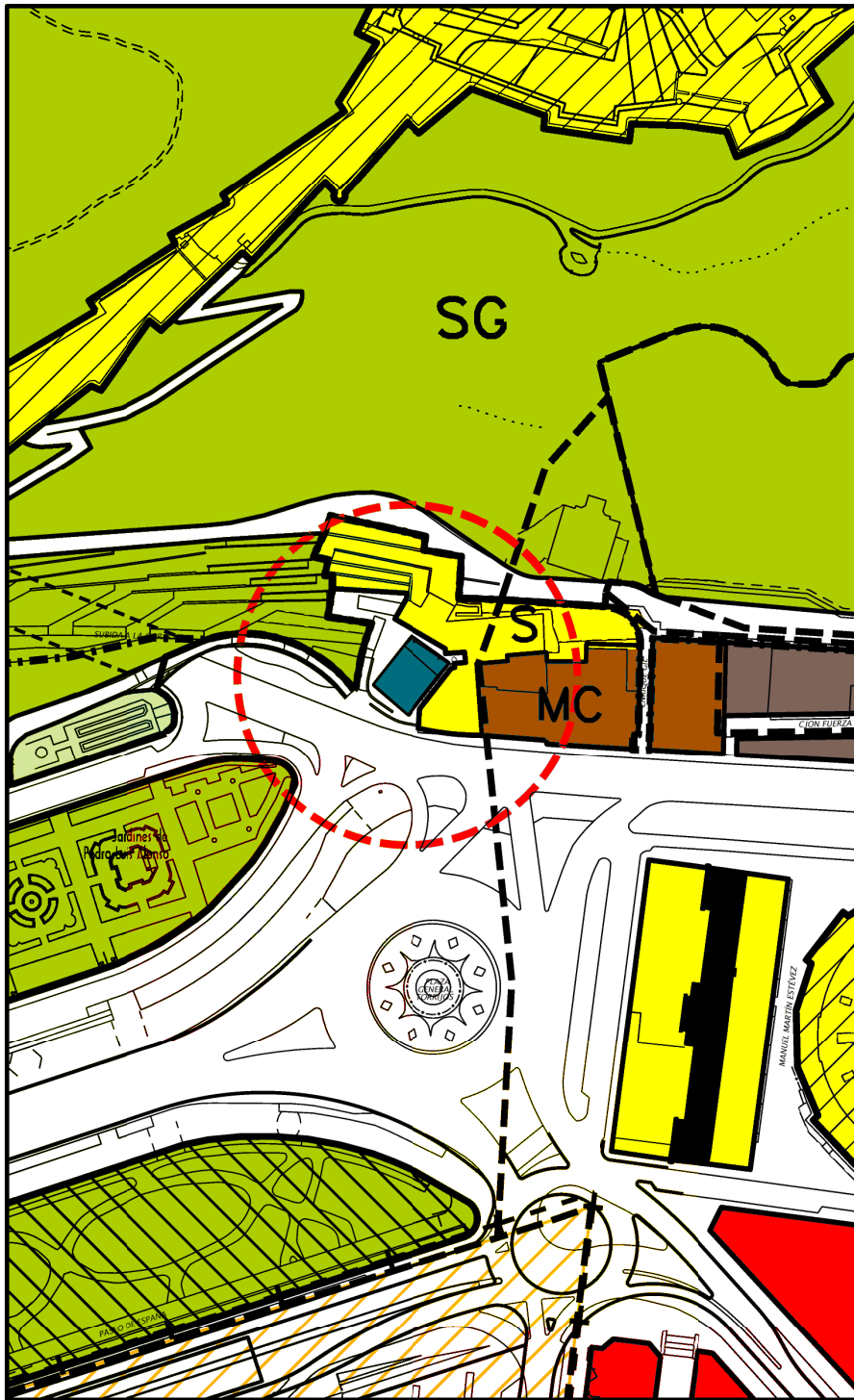
REFERENCIA: PL12/2021

FECHA: Julio 2025

DELINEACION: MDTELLO

Código Seguro De Verificación	o64RoQ8rXnkDnBKe20RzgQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos		Firmado	28/10/2025 10:01:26
Observaciones			Página	1/1
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/o64RoQ8rXnkDnBKe20RzgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Modificaciones Pormenorizadas del PGOU

MODIFICACIÓN PROPUESTA



Gerencia Municipal
de Urbanismo



Ciudad
de Málaga

Área de Urbanismo

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

DENOMINACIÓN:

Subida a la Coracha nº 21

Cambio de calificación de Equipamiento por Residencial

NUMERO:

29

PLANO:

Calificación, Usos y Sistemas
Planeamiento Propuesto

P.2.1

ESCALA: 1/2.000

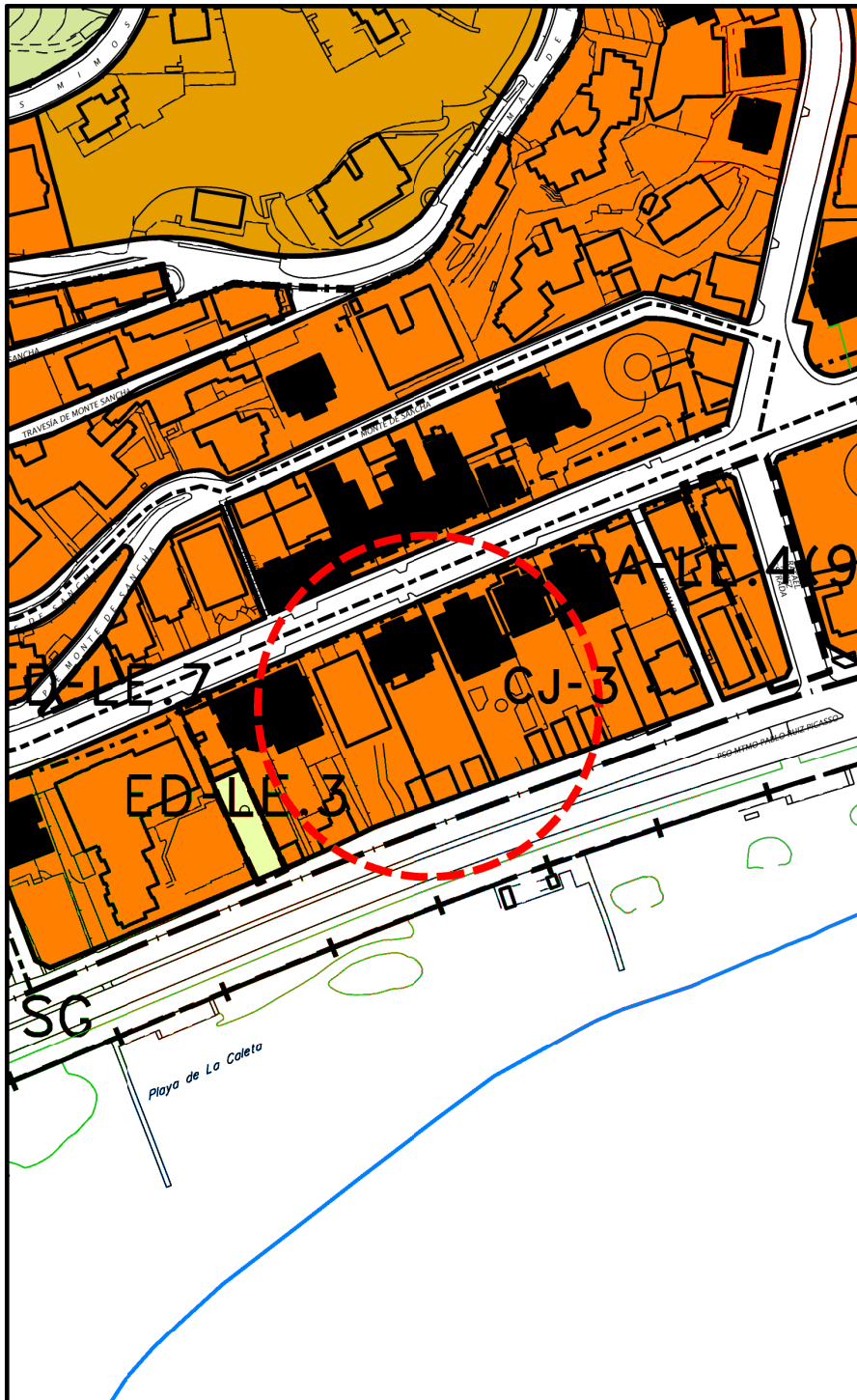
REFERENCIA: PL12/2021

FECHA: Julio 2025

DELINEACION: MDTELLO

Código Seguro De Verificación	ir9M2vFnt3hLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:40
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ir9M2vFnt3hLOBIt7FkG5w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Modificaciones Pormenorizadas del PGOU

DOCUMENTO ACTUAL



Gerencia Municipal
de Urbanismo



Ciudad
de Málaga

Área de Urbanismo

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

DENOMINACIÓN:

Paseo de Sancha nº 42

Cambio de calificación de Residencial CJ-3 por Equipamiento

NUMERO:

29

PLANO:

Calificación, Usos y Sistemas
Planeamiento Vigente

P.2.1

ESCALA: 1/2.000

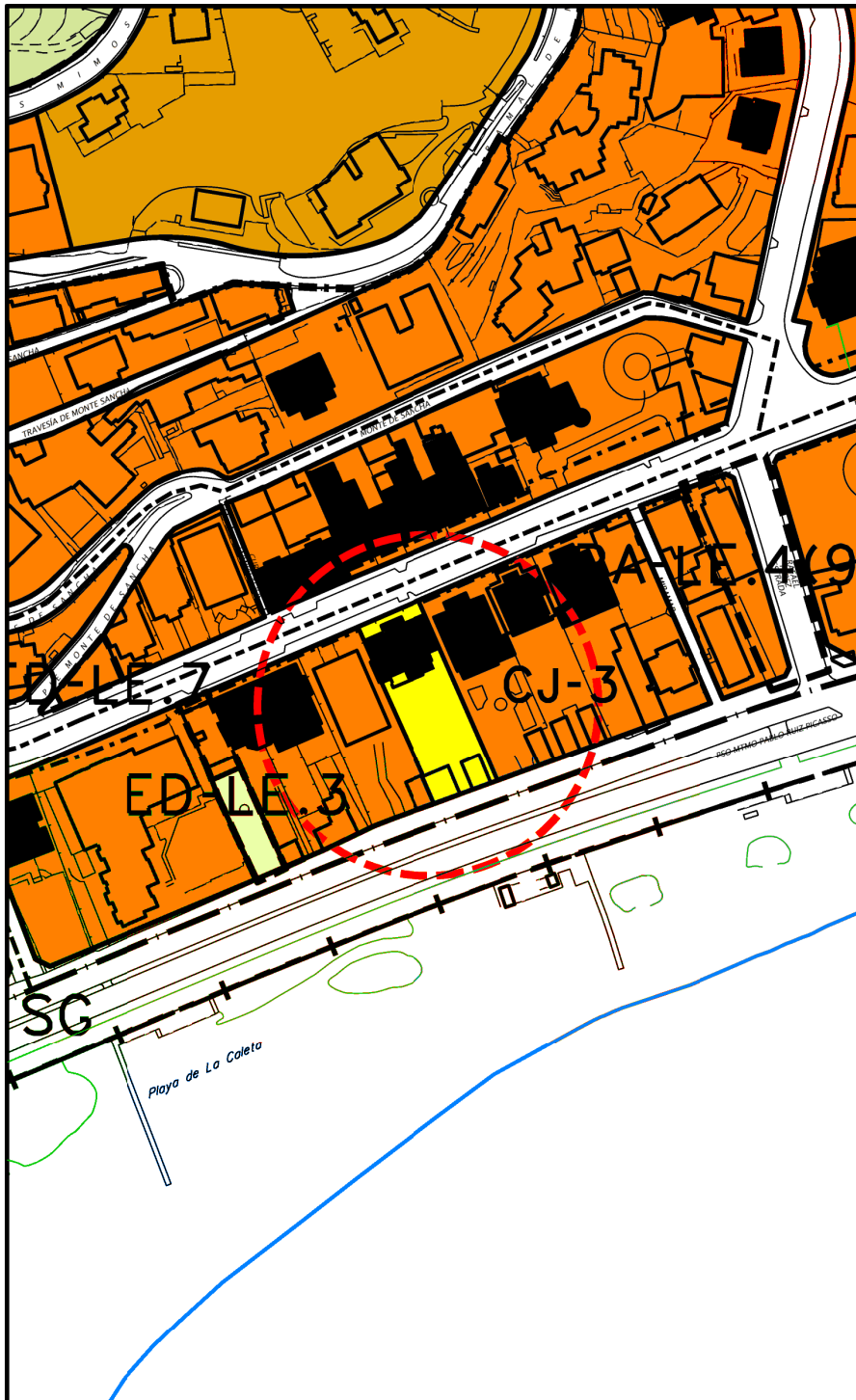
REFERENCIA: PL12/2021

FECHA: Julio 2025

DELINEACION: MDTELLO

Código Seguro De Verificación	s98iDykwTmFGzpdamF7osg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:06
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s98iDykwTmFGzpdamF7osg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Modificaciones Pormenorizadas del PGOU

