

Ref: I-ED\_Hermandad Expiración\_contestacion alegaciones\_PL 25-2020 (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión/Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
Expediente: PL 25/2020\_Estudio de Detalle  
Solicitante: Pontificia, Real, Ilustre y Venerable Archicofradía Sacramental de Culto y Procesión del Santísimo Cristo de la Expiración y María Santísima de los Dolores Coronada.  
Representante: MARIO ROMERO GONZALEZ  
Situación: Avenida de Andalucía, 3  
Ref. Catastral: 2545102UF7624N0001DE  
Distrito Munic.: N°1 Centro  
Asunto: Informe técnico contestando alegaciones presentadas

## 1. ANTECEDENTES

Respecto la aprobación inicial del Estudio de Detalle (ED) en Avenida Andalucía, nº 3 (Expediente nº PL 25/2020) acordada por la Ilma. Junta de Gobierno Local en la sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2025 se han presentado las siguientes alegaciones:

- Jorge Juan Espinosa López con fecha 09/07/2025 y 20/08/2025.
- María Ángeles Alonso Núñez y Amando J. Alonso Martínez con fecha 30/07/2025.
- Sergio Antonio Ramos Rodríguez con fecha 16/08/2025.
- Luis Merino Robledo con fecha 20/08/2025 y 04/09/2025.
- Inmaculada Merino Robledo con fecha 21/08/2025.

1/8

## 2. INFORME

Respecto al contenido técnico de las alegaciones se informa:

### 2.1. ALEGACION de Jorge Juan Espinosa López con fecha 09/07/2025 y 20/08/2025.

Con fecha 09/07/2025 Jorge Juan Espinosa López solicita copia de documentación que consta en el expediente. Posteriormente, el 20/08/2025 presenta escrito de alegaciones de 4 páginas solicitando la desestimación de la propuesta de ED sometida a información pública. Se resume el contenido de la alegación en los siguientes puntos:

1. *El Estudio de Detalle sometido a información pública incumple los requisitos esenciales previstos para este tipo de instrumentos de planeamiento, en particular en lo referente a la Memoria de Ordenación. Conforme a la normativa urbanística aplicable, dicha Memoria debe incluir la descripción de las distintas alternativas de ordenación que, en su caso, puedan realizarse, así como la justificación de la propuesta finalmente adoptada.*
2. *Una intervención de este alcance requiere una justificación rigurosa y detallada de su necesidad, la cual brilla por su ausencia.*
3. *Un aumento de dimensiones tan elevado no encuentra respaldo ni en la funcionalidad habitual de este tipo de inmuebles ni en la comparación con otras casas hermandad de la ciudad.*
4. *Los datos disponibles sobre dimensiones de casas hermandad en Málaga —fácilmente contrastables por la Gerencia de Urbanismo— indican que una superficie óptima ronda los 1.500 m<sup>2</sup>. Partiendo de los 1.136 m<sup>2</sup> actuales, una ampliación razonable podría situarse en torno al 20 %. En la situación urbanística actual de la parcela colindante a la casa hermandad, una ampliación del edificio cercana al 20 % hubiera hecho innecesaria la tramitación de un Estudio de Detalle y habría permitido ejecutar la obra sin los retrasos que conlleva un procedimiento tan complejo. Apostar por una ampliación lógica, ajustada a las verdaderas necesidades de la cofradía —tal y como en su*

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

| Código Seguro De Verificación | 7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz==                                                                                                             | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                          | Firmado | 29/09/2025 16:11:31 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 29/09/2025 16:06:46 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                               | Firmado | 29/09/2025 14:01:54 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 1/8                 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D                                                                 |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



*momento se llegó a proyectar e incluso se planteó por los órganos cofrades — habría evitado que, a día de hoy, el solar abandonado que se utiliza como aparcamiento y que permanece rodeado de antiestéticos carteles publicitarios siguiera degradando el entorno. Ese espacio podría ya formar parte del pasado y la ciudad estaría disfrutando de una zona recuperada, en lugar de mantener, entre el abandonado edificio de Correos y el deteriorado edificio de Hacienda, una imagen lamentable en pleno centro urbano. Por ello la propuesta de más de 4.700 m<sup>2</sup> carece, por tanto, de lógica urbanística.*