MODIFICACIÓN PROPUESTA



Gerencia Municipal
de Urbanismo



Ciudad
de Málaga

Área de Urbanismo

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

DENOMINACIÓN:

Paseo de Sancha nº 42

Cambio de calificación de Residencial CJ-3 por Equipamiento

NUMERO:

29

PLANO:

Calificación, Usos y Sistemas
Planeamiento Propuesto

P.2.1

ESCALA: 1/2.000

REFERENCIA: PL12/2021

FECHA: Julio 2025

DELINEACION: MDTELLO

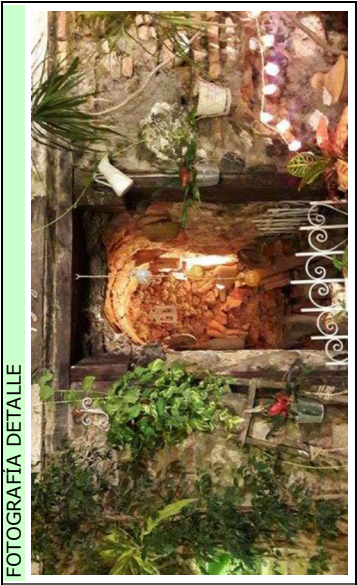
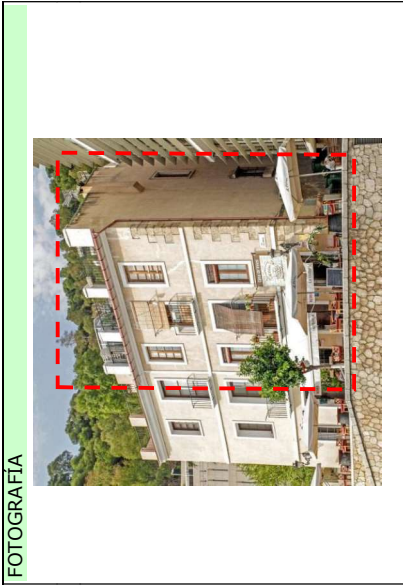
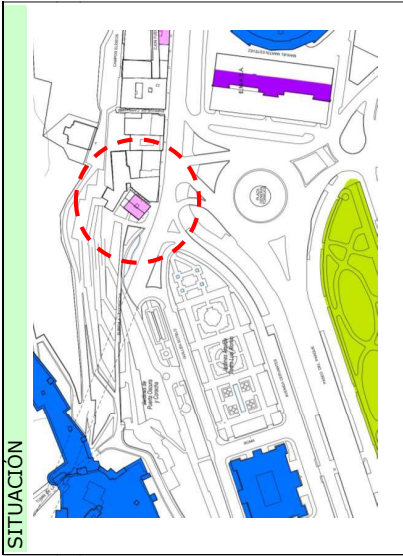
Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
wqNYjZf3Gu+9NCyDJqqPLA==	Firmado	28/10/2025 10:01:33
Firmado Por	Página	1/1
Aurora Requena Santos		
Observaciones		
Url De Verificación		
https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wqNYjZf3Gu%2B9NCyDJqqPLA%3D%3D		
Normativa		
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Zona **CENTRO**

Dirección **SUBIDA LA CORACHA 1**

Referencia **ZC-04**



SÍNTESIS HISTÓRICA
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, el edificio se edificó de forma coetánea con el colindante, en la franja cronológica coincidente con la aparición del Barrio de La Coracha (1820).

AUTOR
Posiblemente el arquitecto Cirilo Salinas Pérez

ÉPOCA
Principios del Siglo XIX

ESTILO
Arquitectura vernácula

VALOR PATRIMONIAL
La edificación, una arquitectura doméstica, de parcela alargada con patio trasero, se desarrolla en tres plantas de altura y fachada con tres ejes de vanos, alternando ventanas y balcones situados en los ejes de entrada al edificio. Dispone sus vanos adintelados dotados de un sencillo enmarque en su eje simétrico al eje central en la primera vivienda y en un solo eje junto al eje de entrada en la segunda edificación adosada a la anterior, produciendo una sensación de simetría en su conjunto. Con rejas de fundición en los bajos y en los balcones de las plantas superiores. La vivienda se distribuye con un pasillo longitudinal al que dan la escalera y las distintas dependencias de la casa y que termina en un patio trasero perteneciente al monte del pie de la muralla sur de la alcazaba

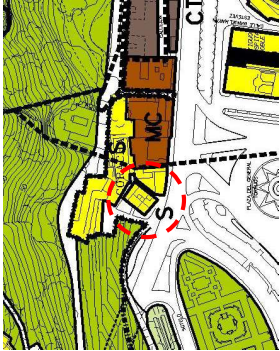
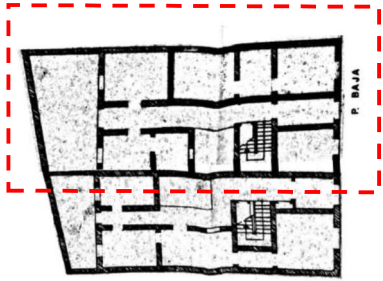
REFERENCIAS DOCUMENTALES Y BIBLIOGRÁFICAS
"La Coracha: un barrio desaparecido en el recuerdo de los malaqueños" (enero-marzo 2025), elaborado por J. Bernardo Cobos Gámbero y conservado en el Archivo Histórico Provincial de Málaga.

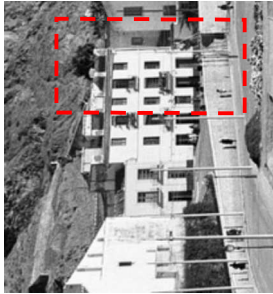
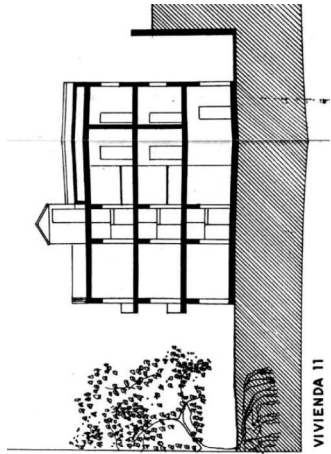
OBSERVACIONES
Actualmente, el estado de conservación es bueno y su uso público es alto, tanto como restaurante "La Odisea" y como centro cultural "La Coracha".

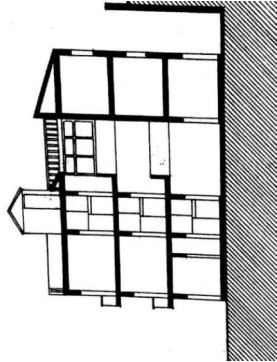
CONDICIONES DE LA PROTECCIÓN
Importancia de mantener su fachada, la volumetría y elementos populares, así como el patio posterior donde se sitúa un refugio de la Guerra Civil.

Código Seguro De Verificación	Bz2yQnVmIISr1GBdQgneEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:53
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Bz2yQnVmIISr1GBdQgneEw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Zona			
CENTRO			
PGOU VIGENTE (2011)			
			
DOCUMENTACIÓN HISTÓRICA			
			
LEVANTAMIENTO ESTADO ORIGINAL			
Plantas y secciones de las edificaciones 10 y 11 de la Subida a la Coracha según PEPRI LA CORACHA.			
			

Dirección			
SUBIDA LA CORACHA 1			
FOTOGRAFÍA DETALLE			
			
FOTOGRAFÍA HISTÓRICA			
			
LEVANTAMIENTO ESTADO ORIGINAL			
Plantas y secciones de las edificaciones 10 y 11 de la Subida a la Coracha según PEPRI LA CORACHA.			
			

Referencia			
ZC-04			
Grado de Protección			
ARQUITECTÓNICA I			
FOTOGRAFÍA DETALLE			
			
			
FOTOGRAFÍA DETALLE			
			
			
LEVANTAMIENTO ESTADO ORIGINAL			
			

Código Seguro De Verificación	Bz2yQnVmIISr1GBdQgneEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:53
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Bz2yQnVmIISr1GBdQgneEw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS
PARA CAMBIO EQUIPAMIENTO A RESIDENCIAL
Y DE RESIDENCIAL A EQUIPAMIENTO
DE UNA EDIFICACIÓN EN PSO. DE SANCHA 42
CON UNA PARCELA EN SUBIDA A LA CORACHA 1 Y 2.

1/4

JULIO 2025
RESUMEN EJECUTIVO

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	/rDnKT8n0NYCSsZb14ihUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:19
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FrDnKT8n0NYCSsZb14ihUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MEMORIA. OBJETO de la MODIFICACIÓN**1. Ámbito**

Las parcelas objeto de la Modificación de Elementos se sitúan en suelo urbano consolidado, en la Subida a la Coracha 1 y 2 y en el Paseo de Sancha 42, calificadas una como EQUIPAMIENTO y la otra como RESIDENCIAL CJ-3, respectivamente, conforme al actual PGOU.

2. Objeto

La Modificación de Elementos tiene por objeto llevar a cabo el intercambio de calificación entre dos edificios, uno de equipamiento y otro residencial, de forma que puedan dar mejor cabida a las funciones que actualmente se desarrollan en ellos:

- Por un lado el edificio de Pso. De Sancha que actualmente tiene un uso asistencial sanitario (equipamiento) y está calificado como residencial CJ-3. De esta forma podrá ampliar y mantener sus instalaciones sanitarias.
- Por otro un edificio situado en la Subida de la Coracha, que actualmente tiene un uso residencial (vivienda) y está calificado como equipamiento.

2/4

3. Justificación de la ordenación propuesta.

La compensación del equipamiento, justifica sobradamente el interés social de la modificación de elementos planteada, ya que se pasa de una parcela de equipamiento de 256,95 m² a una de 1.207 m² de suelo y de una edificación de protección ambiental de 535 m² de techo a una edificación de protección arquitectónica I de 1.142,89 m² de techo, más del doble de superficie de equipamiento.

Quedando las calificaciones de la siguiente forma:

Paseo de Sancha 42, edificio protegido con grado Arquitectónica I, calificado como equipamiento, con una parcela de 1.207 m² y 1.142,89 m² construidos.

En la Subida de la Coracha 1 y 2, edificio de protección ambiental, con calificación residencial, ampliando su protección a inmaterial, pues se protege el uso, tipología y altura existente de la edificación actual.