5. *Que la cofradía cuenta con 4.000 hermanos (...) cuando en el propio dossier de prensa para la salida procesional del año 2025 se reconoce que el número real de hermanos es de 2.800. Esta diferencia, que alcanza aproximadamente el 43 %, evidencia una sobrestimación injustificada que no puede pasar inadvertida en un expediente de esta naturaleza, [...] Igualmente, se invoca la existencia de un supuesto Patronato Escolar con fines formativos. Dicho Patronato Escolar fue una institución que dejó de funcionar hace más de 35 años y que posiblemente ya ni exista. Dicho Patronato Escolar tuvo su razón de ser cuando, hace décadas, la educación de los niños y jóvenes del barrio no era prestada adecuadamente por las administraciones y, ante esta situación, la cofradía optó por que crear un Patronato para impartir clases a los chicos del barrio.*
6. *La ausencia de un estudio real de alternativas, la desproporción del incremento de edificabilidad, la falta de adecuación a la realidad de las necesidades de la cofradía, y la utilización de datos no veraces para sustentar la propuesta, conducen a concluir que este Estudio de Detalle carece de la motivación y justificación exigibles para su aprobación conforme a Derecho.*
7. *Antes de resolver sobre el Estudio de Detalle, considera que sería conveniente requerir al promotor que certifique y acredite de forma fehaciente tanto el número exacto de hermanos de la cofradía como la situación real, en el año 2025, del supuesto Patronato Escolar.*

## RESPUESTA

Respecto el punto 1 el Art. 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) establece que la memoria de ordenación de los instrumentos de ordenación urbanística contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación en la redacción de los instrumentos de ordenación, y el ED no lo es, por ser un instrumento complementario cuyo objeto se limita a completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada.

El resto de puntos desarrolla argumentos para invalidar la justificación que el ED realiza acerca de la necesidad de la ampliación, más que desarrollar argumentos de ordenación urbanística. Respecto los citados argumentos se informa que el ED presentado fundamenta la ampliación en el Apartado 6 de la memoria, sin que se aprecie una insuficiencia de justificación que pueda constituir motivo para la denegación de la propuesta.

Por otro lado, no se aporta ningún dato urbanístico que sea motivo de denegación suficiente porque la propuesta se ajusta a los parámetros urbanísticos de aplicación del Artículo 12.14.2 del PGOU vigente, con los ajustes necesarios en función del entorno y del interés público de la actuación, los cuales son autorizables porque se encuentran dentro de las competencias asignadas al ED por el Art. 71 de LISTA.

Por tanto procede desestimar esta alegación.

## 2.2. ALEGACION de María Ángeles Alonso Núñez y Amando J. Alonso Martínez con fecha 30/07/2025.

La alegación de 47 páginas contiene una primera parte de alegaciones y una documentación complementaria que incluye un Anejo 1 con la relación de convocatorias Cabildo General de Hermanos, y un Anejo 2 con la publicación de la aprobación inicial del ED.

El contenido de la alegación se estructura en tres partes:

- Alegación primera: Legitimidad en la iniciativa para proponer la ordenación.
- Alegación segunda: Idoneidad de que sea un estudio de detalle el instrumento que ordene este espacio urbano del centro histórico.
- Alegación tercera: Contenido documental. Legitimidad compromisos de urbanización.

| Código Seguro De Verificación | 7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                                            | Firmado | 29/09/2025 16:11:31 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                               | Firmado | 29/09/2025 16:06:46 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                                                 | Firmado | 29/09/2025 14:01:54 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 2/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



En base a los argumentos contenidos en dichas alegaciones, se solicita que se dicte resolución declarando contrario a derecho el ED, denegando la aprobación del mismo, estimándose que:

1. D. *Manuel Corcelles Moral*, no tiene legitimidad para tramitar el presente ED al carecer de la aprobación previa del Cabildo General de Hermanos del Proyecto de Edificación sobre el que se determinan los parámetros del mismo.
2. El ED Aprobado Inicialmente no se ajusta a derecho, en tanto en cuanto, contraviene con lo dispuesto en el artículo 71 de la LISTA, y en EL ART. 94 del Decreto 550/2022, de 20 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGLISTA).
3. D. Manuel Corcelles Moral, carece de legitimidad para asumir en el ED aprobado inicialmente el compromiso de urbanizar un ámbito que excede de la estricta parcela propiedad de la Archicofradía de la Expiración, siendo potestad del Cabildo General de Hermanos asumir dicha decisión.