Código Seguro De Verificación	/rDnKT8n0NYCSsZb14ihUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:19	
Observaciones		Página	2/4	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FrDnKT8n0NYCSsZb14ihUA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La ordenanza de aplicación es CENTRO HISTÓRICO y EDIFICIO PROTEGIDO del PGOU vigente, con la misma edificabilidad que tienen actualmente cada una de las edificaciones y el resto de los parámetros conforme a la ordenación pormenorizada.

	PGOU 2011		MODIFICACIÓN de ELEMENTOS	
	PSO. SANCHA	CORACHA	PSO. SANCHA	CORACHA
Calificación	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
Protección	ARQUITECTÓNICA I	AMBIENTAL	ARQUITECTÓNICA I	ARQUITECTÓNICA I
Parcela	1.207 m²	113,00 m²	1.207 m²	113,00 m²
Edificado	1.142,89 m² t(*)	277,00 m²t	1.142,89 m² t	277,00 m²t
Altura	PB+1 / PB+2	PB+2	PB+1 / PB+2	PB+2

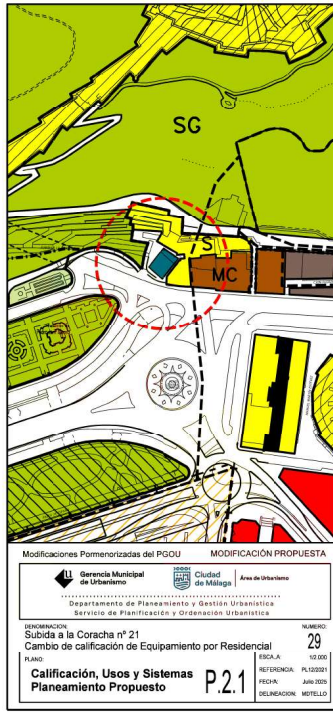
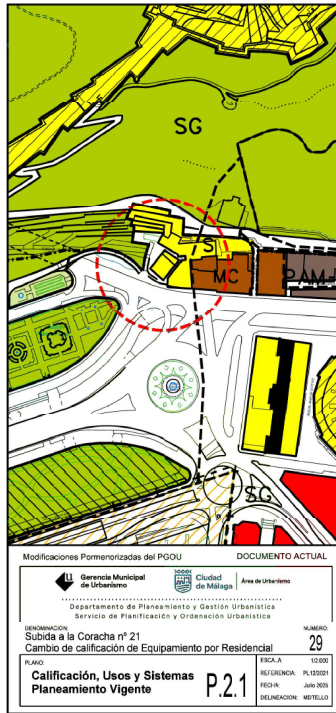
Considerando que la modificación que nos ocupa tiene por objeto “una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos”; con el cambio de ubicación de un equipamiento se entiende que sería de aplicación el procedimiento descrito en el apartado 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.

3/4

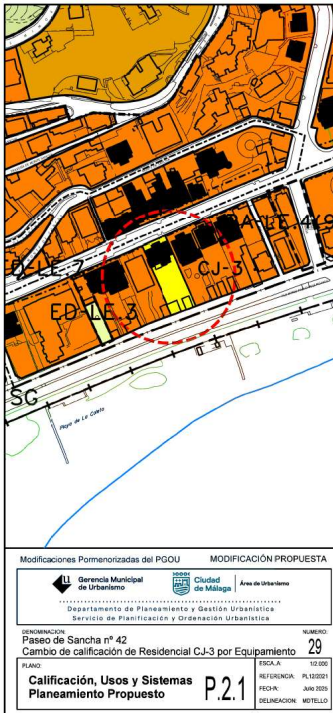
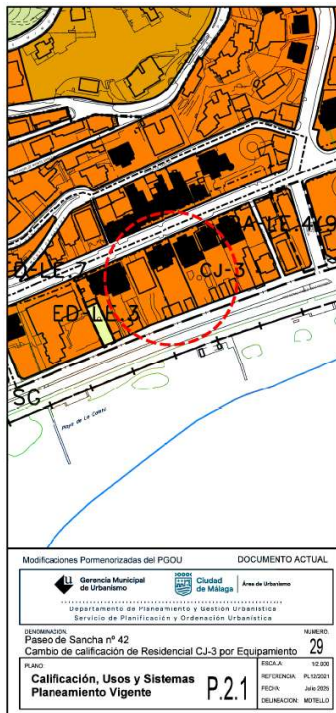
Es necesario recordar que, dado que el Equipamiento que se reubica es de carácter privado, no será obligación del Ayuntamiento la ejecución del mismo y se llevará a cabo por parte de la propiedad de modo que esto no supone una carga para el Consistorio.

Código Seguro De Verificación	/rDnKT8n0NYCSsZb14ihUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:19
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FrDnKT8n0NYCSsZb14ihUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4/4



Código Seguro De Verificación	/rDnKT8n0NYCSsZb14ihUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	28/10/2025 10:01:19	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FrDnKT8n0NYCSsZb14ihUA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA RECALIFICACIÓN DE PARCELA EN EL PASEO DE SANCHA, 42, COMO EQUIPAMIENTO PRIVADO DE USO SANITARIO, Y PARA LA MODIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SITUADA EN LA CALLE SUBIDA DE LA CORACHA, 2

(Expte. EA/MA/29/21)

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un elevado grado de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Dicha ley transpone al ordenamiento español la directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la ley 21/2013, de 9 de diciembre. El artículo 39 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, recoge el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.4 de la citada ley 7/2007, de 9 de julio, se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El artículo noveno del decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, determina que corresponden a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Por su parte, el decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de la ahora Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Málaga de las atribuciones previstas en el artículo 19 del citado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico del instrumento de planeamiento urbanístico que se evalúa, con sujeción al procedimiento establecido en el artículo 39 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado informe ambiental estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía modifica en su disposición final quinta la redacción de los artículos 36 y 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 1/18	

entrada en vigor de dicha ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos se considerarán iniciados, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha disposición transitoria tercera en el caso de la modificación pormenorizada del PGOU de Málaga para la recalificación de parcela en el Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario, y para la modificación de la edificación situada en la calle Subida de la Coracha, 2.

1.- OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objeto del instrumento de planeamiento que se evalúa es acometer la recalificación de la parcela que se emplaza en el Paseo de Sancha, número 42, pasando de uso residencial a equipamiento privado de uso sanitario. Se mantiene la edificabilidad, si bien se amplía la edificación en 215,97 m² mediante la construcción de un semisótano, que no computa como techo edificable. La modificación contempla, asimismo, el cambio en la calificación del inmueble situado en el número 2 de la calle Subida de la Coracha, que pasa de equipamiento comunitario – y uso pormenorizado de SIPS-Servicio de interés público y social – a una calificación de “residencial”.

La modificación pormenorizada del PGOU de Málaga para la recalificación de parcela en el Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario, y para la modificación de la edificación situada en la calle Subida de la Coracha, 2, es una modificación que afecta a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general que altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no llega a constituir una zona o sector, lo que se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3b) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental – en la redacción, como se expuso en el último párrafo de la introducción de este informe ambiental estratégico, previa a la entrada en vigor de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía –, razón por la que ha de someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 20 de julio de 2021 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Málaga en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación pormenorizada del PGOU de Málaga para la recalificación de parcela en el Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario, y para la modificación de la edificación situada en la calle Subida de la Coracha, 2, acompañándose documentación con el contenido establecido en el artículo 39.1 y 40.7 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integral de la calidad ambiental. Dado que la forma en que se abordó la incidencia de la actuación en el cambio climático incluía una batería de medidas cuyo cumplimiento resultaba jurídicamente inexigible, el servicio de protección ambiental de esta Delegación Territorial emitió, con fecha 3 de febrero de 2022, un requerimiento de subsanación, al que el Ayuntamiento de Málaga dio respuesta mediante el correspondiente aporte documental el 6 de julio de 2022.

Analizada la documentación presentada, y verificado que sus contenidos se ajustasen a lo exigido en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, se emite, con fecha 1 de agosto de 2022, resolución de esta Delegación Territorial mediante la que se admite a trámite la evaluación ambiental estratégica simplificada de dicho instrumento de planeamiento.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 2/18	

Conforme al artículo 39.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:

Organismos consultados	Fechas de respuesta
Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga	
Departamento de calidad del aire	6-5-22 y 3-4-24
Departamento de residuos y calidad del suelo	3-3-23 y 27-3-24
Departamento de calidad hídrica	2-2-24 y 27-3-24

Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural en Málaga	
Servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas	26-7-22

Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deportes	
Servicio de bienes culturales	18-3-24

De los informes recibidos se adjunta copia en el anexo II del presente informe ambiental estratégico.

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA ACTUACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.

En el anexo I del presente informe ambiental estratégico se hace un resumen del contenido del documento urbanístico y del documento ambiental estratégico presentados.

En los apartados referidos a medidas de prevención, corrección ambiental, así como al seguimiento y vigilancia ambiental del plan, se incorporarán las que se establecen en el siguiente apartado del presente Informe ambiental estratégico, “4. Valoración Ambiental del Plan”.

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

4.1.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Con fecha 6 de mayo de 2022, se emite informe por parte del departamento de calidad del aire de esta Delegación Territorial sobre aspectos de su competencia, y con fecha 25 de marzo de 2024 se emite un segundo informe ampliando el ámbito, recogiendo ambos en el anexo II del presente informe ambiental estratégico, y



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 3/18	

recogiéndose en los mismos que, los niveles sonoros en la parcela a recalificar en el Paseo de Sancha, según los datos del Sistema de Información sobre Contaminación Acústica (SICA) no cumplen con los objetivos de calidad acústica establecidos en la tabla I – correspondiente a las áreas urbanizadas – del reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, aprobado mediante el decreto 6/2012, de 17 de enero.

No obstante, conforme a lo establecido en el apartado 1.e del anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústica, así como conforme al artículo 20 de la referida ley 37/2003, deberán satisfacerse, en este caso, los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que le son aplicables para uso sanitario incluidos en la tabla IV del reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, y que establece, asimismo, su artículo 34.

Consecuentemente, deberán realizarse una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros con el fin de evaluar la exposición en las fachadas del futuro edificio sanitario una vez se concreten sus ubicaciones precisas en el proyecto de construcción o en el estudio de detalle. Se podrá así determinar las necesidades específicas de aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo que le sean de aplicación, debiendo cumplirse, por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación, lo establecido en el referido artículo 34 y en la instrucción técnica 5 del reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación.

Respecto a la modificación del planeamiento en la Subida de La Coracha para su recalificación a uso residencial, habrá de atenderse igualmente a lo establecido en los artículos 32 y 34 del antes citado reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

En cuanto a la contaminación lumínica, para prevenir la dispersión de luz al cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, las instalaciones de alumbrado exterior de las dos actuaciones, si superan una potencia eléctrica instalada de 1kW, habrán de cumplir las disposiciones contenidas en el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, por lo que para cada uno de dichos alumbrados se habrán de tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus instrucciones técnicas complementarias EA-02 y EA-03 del Real Decreto 1890/2008, debiéndose atender a las prescripciones técnicas que se indican en la ITC-EA-03, dado que, en función de sus características, las actuaciones se emplazan en una zona E3. Son, asimismo, de aplicación, las disposiciones relativas a la contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

4.2.- Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.

El informe emitido el 26 de julio de 2022 por el servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural, que se adjunta en el anexo II del presente informe ambiental estratégico, señala que los arroyos más cercanos se hallan fuera de la zona de policía y fuera de la zona de flujo preferente, sin que exista, tampoco, afección a masas de aguas subterráneas. No hay tampoco riesgo de inundabilidad,



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 4/18	

Compete a los municipios, conforme al artículo 13.1 a) y b) de la ley 9/2010, de aguas de Andalucía, el abastecimiento de agua en alta o aducción – captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluyendo potabilización, transporte por arterias principales y almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población –, así como en baja – distribución, almacenamiento intermedio y suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios –.

En cuanto a la utilización de aguas regeneradas o al aprovechamiento de las aguas pluviales para la utilización en el riego de zonas verdes, deberá contarse con la oportuna autorización o concesión administrativa.

También es competencia municipal, conforme a las letras c), d) y f) del artículo 13.1 de la antes citada ley 9/2010, el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas, la depuración de éstas y el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red. En este mismo sentido se pronuncia el artículo 25.2 c) de la ley de bases de régimen local.

Los vertidos de aguas pluviales no precisarán de autorización de vertidos, como lo establece el artículo 2 del reglamento de vertidos al dominio público hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre de Andalucía, aprobado mediante el decreto 109/2015, de 17 de marzo. Por el contrario, queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

El Ayuntamiento de Málaga deberá solicitar, con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que se evalúa, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y de conformidad con la legislación vigente en materia de urbanismo. Habrá de aportar la siguiente información, a saber:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento (en m³/año).
- Demanda comprometida en otros instrumentos aprobados y pendientes de desarrollo (en m³/año).
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte conforme a lo dispuesto en la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los apartados siguientes:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 5/18	

- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

4.3. Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo.

El 3 de agosto de 2023, y posteriormente, tras la petición de ampliación de informe para abarcar la totalidad del ámbito de actuación, el 27 de marzo de 2024, el departamento de residuos y calidad del suelo de esta Delegación Territorial emite informes, que figuran en el anexo II del presente informe ambiental estratégico, donde se recogen una serie de consideraciones que se resumen en los párrafos siguientes.

Producción de residuos peligrosos

Los productores de residuos peligrosos deberán comunicar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, conforme al artículo 11 del reglamento de residuos de Andalucía y al artículo 35 de la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado. En caso de que se generen residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá estar inscrita en el registro de productores de residuos peligrosos.

En el caso de que en la parcela en Paseo de Sancha donde pretende implantarse la calificación de equipamiento privado de uso sanitario se produjeran residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras habrá de hallarse inscrita en el registro de productores de residuos peligrosos, conforme a lo establecido en el reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, debiéndose cumplir las obligaciones que figuran en su artículo 13.

Durante la fase de funcionamiento, la actividad de la instalación, dado que se trata de un equipamiento sanitario, podría generar residuos peligrosos, con lo que, de igual manera, la entidad titular de la misma deberá inscribir la instalación en el registro de productores de residuos peligrosos. A este respecto, todos los residuos peligrosos que se generen deberán quedar perfectamente identificados con sus códigos LER y las cantidades estimadas de producción anual en el documento de comunicación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, junto al resto de la documentación que se exige en el artículo 11 del reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el decreto 73/2012, de 20 de marzo. El productor de los residuos peligrosos quedará obligado a entregarlos a una persona o entidad autorizada o inscrita para su gestión, directamente o a través de una persona o entidad transportista registrada, siempre que no los traten directamente, en cuyo caso deberá contar, además, con la correspondiente autorización de persona o entidad gestora.

Producción de residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos

Los residuos no peligrosos de competencia municipal deberán separarse en origen en los términos en que se apunta en el artículo 25 del reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el decreto 73/2012, de 20 de marzo, para lo que se emplearán los contenedores de residuos domésticos, evitándose la mezcla de diferentes tipos de residuos. Habrá de informarse a la entidad local acerca del origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte y recogida.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 6/18	

En caso de que se produjeran residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, habrá de comunicarse la actividad previamente a su inicio por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscribirse en el registro conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del reglamento de residuos de Andalucía.

Residuos de construcción y demolición

El proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del instrumento de planeamiento que se evalúa deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Conforme al artículo 5 del citado Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora queda obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo se gestionarán los residuos de construcción y demolición que vayan a producirse en la obra.

Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos deben clasificarse, al menos, en las siguientes fracciones, a saber: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Se clasificarán, además, otros elementos susceptibles de reutilizarse, como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Las demoliciones se llevarán a cabo de forma selectiva obligatoriamente.

Las demoliciones que fueren pertinentes se llevarán a cabo, con carácter obligatorio, de forma selectiva.

Conforme al artículo 80 del reglamento de residuos de Andalucía, ha de constituirse a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, para poder obtener la licencia municipal de obras, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos que se generen.

Los residuos de construcción y demolición se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización, no pudiéndose depositar en vertedero si no se han sometido a alguna operación de tratamiento previo. Deberá quedar constancia documental de la entrega de estos residuos a un gestor, debiendo figurar la identificación del poseedor, del productor, la obra de procedencia, el número de licencia de obra, la cantidad de residuos (en toneladas o en m³) y el tipo de residuos según el código de la lista europea de residuos.

Si se empleasen los suelos no contaminados excavados en la obra (LER 17 05 04) en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre. Si por el contrario, se pretendiese valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04 procedentes de otros emplazamientos, la persona que vaya a acometer la valorización habrá de presentar la comunicación previa.

Los residuos se mantendrán en condiciones de higiene y seguridad y de manera que no se mezclen las fracciones ya seleccionadas.

Instalación de equipamiento sanitario

Los residuos producidos durante la fase de funcionamiento del equipamiento sanitario se gestionarán conforme a lo dispuesto en el capítulo IX del título V del reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el decreto 73/2012, de 20 de marzo, relativo a los residuos sanitarios.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 7/18	

Protección del suelo

Ha de garantizarse la ocupación y afección mínima de terrenos en el ámbito de actuación, para lo que será obligatoria la señalización de las zonas de intervención y sus límites, de forma que el movimiento de maquinaria se ciña a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de actuación tengan lugar labores de abastecimiento o mantenimiento de la maquinaria, salvo que justificadamente no puedan llevarse a cabo en centro autorizado y se disponga al efecto de un área pavimentada.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barretas de protección...) que aseguren una rauda intervención ante cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido así como sobre su propagación, atendiendo a su recogida y gestión.

Cualquier siniestro del que pueda derivarse contaminación al suelo habrá de notificarse de inmediato a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, procediéndose a las tareas de limpieza o de retirada del suelo afectado, y entregándose los residuos generados a gestor autorizado. Tras efectuarse las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe acerca de los trabajos acometidos, que permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames en el suelo de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria, se estará a lo dispuesto en el título VI – actuaciones especiales, capítulo 1 – actuaciones en casos sobrevenidos, concretamente en los artículos 62 y 63 del reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado mediante el decreto 18/2015, de 27 de enero, de manera tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

4.4.- Consideraciones en materia del patrimonio histórico

Consultada la actual Delegación Territorial de Cultura y Deporte en Málaga, emite informe con fecha 18 de marzo de 2024, indicándose en el mismo que en el ámbito de la parcela del Paseo de Sancha donde pretende implantarse el equipamiento privado de uso sanitario, la infraestructura allí existente está calificada como edificio protegido con grado de protección arquitectónica I-Rehabilitación. La edificación ocupa una superficie construida de 254,0739 m² en la planta primera, 417,5737 m² en la planta baja, 255,2801 m² la planta primera, y 215,9713 m² la planta sótano. Se trata de una parcela que se localiza dentro del Conjunto Histórico de Málaga, inscrito como bien de interés cultural (BIC) en el catálogo general de patrimonio histórico andaluz, en virtud del decreto 88/2012, de 17 de abril, siendo a su vez un bien de catalogación general en virtud del BOJA número 238, del 14 de abril de 2013. Respecto a la afección al subsuelo que se prevé en este ámbito de actuación, se deberá llevar a cabo un control arqueológico de movimiento de tierras durante el transcurso de la ejecución de la actuación prevista, conforme se dispone en el artículo 59 de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, del patrimonio histórico de Andalucía. Este control arqueológico quedará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable donde se incluya 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 el resto de obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte en Málaga.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 8/18	

Por su parte, el ámbito de la parcela emplazada en la Subida a La Coracha también se encuentra incluida dentro del Conjunto Histórico de Málaga, inscrito como bien de interés cultural (BIC) en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz.

4.5.- Consideraciones en materia de costas

Con fecha 2 de febrero de 2024 se emite informe por parte del departamento de calidad hídrica de esta Delegación Territorial, el cual se amplía posteriormente para abarcar la totalidad del ámbito de actuación, con la emisión de otro informe el 27 de marzo de 2024. De ambos figura copia en el anexo II del presente informe ambiental estratégico. El ámbito de actuación se emplaza en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, que comprende una anchura de 500 metros a partir de la ribera del mar, conforme se dispone en la ley 22/1988, de 28 de julio, modificada por la ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, así como en el reglamento general de costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, y modificado mediante el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto. En esta zona de influencia las edificaciones propuestas por el instrumento de planeamiento urbanístico deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de manera tal que la densidad de edificación a desarrollar sea acorde con la del resto del municipio.

Conforme al artículo 30 de la ley 22/1988, de 28 de julio, en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito. Las construcciones habrán de apatarse a lo establecido en la legislación urbanística. Para el otorgamiento de las licencias de obra o de uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido.

En la exposición de motivos de la ley 22/1988, de 28 de julio, y en relación con la disposición transitoria tercera, se recoge que como criterio básico, se establece la plena aplicabilidad de las disposiciones de la ley en la zona de servidumbre de protección y de influencia únicamente a los tramos de costa que aún no estén urbanizados, y donde los propietarios del suelo no ostentan un derecho de aprovechamiento consolidado conforme a la legislación urbanística. En cambio, en las zonas urbanas o urbanizables, donde sí están consolidado tales derecho de aprovechamiento, no se aplican las determinaciones relativas a la zona de influencia, limitándose la anchura de la servidumbre de protección a 20 metros, que viene a corresponder con la extensión que correspondía a la servidumbre de salvamento conforme a la legislación de costas. Se procura, con estos criterios, evitar incidir en los derechos adquiridos de manera tal que pudiese originarse una carga indemnizatoria que gravitaría fundamentalmente en la administración urbanística.

4.6.-Consideraciones en materia de cambio climático

Conforme al artículo 1 f) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, es objeto de la misma “la adaptación de los sectores productivos e incorporar el análisis de la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático en la planificación del territorio, los sectores y actividades, las infraestructuras y las edificaciones”. El artículo 19.1 de dicho cuerpo legal recoge, por su parte, que “las actividades de planificación autonómica y local relativas a las áreas estratégicas para la adaptación al cambio climático establecidas en el artículo 11 tendrán, a efectos de esta ley, la consideración de planes con incidencia en materia de cambio climático”, siendo el caso, toda vez en el apartado 2 f) del citado artículo 11 figura como una de las áreas estratégicas para la adaptación el “urbanismo y



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 9/18	

ordenación del territorio”. La modificación pormenorizada del PGOU de Málaga para la recalificación de parcela en el Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario, y para la modificación de la edificación situada en la calle Subida de La Coracha, 2, ostenta, por congruente, la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático.

En el artículo 39.1 j) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, figura, entre los contenidos mínimos exigidos para la redacción del documento ambiental estratégico que ha de presentarse con la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada, la incidencia en materia de cambio climático, en relación con lo dispuesto en la citada ley 8/2018, y particularmente en su artículo 19.2.