Este informe se remite exclusivamente a contestar el segundo argumento referido a ED aprobado Inicialmente no se ajusta a derecho, por contravenir lo dispuesto en el art. 71 de la LISTA y el art 94 de RGLISTA. Se descartan, por tanto, las otras dos cuestiones planteadas en la solicitud, al referirse a aspectos internos de la organización de la Cofradía, carentes de repercusión urbanística y ajenos al objeto, contenido y procedimiento de aprobación del ED, no afectando a su legitimidad jurídica ni a la competencia municipal, conforme a los principios de legalidad, procedimiento y autonomía local.

### 2.2.1. Sobre la legitimidad en la iniciativa para proponer la ordenación

En su argumentación técnica, la página 4 del escrito afirma:

*Con todo ello, se comprueba (y para ello se redacta) que todo el Estudio de Detalle Refundido versa en establecer un volumen, unas alineaciones, un número de plantas concretas, etc., en definitiva, versa en hacer un traje a medida con los parámetros urbanísticos para poder llevar a ejecución un edificio concreto proyectado del que únicamente se aporta parte de su memoria descriptiva, esquema de ocupación por planta, cuadro de superficies construidas y una serie de imágenes visuales a modo de infografías con el edificio modelado en 3D de la intervención, fiel a lo que se pretende ejecutar.*

*Todo ello implica que, si el edificio que finalmente se propusiera ejecutar difiriera del recogido en el presente estudio de detalle aprobado inicialmente, sería legalmente imposible llevarlo a efecto, de forma que el Estudio de Detalle carecería de sentido y validez, y por ende, supondría la obligatoriedad de tramitar un nuevo Estudio de detalle que hiciera posible la construcción del proyecto definitivo que se quisiera edificar.*

3/8

#### RESPUESTA:

1. El informe de fecha 17/02/2021 emitido por este Servicio, en su página 9 requería, en relación a las alineaciones propuestas por el ED presentado que :
  - a) *El Estudio de Detalle propone alineaciones diferentes en cada planta, todo ello como consecuencia de una envolvente singular derivada del proyecto arquitectónico. Por este motivo la documentación de Estudio de Detalle deberá incluir la propuesta arquitectónica, significando en el documento ésta como determinaciones de carácter no vinculantes.*

En la mayoría de los expedientes de ED tramitados en este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística solicitamos una ordenación interior, para poder determinar si es viable la propuesta, lo que permite detectar de antemano problemas compositivos posteriores. Es por ello que alguna documentación gráfica como los de proyecto básico o INFOGRAFÍAS, sean presentados como documentación complementaria al ED, de carácter orientativo o explicativo de las determinaciones básicas y normativas propuestas en el ED (definición de volúmenes, alineaciones y rasantes) que en ningún caso se consideran vinculantes para la propuesta arquitectónica posterior. Por ello, al no ser vinculante, no supone un impedimento para la aprobación de una licencia de obras posterior que contenga una diferente distribución interior o acabado material exterior de sus fachadas.

| Código Seguro De Verificación | 7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                                            | Firmado | 29/09/2025 16:11:31 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                               | Firmado | 29/09/2025 16:06:46 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                                                 | Firmado | 29/09/2025 14:01:54 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 3/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



## 2.2.2. Sobre la idoneidad de que sea un ED el instrumento que ordene este espacio urbano del centro histórico

La ordenación contenida en este ED se concreta con la definición de los siguientes aspectos:

- Edificabilidad máxima,
- Alineaciones (o áreas de movimiento por plantas),
- Urbanización del espacio libre interior de la parcela objeto del ED y su perímetro.
- Justificación de la Intervención en un entorno BIC,

Es cierto que el PGOU-2011 vigente propone unas limitaciones específicas de alineaciones y alturas de la futura edificación de esta parcela vacante, definida en los planos de Calificación y en el de alineaciones y alturas, pero esta ordenación puede ser modificada mediante ED en virtud de lo regulado en el art. 12.14.2 del PGOU.

*2. Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:*

*Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.*

*Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.*

***Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.***

*Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.*

4/8

La ordenación contenida en este ED se adapta a las condiciones del proyecto que legítimamente pretende la Cofradía sobre la parcela de su propiedad, siendo coherente a sus expectativas de programa y desarrollo de sus actividades presentes y futuras puestas de manifiesto en el interés de la solicitud de aprobación del ED.

Aunque el PGOU-2011 haya previsto unas limitaciones previas (alineaciones y alturas máximas) a la implantación de la edificación en esta parcela, lo hizo en previsión o garantía de no afección al BIC, garantías que siguen cumpliéndose con la ordenación prevista ahora en este ED a la vista de los informes de Cultura, que constan en el trámite de este expediente, así como también se corrobora en los argumentos expuestos en los informes de este Departamento.

Todas las cuestiones que se ponen de manifiesto en esta segunda alegación sobre competencias del ED para modificar la ordenación del PGOU-2011 o que este supone un incremento de aprovechamiento y que, por tanto, la propuesta contemplada en el ED aprobado inicialmente, contraviene lo dispuesto en el artículo 71 de la LISTA y el artículo 94 del su RGLISTA, quedan fuera de toda duda por la aplicación de lo regulado en el art. 12.14.2 del PGOU, que permite expresamente, en parcelas de equipamiento, privadas o públicas, por razones de interés público y justificadamente, variar los parámetros de edificabilidad, alturas y separación a linderos, mediante la redacción de un ED.

Se cumple asimismo que la ordenación del ED cumpla las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentra, ya que la prolongación de la Alameda tiene unas condiciones de edificación sobradamente superiores en cuanto a edificabilidad, alturas y separación a linderos que los propuestos por este ED.

Por contestar algunos de los argumentos expuestos en detalle en esta alegación, la edificabilidad de la zona donde se encuentra es la de los edificios situados en la misma que teniendo la calificación OA-2, ocupan el 100% de su parcela y tienen alturas de PB+4 y PB+14, por lo que sus edificabilidades respectivas

| Código Seguro De Verificación | 7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                                            | Firmado | 29/09/2025 16:11:31 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                               | Firmado | 29/09/2025 16:06:46 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                                                 | Firmado | 29/09/2025 14:01:54 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 4/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



son 5 m2t/m2s y 15 m2st/m2s, y no es 707,82 m2 x 4 pl.= 2.831,28 m2t, es decir no es 4 m2t/m2s, tal y como se alega.

De otra parte, la página 14 del escrito afirma:

*En ningún momento ni en la memoria del estudio de detalle refundido, ni en el informe técnico ni en el informe jurídico emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, se justifica cuál es el interés público que ampara la modificación de parámetros urbanísticos contenidos en esta tramitación.*

En primer lugar, tanto en la Memoria del ED aprobado inicialmente como en el informe técnico que acompaña su aprobación y en el informe jurídico correspondiente, se recoge y fundamenta expresamente el interés público de la actuación propuesta.

*"El interés público de la actuación se basa en la función del edificio a ampliar, concebido como museo, dependencias administrativas y sociales de la Cofradía y como lugar de desarrollo del Patronato Escolar, que era uno de los ejes de la labor filantrópica de la Cofradía de la Expiración."*

Esta justificación no es genérica ni sobrevenida, sino que se encuentra debidamente desarrollada en el apartado 6 de la memoria del ED, que identifica y argumenta las necesidades funcionales y sociales del edificio propuesto, destinado a:

- Uso museístico, con vocación de servicio público y cultural vinculado al patrimonio histórico-artístico de la ciudad.
- Dependencias administrativas y sociales de la Cofradía, en tanto que entidad con arraigo histórico, función representativa y dinamizadora del tejido asociativo de Málaga.
- Desarrollo del Patronato Escolar, como continuidad de una labor filantrópica con evidente impacto social, cultural y educativo, directamente relacionada con la historia de la ciudad y su compromiso con los colectivos más vulnerables.

Este conjunto de usos, de naturaleza cultural, social, educativa y patrimonial, permite considerar debidamente justificado el interés público de la actuación, en los términos exigidos por la normativa vigente. En este sentido, cabe recordar que el artículo 71 de LISTA establece que el ED podrá ser promovido por iniciativa privada, siempre que la actuación sea justificable urbanísticamente y compatible con el interés general, lo cual queda acreditado en este caso, tanto en su motivación como en el procedimiento seguido.

5/8

Por tanto, queda acreditado y documentado en el expediente administrativo, que el ED responde a un objetivo alineado con el interés público, en la medida en que permite mejorar la funcionalidad y proyección social del equipamiento previsto, sin alterar el modelo urbano ni vulnerar las determinaciones del planeamiento general. Es más, como se pone de manifiesto en el siguiente punto, la actuación lleva aparejada la mejora de los espacios públicos perimetrales a la actuación, que incluye al BIC, por la adaptación y mejora necesaria a la inclusión de una nueva edificación, que por otra parte ya supone una mejora al consolidar un suelo vacante del centro histórico con expectativa de ser edificado, utilizado actualmente de aparcamiento privado en superficie, lo que desmerece en mucho como paisaje urbano.