Consecuentemente, el apartado undécimo del documento ambiental estratégico presentado por el Ayuntamiento de Málaga para el ámbito de la parcela de Paseo de Sancha aborda la incidencia en el cambio climático, y particularmente en el subapartado tercero de aquél se recogen las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

No obstante, entre las medidas que se proponen figuran algunas que resultan imprecisas en tanto no se concreta cómo puedan implementarse, ni cómo una modificación del planeamiento general del municipio pueda obligar a su llevada a término; tal es el caso de la medida 1) del apartado 11.3.1 donde se señala que “en lo relativo al tráfico, promover el uso del transporte público reduciría la IMD vehicular generada y, en consecuencia, las emisiones a la atmósfera”, lo cual, siendo cierto, no puede lograrse mediante la aprobación del presente instrumento de planeamiento urbanístico.

Igualmente, la medida 2) del apartado 11.3.1 alude al establecimiento de edificios “cero emisiones”, donde el balance de emisiones de CO₂ sea nulo durante su funcionamiento, al producirse la totalidad de requerimientos energéticos mediante fuentes renovables. Esta medida resulta inoperativa, desde el punto de vista jurídico, pues se formula indicando que “sería recomendable procurar en la medida de lo posible”, lo que la reduce a una mera declaración de buenas intenciones.

Por el contrario, la medida 3) del apartado 11.3.1 recoge que “en lo relativo al medio nocturno, se priorizará la utilización de luminarias led de eficiencia energética que emitan mayoritariamente flujo de hemisferio inferior. De tal modo, habrán de evitarse las farolas tipo globo sin recubrimiento superior, así como los dispositivos luminosos aéreos de publicidad nocturna”. Esta medida sí se halla formulada de manera tal que su implementación resulte plenamente exigible desde el punto de vista jurídico, al igual que sucede con las medidas 1) y 2) del apartado 11.3.2.

Existen ciertas ambigüedades en la fórmula de redacción de las medidas 1) y 2) del apartado 11.3.3, que hablan de que “sería conveniente procurar”, y de que “se fomentará” sin explicar en qué ha de consistir dicho fomento, lo que también impide la posibilidad jurídica de exigir su implementación.

Por el contrario, sí serán de obligado cumplimiento las medidas incluidas en el apartado 11.3.5, que son las que mejor redacción presentan de cara a su obligatoriedad, siendo las que se reproducen a continuación:

- 1) Control de las materias primas y el uso eficiente de la energía.
- 2) Las materias primas empleadas en la obra procederán de proveedores homologados.
- 3) En ningún caso se utilizarán materiales procedentes del medio natural donde se desarrollará la actividad.
- 4) Se empleará biodiesel en maquinaria que emplee gasoil como combustible, siempre y cuando próximas a la



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 10/18	

zona de trabajo se encuentren estaciones de servicio que ofrezcan este tipo de combustible.

- 5) Se controlará que la maquinaria no esté encendida durante largos periodos en momentos en los que no se encuentre operativa.
- 6) Se realizarán mantenimientos periódicos de la maquinaria de obra evitando averías que puedan producir fugas de combustibles y/o aceites.
- 7) No se empleará maquinaria obsoleta de baja eficiencia.

En el apartado 12.4 se incluyen medidas específicas de la mitigación y adaptación al cambio climático, entre las que se incluyen las que siguen, y que serán, asimismo, de obligado cumplimiento:

- a) Garantizar que se cumple la obligatoriedad del tratamiento de los residuos peligrosos que, en caso contrario, pueden contaminar el suelo, el agua o la atmósfera, contribuyendo a incrementar las emisiones o los gastos energéticos de tratamiento.
- b) Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.
- c) Fomentar en el estudio de gestión de residuos de la construcción y demolición la reutilización y la gestión sostenible de acuerdo con la normativa estatal, asegurando el seguimiento de las actividades en el municipio.
- d) Emplear materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.
- e) Permitir el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción “in situ” exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos.

Con todo ello, puede considerarse que se da cumplimiento a lo exigido en el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre.

En el documento ambiental estratégico para la modificación de la edificación situada en la calle Subida de La Corcha, por su parte, se incluyen en los apartados 10, 11 y 12 consideraciones y análisis de la incidencia en materia de cambio climático. Concretamente, en los apartados décimo y undécimo, se justifica la coherencia del instrumento de planeamiento con los objetivos del programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, tal como exige el artículo 19.2 c) de la ley 8/2018, de 8 de octubre. Se señala que se alcanzará la limitación en las emisiones derivadas del uso del edificio mediante el cumplimiento con la certificación energética de los edificios, empleando materiales de construcción reciclados y reciclables, y gestionando adecuadamente los residuos con el fin de reducir la huella de carbono durante la fase de funcionamiento. Existe, no obstante, una errata dado que se señala que con la plantación de 720 pies arbóreos se garantiza el incremento en la capacidad de sumidero del ámbito de actuación. En realidad, se trata de dos parcelas urbanas consolidadas en las que ha de considerarse que, por el objeto, el alcance y la naturaleza de las actuaciones propuestas, así como por las características y lo limitado del ámbito de actuación, resulta imposible llevar a la práctica una plantación de árboles capaz de incrementar la biomasa como para hacer aumentar de manera sensible la capacidad de sumidero de las parcelas, con lo que, aun sin la incorporación de esta medida, puede considerarse que se respetan los objetivos esenciales del plan andaluz de acción por el clima, como se exige en el artículo 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 11/18	

De conformidad con el artículo 40.6 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el la modificación pormenorizada del PGOU de de Málaga para la recalificación de parcela en el Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario, y para la modificación de la edificación situada en la calle Subida de La Corcha, 2, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

- a) En lo relativo a la contaminación lumínica y acústica se estará a lo señalado en el apartado 4.1 de este informe ambiental estratégico.
- b) Para evitar afecciones al dominio público hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo recogido en el apartado 4.2 “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico”. El Ayuntamiento de Málaga deberá solicitar de la administración hidráulica andaluza, tras la aprobación inicial de la innovación, el correspondiente informe sectorial en materia de aguas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y en la legislación urbanística.
- c) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 “Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo” del presente documento.
- d) Deben tenerse en cuenta las conclusiones recogidas en el apartado 4.4 del presente informe ambiental estratégico en materia de patrimonio histórico. El Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación inicial, deberá solicitar informe al servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Deportes en Málaga, en cumplimiento de la legislación sectorial y urbanística.
- e) Se corregirán las medidas encaminadas a reducir la emisión de gases de efecto invernadero, así como las correspondientes a incrementar la capacidad de sumidero del ámbito de actuación, atendiendo a lo apuntado en el apartado 4.6 del presente informe ambiental estratégico, eliminándose aquellas disposiciones – señaladas en dicho apartado – que presenten ambigüedades, imprecisiones, o que contengan erratas .

Esta Delegación Territorial remitirá el presente informe ambiental estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 12/18	

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 13/18	

ANEXO I.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA RECALIFICACIÓN DE PARCELA EN EL PASEO DE SANCHA, 42, COMO EQUIPAMIENTO PRIVADO DE USO SANITARIO, Y PARA LA MODIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SITUADA EN LA CALLE SUBIDA DE LA CORACHA, 2

1.- Contenido del documento ambiental estratégico.

Ambos documentos ambientales estratégicos presentados reúnen los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Los apartados en que se han estructurado son los siguientes:

Documento ambiental estratégico de la recalificación de una parcela en el Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario

- ANTECEDENTES
- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES: IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN
- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
- INTERACCIONES CON EL CAMBIO CLIMÁTICO
- PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO
- CONCLUSIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- NORMATIVA APLICABLE

Documento ambiental estratégico sobre la edificación situada en la calle Subida de la Coracha, 2

- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES
- ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 14/18	

ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
- LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
- INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA
- LAS DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO
- LA JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE SUS CONTENIDOS CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA EN EL CASO DE QUE SE DIAGNOSTICARAN CASOS DE INCOHERENCIA O DESVIACIÓN ENTRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS, SE PROCEDERÁ A SU AJUSTE DE MANERA QUE LOS PRIMEROS SEAN COHERENTES CON LA FINALIDAD PERSEGUIDA
- COMPARACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y MEDIDAS DEL PAAC CON RESPECTO A LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PGOU
- EL ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO
- UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN
- ANEXO CARTOGRAFICO

2.- Objetivos de la planificación

El objeto de la modificación pormenorizada del PGOU de Málaga para la recalificación de parcela en el Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario, y para la modificación de la edificación situada en la calle Subida de La Coracha, 2, es dual; por una parte, se pretende recalificar la parcela situada en el Paseo de Sancha, pasando de su calificación actual de residencial CJ-3 con uso de equipamiento, a una calificación de equipamiento privado de uso sanitario, en aras a ampliar los servicios sanitarios de la Clínica Radiológica. Asimismo, en la parcela emplazada en la Subida a La Coracha, se pretende modificar la calificación de la parcela, pasando de equipamiento con uso pormenorizado servicio de interés público y social, a uso residencial.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 15/18	

3.- Ámbito

El ámbito de actuación está constituido, como se ha expuesto, por la parcela residencial ubicada en el Paseo de Sancha, de 1.207 m², y por la parcela con uso de equipamiento y de 113 m² emplazada en la Subida a La Coracha.

4.- Análisis de alternativas.

Se plantea, para cada una de las parcelas, en sus correspondientes documentos ambientales estratégicos, más de dos alternativas, además de la nula o de no actuación.

Parcela en el Paseo de Sancha

ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 propone el mantenimiento de la situación actual, lo que impedirá la ampliación de los servicios radiológicos.

ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 mantiene la calificación actual de la parcela, que permanece como residencial con tipología CJ-3, pero abandonándose el uso sanitario que actualmente está teniendo, e implantándose en ella un uso residencial acorde con lo recogido en el planeamiento general del municipio.

ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 plantea una modificación del planeamiento general del municipio para pasar de calificación residencial a equipamiento privado de uso sanitario, sin ampliación de instalaciones. Se modifica, pues, la ordenación urbanística para hacerla coherente con el destino efectivo que actualmente se da en la parcela.

ALTERNATIVA 3

La alternativa 3 propone modificar la parcela pasando del uso residencial a equipamiento privado de uso sanitario, que es el uso que actualmente presenta, si bien con una ampliación soterrada de las instalaciones, para lo que se empleará la superficie utilizada en la actualidad como aparcamiento. Esta ampliación soterrada se realizará a 3 m.

ALTERNATIVA 4

La alternativa 4 es idéntica a la anterior, con la única distinción de que la ampliación es semisoterrada, a metro y medio en lugar de a tres metros.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

08/11/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L

PÁG. 16/18



JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Para seleccionar la alternativa más idónea en términos ambientales, se atiende a múltiples variables, como la calidad del aire, los impactos acústicos, la geología y geotecnia, la hidrología e hidrogeología, la calidad del paisaje, la biodiversidad y ecología, la movilidad, el consumo de recursos, la integración local o el medio socioeconómico. Partiendo de que se descartan las alternativas 0, 1 y 2, dado que ninguna de ellas permiten ampliar los servicios sanitarios, de entre la alternativa 3 y la 4 se opta por esta última, por presentar una mayor eficiencia urbanística, y ser la que mejor evitaría, a juicio de la valoración que se recoge en el documento ambiental estratégico, los problemas de inundaciones en la nueva edificación, las afecciones a las aguas subterráneas y al nivel freático, siendo además la que mejor permite integrar la normativa de calidad del aire interior, y mantener un mayor confort ambiental, eficiencia energética y reducción de costes de construcción/urbanización.

Parcela en la Subida a La Coracha

ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 propone el mantenimiento de la situación actual, permaneciendo como un equipamiento.

ALTERNATIVA 1

Se suprime la edificación actualmente calificada como de equipamiento, de 535 m² en total, y se mantiene la parcela como un solar o un espacio libre. Se elimina así un edificio representativo de un tipo de arquitectura popular de la ciudad de Málaga.

ALTERNATIVA 2

Se modifica la clasificación del edificio pasando a uso residencial. Se compensa el equipamiento que desaparece con la creación de uno nuevo (el correspondiente a la modificación puntual de elementos de la Clínica Mario Gallegos), lo que no reduce la capacidad dotacional del municipio, puesto que el ámbito de este nuevo equipamiento es de 1.207 m², superior al ámbito de la parcela de la Subida a La Coracha.

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La actual calificación del inmueble conlleva una afección en el derecho de propiedad de los titulares debido a que deja fuera de ordenación el uso que actualmente ostenta el edificio – residencial – en la medida en que el uso contemplado por el planeamiento general del municipio limita su actividad a aquéllas que se destinen a proveer una prestación social.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 17/18	

ANEXO II.- CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	08/11/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm2VWVDB9WRA253CM6J9X9MCM4L	PÁG. 18/18



COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/152/2021 EA/MA/29/21

Fecha: Pie de firma

Asunto: Modificación PGOU recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario T.M. Málaga

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la actuación arriba indicada sobre aspectos concernientes a contaminación atmosférica y acústica, tal como se expone en el punto 7.1.2.1.3. sobre *Ambiente Sonoro y Contaminación Acústica* del “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO” visado con número 05/2020 el 04/11/2020 por el *Colegio Profesional de Licenciados y Ciencias Ambientales de Andalucía*, se informa que los niveles sonoros en la parcela a recalificar según los datos del *Sistema de Información sobre Contaminación Acústica (SICA)* no cumplen con los Objetivos de calidad acústica establecidos en la tabla I del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía aplicables áreas urbanizadas existentes para el uso sanitario propuesto.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD DEL AIRE



JAVIER BERDEGUE GIL		06/05/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA5FC7YHPVKMME4TAP9V5KQ84MM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/152/2021 (EA/MA/29/21)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Modificación PGOU en Paseo de Sancha y Subida de La Coracha

T.M. Málaga

.Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la actuación de recalificación de una parcela en Paseo de Sancha y de la Subida de La Coracha sobre aspectos concernientes a:

Contaminación acústica.

Tal como se expone en el punto 7.1.2.1.3. sobre *Ambiente Sonoro y Contaminación Acústica* del “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO” visado con número 05/2020 de fecha 06/11/2020 por el Colegio Profesional de Licenciados y Ciencias Ambientales de Andalucía, se informa que los niveles sonoros en la parcela a recalificar en el **Paseo de Sancha** según los datos del *Sistema de Información sobre Contaminación Acústica (SICA)* no cumplen con los Objetivos de Calidad Acústica establecidos en la Tabla I a las áreas urbanizadas existentes del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía aplicables a la parcela para ese uso sanitario propuesto incluida dentro de un área de sensibilidad acústica de tipo residencial.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.e perteneciente al Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústica, así como el artículo 20 de la referida Ley 37/2003, deberán satisfacerse para este caso los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que le son aplicables para uso sanitario incluidos en la Tabla IV del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y que establece asimismo su artículo 34.

Por todo ello se deberán realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros con el fin de evaluar la exposición en las fachadas perteneciente al futuro edificio sanitario una vez se conozcan sus ubicaciones precisas al redactarse el correspondiente proyecto de construcción o estudio de detalle y poder así determinar las necesidades específicas de aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo ($D_{2m,nT,Atr}$) que le



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	03/04/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmWG6ERD59U5FPJ6ATU8C6PECEY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



son de aplicación, debiendo cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el referido artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*, así como en el *Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación* modificado todo ello mediante el *Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre*.

Respecto a la modificación relativa a la actuación denominada **Subida de La Coracha** para su recalificación a uso residencial en materia acústica deberá atenderse igualmente a lo establecido en los artículos 32 y 34 del referido *Decreto 6/2012, de 17 de enero*.

Contaminación lumínica.

Con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de las dos actuaciones en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07* si van a contar con una potencia eléctrica instalada superior a 1 kW en las instalaciones de alumbrado exterior (vial, de seguridad y vigilancia nocturna, específicos de áreas de trabajo exteriores...) a las que se refiere la ITC-BT 09 perteneciente al *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto que aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión*, por lo que para cada uno de dichos alumbrados, en su caso, se deberán tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del *Real Decreto 1890/2008*, y que las actuaciones se localizan en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte les son de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	03/04/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmWG6ERD59U5FPJ6ATU8C6PECEY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: 2022E029

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA Modificación del PGOU por recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario, T.M. MÁLAGA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref.: 2022E029

Destinatario: **DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.**

Ref.: **SPA/DPA/RMF/152/2021 EA/MA/29/21**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA de la Modificación del PGOU por recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario, T.M. MÁLAGA (MÁLAGA)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	2
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.	2
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	3
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	4
5. LEGISLACIÓN.....	4

1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA Modificación del PGOU por recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario, T. M. de MÁLAGA (MÁLAGA)**. Se solicita la Modificación Pormenorizada del PGOU de Málaga consistente en la recalificación de la parcela situada en el n.º 42 del Paso de Sancha, que actualmente es residencial CJ-3 con uso de equipamiento, por la calificación de Equipamiento Privado de Uso Sanitario, que se corresponda con el uso que realmente tiene. La modificación hace posible cubrir la demanda de ampliación de la clínica.



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		03/03/2023	PÁGINA 1/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJAFVNDQETX6WQZZPFWF6PKZB5VV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales del Modificación del PGOU por recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario, se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

Tal como establece el **artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía**, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos **deberán comunicar**, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, **de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de Abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular**. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas de la presente Modificación del PGOU por recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

Por otro lado, en la fase de funcionamiento, la actividad de la instalación dado que es un equipamiento sanitario podría producir en el curso de su desarrollo residuos peligrosos, por lo que igualmente, la entidad titular de la misma debería inscribir este centro en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

A este respecto, todos los residuos peligrosos producidos deberán quedar perfectamente definidos con sus códigos LER y cantidades estimadas de producción anual, en el documento de comunicación a esta Delegación Territorial, junto al resto de documentación exigida en el artículo 11 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El productor de los citados residuos peligrosos, quedará obligado entregar los residuos a una persona o entidad negociante o a una empresa autorizada o inscrita para su gestión, directamente o a través de una persona o entidad transportista registrada, siempre que no procedan a tratarlos por sí mismos (en cuyo caso deberán contar además con la correspondiente autorización de persona o entidad gestora), así como al resto de las obligaciones establecidas en el artículo 13 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El almacenamiento de los residuos peligrosos no podrá exceder de seis meses, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16.2 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, pudiendo prorrogarse a un año, previa autorización de esta Delegación Territorial.

2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, **se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de**



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		03/03/2023	PÁGINA 2/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJAFVNDQETX6WQZZPFWF6PKZB5VV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan *residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año*, la actividad será **objeto de comunicación previa al inicio de la misma**, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el **artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición**, y el **Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero**, la empresa constructora que ejecute la obra **está obligada a presentar al titular un plan** que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban **en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra**. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Conforme a lo establecido en el **artículo 30 de la Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser **clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso**. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta **clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos** y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las **demoliciones** que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma **selectiva** y, con **carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024**.

Según lo establecido en el **artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía financiera equivalente**, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el **artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO**. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		03/03/2023	PÁGINA 3/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJAFVNDQETX6WQZZPFWF6PKZB5VV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

4. INSTALACIÓN DE EQUIPAMIENTO SANITARIO.

Durante la fase de funcionamiento de la actividad, teniendo en cuenta que se trata de un equipamiento sanitario, respecto a los residuos producidos se estará a lo dispuesto en el Capítulo IX del Título V del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, relativo a los residuos sanitarios.

5. PROTECCIÓN DEL SUELO.

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento será preceptiva la **señalización de las zonas de actuación y sus límites** a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se **prohíbe** que en el ámbito del proyecto se realicen labores de **abastecimiento o mantenimiento de maquinaria**, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier **incidente** del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá **notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial**, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		03/03/2023	PÁGINA 4/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJAFVNDQETX6WQZZPFWF6PKZB5VV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan **derrames accidentales de aceites y otros líquidos** procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) **se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.**

6. LEGISLACIÓN.

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS PARA UNA ECONOMÍA CIRCULAR.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, LEY GICA.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada.
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la Autorización Ambiental Integrada.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

ASESOR TÉCNICO RESIDUOS PELIGROSOS

Fdo.: JAVIER ESCAÑO GONZÁLEZ.

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		03/03/2023	PÁGINA 5/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJAFVNDQETX6WQZZPFWF6PKZB5VV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º : 2022E029 01

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL cambio la clasificación del edificio ubicado en C/Subida a la Coracha n.º 2 de equipamiento a uso residencial , T.M. MÁLAGA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref. : 2022E029 01

Destinatario: **DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.**

Ref. : **SPA/DPA/RMF/152/2021 EA/MA/29/21**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, solicitud de **ampliación del informe** del departamento de residuos y calidad del suelo emitido el 3 de marzo de 2023 en el marco del trámite de consultas establecido en el artículo 39.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, donde se informa de las posibles afecciones en la parcela de Paseo de Sancha, 42, como equipamiento privado de uso sanitario, **pero no de las posibles afecciones en el ámbito de actuación en la Subida de la Coracha, 2**, en el término municipal de Málaga, **debido a que por error tipográfico** no se hizo mención a este último en la consulta formulada desde este departamento. En los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga le informo:

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	2
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.....	3
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	3
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	4
5. LEGISLACIÓN.....	5

1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA** por la que el interesado propone la modificación del régimen jurídico y cambia la clasificación del edificio de equipamiento a uso residencial. El documento ambiental estratégico para la modificación de la Edificación en la Calle Subida de la Coracha n.º 2 en el término municipal de Málaga indica que: *Esta alternativa conlleva la compensación del equipamiento que desaparece con la creación de uno nuevo (la correspondiente a la MPE de la Clínica Mario Gallegos), por lo que en modo alguno se ve mermada la capacidad dotacional del*



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		27/03/2024	PÁGINA 1/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAGWRVHWJE8PTWZ47JVQNXE2WWA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ámbito. (El ámbito de la Modificación de Elementos de la Clínica Mario Gallegos cuenta con 1.207 m², mientras que ámbito de nuestra propuesta comprende una superficie de 535 m²).

Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales de la recalificación de la Edificación en Calle subida a la Coracha 2 de equipamiento a uso residencial, se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

Tal como establece el **artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía**, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos **deberán comunicar**, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, **de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de Abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular**. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas de la presente Modificación de la Calificación del uso de la edificación en C/ Subida a la Coracha nº2 de Equipamiento a Residencial, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

A este respecto, todos los residuos peligrosos producidos deberán quedar perfectamente definidos con sus códigos LER y cantidades estimadas de producción anual, en el documento de comunicación a esta Delegación Territorial, junto al resto de documentación exigida en el artículo 11 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El productor de los citados residuos peligrosos, quedará obligado entregar los residuos a una persona o entidad negociante o a una empresa autorizada o inscrita para su gestión, directamente o a través de una persona o entidad transportista registrada, siempre que no procedan a tratarlos por sí mismos (en cuyo caso deberán contar además con la correspondiente autorización de persona o entidad gestora), así como al resto de las obligaciones establecidas en el artículo 13 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El almacenamiento de los residuos peligrosos no podrá exceder de seis meses, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16.2 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, pudiendo prorrogarse a un año, previa autorización de esta Delegación Territorial.

2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, **se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía**: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		27/03/2024	PÁGINA 2/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCNICO RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAGWRVHWJE8PTWZ47JVQXNE2WWA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan *residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año*, la actividad será **objeto de comunicación previa al inicio de la misma**, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el **artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición**, y el **Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero**, la empresa constructora que ejecute la obra **está obligada a presentar al titular un plan** que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban **en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra**. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Conforme a lo establecido en el **artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular**, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser **clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso**. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta **clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos** y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las **demoliciones** que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma **selectiva** y, con **carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024**.

Según lo establecido en el **artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía financiera equivalente**, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el **artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO**. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		27/03/2024	PÁGINA 3/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCNICO RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAGWRVHWJE8PTWZ47JVQNXE2WWA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento será preceptiva la **señalización de las zonas de actuación y sus límites** a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se **prohíbe** que en el ámbito del proyecto se realicen labores de **abastecimiento o mantenimiento de maquinaria**, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier **incidente** del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá **notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial**, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan **derrames accidentales de aceites y otros líquidos** procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) **se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.**



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		27/03/2024	PÁGINA 4/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAGWRVHWJE8PTWZ47JVQXNE2WWA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. LEGISLACIÓN.

- Ley 7/2022, de 8 de abril , de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS PARA UNA ECONOMÍA CIRCULAR.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, LEY GICA.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada.
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por que se regula la Autorización Ambiental Integrada.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Orden APM/1007/2017,de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015,por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

ASESOR TÉCNICO RESIDUOS PELIGROSOS

Fdo.: JAVIER ESCAÑO GONZÁLEZ.

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		27/03/2024	PÁGINA 5/5
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ - ASESOR TÉCN-RESIDUOS PELIGROSOS			
VERIFICACIÓN	BndJAGWRVHWJE8PTWZ47JVQNXE2WWA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACION INTERIOR

SPA/DPA/RMF/152/2021 (EA/MA/29/21)

Asunto *Modificación PGOU recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario*
T.m. Málaga

Remitente *Sv. Protección ambiental*

Destinatario *Departamento de prevención y control ambiental*

Analizada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Málaga y según se observa tanto en el croquis presentado por la arquitecta D^a Cristina Cayetana Mendez Pérez en la Innovación del

La parcela objeto de esta innovación se encuentran calificados por el PGOU de Málaga como CU-3, justificando más adelante que la calificación de la parcela es de "Edificio Protegido" con protección arquitectónica como categoría "ARQUITECTÓNICA - 1" (Figura 2), construido en 1930, con una extensión superficial de 1.207 m² ocupando la superficie construida 254,0739 m² la planta primera, 417,5737 m² la planta baja y 215,9713 m² la planta de sótano (Ref. Catastral del Inmueble n^o 6051208UF76550001R.J) (Figura 3).

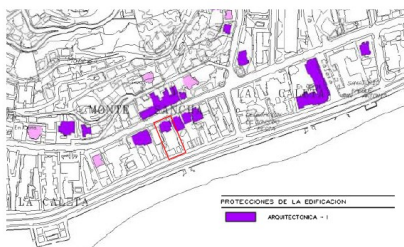


Figura 2. Fuente: PGOU Málaga. Planos de Ordenación, Ordenación General, P.2.5. Protecciones del medio urbano, Edificación y Vegetación.

El presente documento se ha elaborado con el sistema de gestión documental de la Junta de Andalucía, desarrollado por el Departamento de Prevención y Control Ambiental, con el número 05/2020.



PGOU de Málaga como en la fotografía aérea adjunta a este informe, el ámbito de actuación se encuentra localizado en la zona de influencia del DPMT.

Según la ley de Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral) y el reglamento (Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre) que la desarrolla la zona de influencia: comprende una anchura de 500 metros a partir de la ribera del mar, y donde deberá observarse que las edificaciones propuestas por el instrumento de planeamiento urbanístico evitan la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la densidad de edificación a desarrollar sea acorde con la del resto del municipio.

El art. 30 de la Ley de Costas que regula la **zona de influencia** nos indica lo siguiente:

"1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	02/02/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmHG9PVH2V2RW4TRVT69PSXRTVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar, como se ha indicado anteriormente, la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente."

Por otro lado en la exposición de motivos de la ley y en relacion con la disposición Transitoria tercera se añade lo siguiente:

"En el marco del respeto general a los derechos legalmente adquiridos, el criterio básico que se utiliza consiste en establecer **la plena aplicabilidad de las disposiciones de la Ley sobre la zona de servidumbre de protección y de influencia únicamente** a los tramos de costa que todavía no están urbanizados y en los que los propietarios del suelo no tienen un derecho de aprovechamiento consolidado conforme a la legislación urbanística. **En cambio, en las zonas urbanas o urbanizables**, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, **no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia** y la anchura de la servidumbre de protección se limita a 20 metros, es decir, la misma extensión que correspondía a la servidumbre de salvamento según la legislación de Costas. Con los criterios de la Ley se evita, por una parte, la incidencia sobre derechos adquiridos en términos que pudieran originar una carga indemnizatoria que gravitaría fundamentalmente sobre la Administración Urbanística".

Es todo cuanto compete informara salva opinión mejor fundada en derecho.

En Málaga a 2 de febrero de 2024

Sv. Protección Ambiental

(Firma digital)

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	02/02/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmHG9PVH2V2RW4TRVT69PSXRTVW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/152/2021 (EA/MA/29/21)

Fecha: Pie de firma

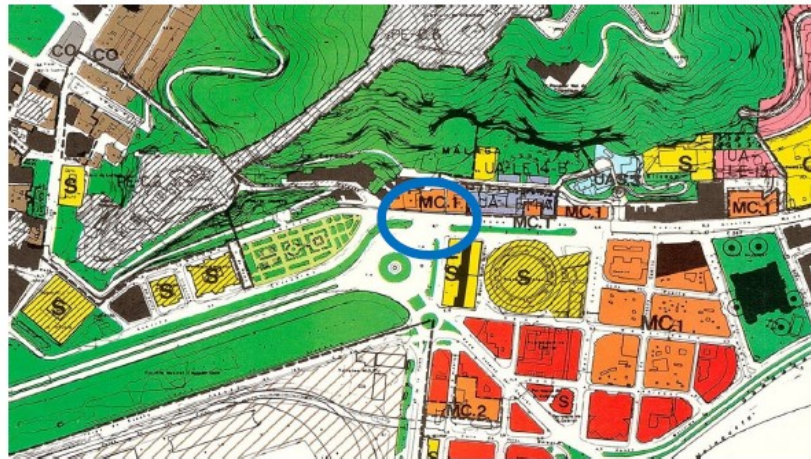
N Ref: VARIOS02/24/MA/0022

Asunto: Modificación PGOU en Paseo de Sancha y en Subida de La Coracha

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD HÍDRICA

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud sobre afecciones en el ámbito de actuación en la Subida de la Coracha, 2 para la modificación del P.G.O.U. , analizada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Málaga y según se observa tanto en el documento “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA EDIFICACIÓN SITUADA EN LA CALLE SUBIDA DE LA CORACHA Nº2 MÁLAGA (PROVINCIA DE MÁLAGA) de fecha 01/06/2021 y el documento “BORRADOR DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PARA EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA” fechado en Septiembre de 2019, el ámbito de actuación se encuentra localizado en la zona de influencia del DPMT.





Según la ley de Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral) y su reglamento aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre) que la desarrolla la zona de influencia: comprende una anchura de 500 metros a partir de la ribera del mar, y donde deberá observarse que las edificaciones propuestas por el instrumento de planeamiento urbanístico evitan la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la densidad de edificación a desarrollar sea acorde con la del resto del municipio.

El art. 30 de la Ley de Costas que regula la **zona de influencia** nos indica lo siguiente:

"1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar, como se ha indicado anteriormente, la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente."

Por otro lado en la exposición de motivos de la ley y en relación con la disposición Transitoria tercera se añade lo siguiente:

"En el marco del respeto general a los derechos legalmente adquiridos, el criterio básico que se utiliza consiste en establecer **la plena aplicabilidad de las disposiciones de la Ley sobre la zona de servidumbre de protección y de influencia únicamente** a los tramos de costa que todavía no están urbanizados y en los que los propietarios del suelo no tienen un derecho de aprovechamiento consolidado conforme a la legislación urbanística. **En cambio, en las zonas urbanas** o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, **no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia** y la anchura de la servidumbre de protección se limita a 20 metros, es decir, la misma extensión que correspondía a la servidumbre de salvamento según la legislación de Costas. Con los criterios de la Ley se evita, por una parte, la incidencia sobre derechos adquiridos en términos que pudieran originar una carga indemnizatoria que gravitaría fundamentalmente sobre la Administración Urbanística".

Es todo cuanto compete informar salva opinión mejor fundada en derecho, y se concluye que la actuación es compatible en materia de la competencia de este Departamento.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD HÍDRICA



FRANCISCO JESUS ALASCIO GARCIA - DP. CALIDAD HIDRICA		27/03/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJAAEPA34YVFYB7W9UBTY5867V49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: MA-71787 (DPH/PLM/JDR/tpa) SPA/DPA/RMF/152/2021
(EA/MA/29/21)

Fecha: Fecha firma electrónica

Asunto: EAE SIMPLIFICADA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PGOU. RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA EN
PASEO DE SANCHA COMO EQUIPAMIENTO PRIVADO DE USO SANITARIO, T.M. MÁLAGA

Remitente: SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE LAS AGUAS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe en materia de la competencia de este organismo, sirva a los efectos oportunos.

El Jefe de Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jm9FT5NGVWWZ54TFUQ4BS3BX5T5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Ref SPA: SPA/DPA/RMF/152/2021 (EA/MA/29/21)

N/Ref: MA-71787

Asunto: Modificación PGOU recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario, T.M. Málaga

DATOS

Fecha registro entrada: 4 de abril de 2022 N° registro: ---
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental
Lugar: Paseo de Sancha
Municipio: Málaga
Provincia: Málaga
Coords. UTM (ETRS89): X: 374918 Y: 4064920

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 4 de abril de 2022, se recibe comunicación interior del Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión de informe sobre los aspectos competencia en materia de Aguas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación PGOU recalificación de una parcela en Paseo de Sancha como equipamiento privado de uso sanitario, de acuerdo con lo establecido en el art. 39.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. A tal efecto, se aportan la documentación para su análisis.

Alternativas propuestas

Alternativa 0: Calificación Residencial y Uso Sanitario

Alternativa 1: Calificación residencial y uso residencial

Alternativa 2: Recalificación a Equipamiento y Uso sanitario sin ampliación

Alternativa 3: Recalificación a Equipamiento y Uso sanitario con ampliación soterrada por completo (3 m)



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	Pk2jmN8YTYJLM5XGUD7WHMMCGMEZT3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Alternativa 4: Recalificación a Equipamiento y uso sanitario con ampliación soterrada 1,5 m

Alternativa elegida

Consideran la alternativa n.º 4 como la que más se ajusta a los parámetros legales vigentes. En la que se propone la recalificación de la parcela con edificación existente de uso residencial a equipamiento privado de uso sanitario, siendo este el uso actual. Se plantea la ampliación semisoterrada (1,5 M) de las instalaciones para ello utilizando la superficie usada actualmente como parking. Con esta alternativa se busca evitar problemas de inundaciones en la nueva edificación, afecciones, a las aguas subterráneas y nivel freático, la integración de la normativa de calidad del aire interior y confort ambiental, eficiencia energética y reducción de costes de construcción/urbanización.

Localización: Paseo de Sancha n.º 42. Suelo urbano.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	Pk2jmN8YTYJLM5XGUD7WHMMCGMEZT3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



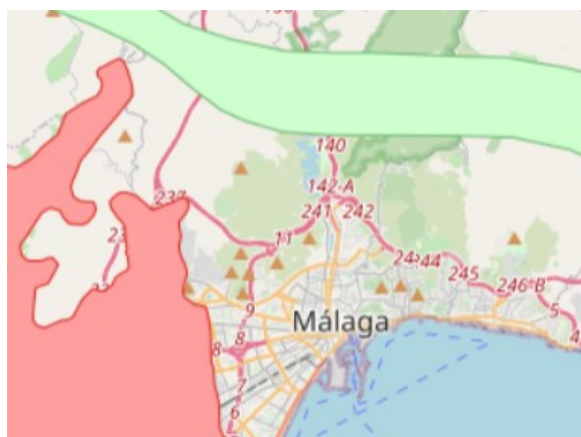
Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección adyacentes.

Red hidrográfica.

Sin interés, ya que los arroyos mas cercanos se encuentran fuera de la zona de policía, y fuera de la zona de flujo preferente.

Masas de aguas subterráneas.

Sin afección a masa de agua subterránea.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	Pk2jmN8YTYJLM5XGUD7WHMMCGMEZT3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Sin afección

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

En su caso, se estará a lo que determine la oficina de planificación hidrológica, para el supuesto concreto.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que: “Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

- a) *El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.*
- b) *El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.”*

Asimismo, el artículo 52 del *Texto Refundido de la Ley de Aguas*, establece que: “El Derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa.”

En cuanto a la utilización de aguas regeneradas y/o sobre aprovechamiento de las aguas pluviales para la utilización en el riego de zonas verdes, deberá contar con la oportuna autorización o concesión administrativa.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	Pk2jmN8YTYJLM5XGUD7WHMMCGMEZT3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el artículo 13.1 de la Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía, establece que: *“Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:*

- c) El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.*
- d) La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.*
- f) El control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.”*

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el artículo 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el numero de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del instituto de Estadística de Andalucía.

Debe tenerse en cuenta que los vertidos de aguas pluviales no requieren de autorización de vertidos, tal y como dispone el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el *Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía*, mientras que los vertidos de aguas residuales, que no vayan a la red municipal si la requieren.

De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º:1 y 2 de la misma), al Documento en trámite, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	Pk2jmN8YTYJLM5XGUD7WHMMCGMEZT3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

El Jefe de Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	Pk2jmN8YTYJLM5XGUD7WHMMCGMEZT3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Expte: **RJ076/22**

Asunto: **INFORME**

UPPH / **JASC**

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE**

Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible
en Málaga

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha 02 de abril de 2021 el Excmo. Ayuntamiento de Málaga solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo previsto en el artículo 40.4 de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha 04 de abril de 2022, se recibe en esta Delegación Territorial consulta por parte de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul a efectos de lo previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de la "Evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación pormenorizada del PGOU de Málaga para la recalificación de una parcela en el Paseo de Sancha 42, como equipamiento privado de uso sanitario", acompañada de documentación técnica, en el seno del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

.- La documentación sobre la que se solicita informe se ha remitido a través de la aplicación CONSIGNA.

.- Una vez estudiada la documentación se ha emitido el siguiente informe por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial:

“ INFORME SOBRE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA EN EL PASEO DE SANCHA 42, COMO EQUIPAMIENTO PRIVADO DE USO SANITARIO.

Según documentación aportada, con fecha 30 de abril de 2021 se acuerda en Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga la acumulación de dos expedientes:

- Modificación Pormenorizada de Elementos de residencial a equipamiento, de la edificación situada en la parcela nº: 42 del Paseo de Sancha.
- Modificación Puntual Cualificada de elementos, de equipamiento a residencial, de la edificación situada en la Subida de la Coracha 2.

La documentación digital aportada contiene:

1. Referente al edificio de Subida a la Coracha

- Borrador de la Modificación de Elementos. Memoria y planos.



ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO - SV. BIENES CULTURALES		18/03/2024	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJATXHB5A3FLG4BMRWHKR6S88CQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Documento Ambiental Estratégico.

2. Referente al edificio de Paseo de Sancha.

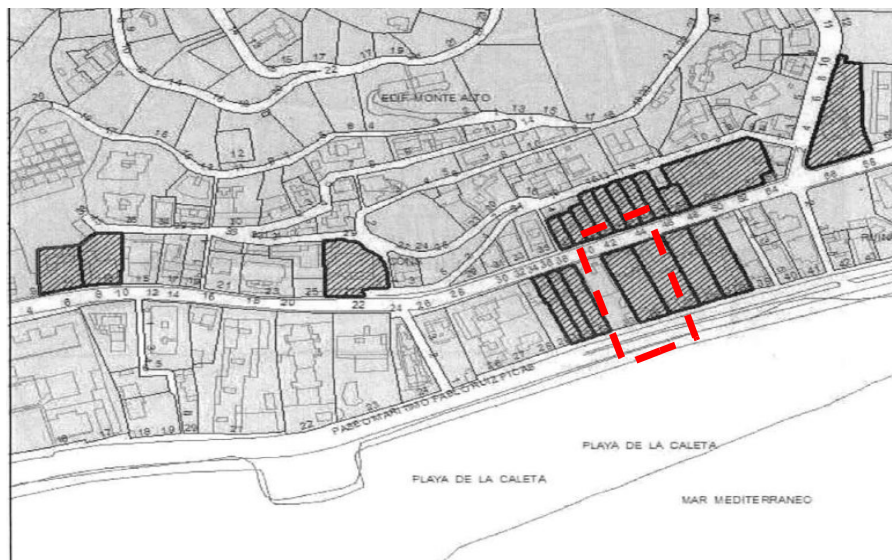
- Borrador de la Modificación de Elementos. Memoria y planos.
- Documento Ambiental Estratégico.

Modificación Pormenorizada de elementos de residencial a equipamiento. Paseo de Sancha 42

El instrumento de planeamiento al que se aplica el presente estudio se corresponde con la modificación pormenorizada del PGOU de Málaga teniendo por objeto la recalificación de la parcela situada en el Paseo de Sancha nº42, de residencial CJ-3 a equipamiento privado de uso sanitario.

La parcela objeto de estudio dispone de una superficie de 1.207,00m², con referencia catastral 5051208UF7655S. La calificación es la de Edificio Protegido con grado de Protección ARQUITECTÓNICA I-Rehabilitación. La edificación ocupa una superficie construida de 254,0739 m² la planta primera, 417,5737 m² la planta baja, 255,2801 m² la planta -1 y 215,9713 m² la planta sótano.

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga y el planeamiento urbanístico, se informa que la parcela objeto de consulta se localiza dentro del **Conjunto Histórico de Málaga** inscrito como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) en virtud del Decreto 88/2012, de 17 de abril (BOJA nº83, 30/04/2012), siendo a su vez un **Bien de Catalogación General** en virtud del BOJA nº 238, 4/14/2013.



ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO - SV. BIENES CULTURALES		18/03/2024	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJATXHB5A3FLG4BMRWHR6S588CQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Imagen 1. Plano de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de catalogación General de manera colectiva de inmuebles de Paseo de Reding, Avenida de Prías, Paseo de Sancha y Avenida Pintor Joaquín Sorolla.

MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA DE ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO A RESIDENCIAL. SUBIDA DE LA CORACHA 2.

El instrumento de planeamiento al que se aplica el presente estudio se refiere al edificio situado en la calle Subida de la Coracha, numero 2, junto al Museo de Patrimonio Municipal. La modificación consiste en atribuir la calificación residencial al inmueble actualmente calificado como equipamiento.

La parcela objeto de estudio dispone de una superficie de 113,00m2, con referencia catastral 3950303UF7635S. La calificación según PGOU es la de equipamiento, concretamente le atribuye el uso pormenorizado de “servicio de interés público y social”.

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga y el planeamiento urbanístico, se informa que el área objeto de consulta se localiza dentro del **Conjunto Histórico de Málaga** inscrito como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) en virtud del Decreto 88/2012, de 17 de abril (BOJA nº83, 30/04/2012).

Con carácter general al respecto de la parcela situada en el Paseo de Sancha nº42, se debe indicar al respecto de la afección al subsuelo prevista:

1. La necesidad de realización de una actividad arqueológica preventiva mediante **CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS** durante el transcurso de la ejecución de la actuación prevista, según se establece en el art. 59 de la Ley de Patrimonio histórico de Andalucía (LPHA 14/2007 de 26 de noviembre).

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

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Bienes Culturales
Antonio Jesús VILLALÓN CONEJO

ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO - SV. BIENES CULTURALES		18/03/2024	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJATXHB5A3FLG4BMRWHKR6S88CQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A Fecha de la firma
Su Ref.: Modificación Elementos del PGOU.-PL 12/2021
Ntra. Ref.: DT/EIS/ 25-MA-CPU-013 – REIS- 6067.
Asunto: Respuesta Consultas Previas Modificación Pormenorizada Paseo de la Sancha 42

Ayuntamiento de Málaga
Gª Municipal de Urbanismo
Pº Antonio Machado,12
29002 Málaga

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 21/05/25 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, modificado por el *Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía*, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento: Modificación pormenorizada Paseo de la Sancha del PGOU de Málaga, se le comunica lo siguiente:

La superficie objeto del expediente se corresponde con la parcela catastral n.º 5051208UF655S0001RJ del municipio de Málaga, calificada en PGOU vigente como Residencial CJ-3 de Uso Equipamiento; Edificio Protegido categoría Arquitectónica-I. Cuenta con un área de 1207,00 m² en la que están construidas las plantas primera, baja y sótano con 254,07, 417,57 y 219,97 m² respectivamente. El objeto de la modificación es recalificar la parcela a Equipamiento Privado de Uso Sanitario para así acometer la ampliación del Centro Médico en ella ubicado. Además de regularizar el actual uso, la modificación aumentará en 215,97 m² la edificación manteniendo la edificabilidad. Facilitará la construcción de semisótano soterrado 1,5 metros que no computa como techo edificable según el artículo 12.2.28.4 del PGOU en las edificaciones calificadas como equipamiento privado. Se enfatiza en que no se afecta la estructura general de la ciudad para definir la modificación como Pormenorizada.

La memoria expone en cinco alternativas con una gradación de menor a mayor entidad en los cambios a realizar los diferentes pros y contras de las mismas. Se selecciona la indicada porque consigue los objetivos pretendidos y se previenen afecciones a capas freáticas y aguas subterráneas, a la calidad del aire interior y confort ambiental y al aumento de costes que provocaría la alternativa siguiente en peso.

Se describe el entorno, la demografía y la afección tanto por catástrofes naturales del ámbito quedando la zona distanciada de zonas inundables. El uso en la zona no va a cambiar, sino que se va a regularizar. El grid de población indica que se trata de una zona poblada, no se prevee que afecte a los determinantes de salud de forma significativa. La alternativa elegida para aumentar la edificación es la menos agresiva a nivel ambiental. Se identifican los determinantes de la salud evaluándose los impactos previsibles sobre ellos.

De la documentación aportada no se deducen impactos negativos significativos en los determinantes de salud asociados a la recalificación ni a que se proyecte aumentar la edificación en la parcela en los términos descritos.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta delegación territorial, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro **parecer** es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la sufi-

1

Córdoba, 4 - 29001-Málaga
Telf.: 951 03 98 00
salud.ma.csalud@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CARLOS BAUTISTA OJEDA	18/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSPEAGA66ANLU9U6LJZET7PTUW	PÁG. 1/2	

ciente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el Ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse** al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportado en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

En cualquier caso, se recuerda que sólo podrán estar sometidos a EIS:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 1.b) del artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento EIS en Andalucía, en aquellos casos en los que la tramitación del planeamiento sea conforme a la Disposición transitoria 3ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y por tanto se acojan a su tramitación conforme a la anterior normativa (Ley 7/2002, LOUA).

2. Los instrumentos de ordenación establecidos en la Disposición final 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el resto de casos.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo: Carlos Bautista Ojeda



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CARLOS BAUTISTA OJEDA	18/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSPEAGA66ANLU9U6LJZET7PTUW	PÁG. 2/2	