### 2.2.3. Sobre el contenido documental. Legitimidad compromisos de urbanización

En relación con la alegación que manifiesta que el ED excede del ámbito de propiedad de la Archicofradía de la Expiración al incorporar un "Compromiso de Urbanización sobre el entorno inmediato", debe señalarse lo siguiente:

1. La propuesta de actuación urbanizadora es conforme a la normativa urbanística vigente y necesaria para garantizar la adecuada inserción del edificio en el tejido urbano. El compromiso de urbanización no constituye una ampliación del ámbito de ordenación del ED, sino una obligación legal derivada del principio de integración urbana de toda nueva edificación en suelo urbano consolidado.

| Código Seguro De Verificación | 7NC91B8sbBcLBY0uuvQWZw==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                                              | Firmado | 29/09/2025 16:11:31 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                                 | Firmado | 29/09/2025 16:06:46 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                                                   | Firmado | 29/09/2025 14:01:54 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 5/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWZw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWZw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



2. Conforme al artículo 75 de la LISTA, en suelo urbano consolidado, la edificación está supeditada a la ejecución simultánea o previa de las obras de urbanización necesarias para dotar a la parcela edificable de los servicios urbanísticos exigibles. Asimismo, el artículo 36 del RGLISTA exige que el suelo sobre el que se pretenda edificar disponga de acceso adecuado desde la vía pública, alineaciones definidas, rasantes adaptadas y demás condiciones que permitan la ejecución de las obras de edificación en condiciones de legalidad, salubridad y seguridad.
3. Atendiendo a lo anterior, y a la necesidad de completar las condiciones de integración de la nueva edificación en el conjunto del BIC, el promotor asume el compromiso de ejecutar y financiar íntegramente todas las obras de urbanización, contempladas en el ámbito del ED, tanto públicas como privadas, necesarias para la correcta ejecución del desarrollo urbanístico contemplado en el presente proyecto y conforme a la normativa. A esta exigencia legal se suma la parte próxima a la plaza de Iglesia de San Pedro, cuestión que queda justificada desde el punto de vista patrimonial atendiendo a las condiciones de entorno condicionadas en la declaración del BIC, así considerado también en el informe de Cultura

En conclusión, procede desestimar esta alegación.

### **2.3. ALEGACION de Sergio Antonio Ramos Rodríguez con fecha 16/08/2025.**

Con fecha 16/08/2025 Sergio Antonio Ramos Rodríguez presenta escrito de 8 páginas solicitando la denegar la aprobación definitiva al referido ED en los términos en que ha sido planteado.

En el escrito de alegación se desarrolla diverso contenido técnico y jurídico. Respecto al contenido técnico fundamentalmente alega que, en base a la documentación examinada disponible en la página web de la Gerencia municipal de Urbanismo, se ha cometido una infracción e incumplimiento de las razones y objetivos que motivaron y sustentaron la declaración de la Iglesia de San Pedro como Bien de Interés Cultural mediante Decreto 11/2025 de 11 de Enero. Estos argumentos no se refieren a las condiciones de ordenación y edificación reguladas por la normativa del PGOU vigente, sino a los objetivos que motivaron y sustentaron la declaración de la Iglesia de San Pedro como BIC.

6/8

Sobre esta cuestión se informa que los servicios técnicos de la delegación territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía han validado la propuesta del ED mediante informe de 25/01/2022, quedando contestada con ello esta alegación en sentido desestimatorio.

En conclusión, procede desestimar alegación.

### **2.4. ALEGACION de Luis Merino Robledo con fecha 20/08/2025 y 04/09/2025.**

Con fecha 20/08/2025, y con fecha 04/09/2025 con el mismo contenido, Luis Merino Robledo presenta instancia y Anexo con el cálculo de coste de obra conforme los Valores Medios Estimativos de Construcción para 2025, en el que solicita se acuerde la no aprobación de la propuesta objeto de estudio, al carecer ésta de un documento esencial para su válida tramitación, que es la memoria económica preceptiva ni el estudio de viabilidad económica.

Se comprueba que, efectivamente, en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU) , que es normativa básica estatal, exige que, en la Memoria de todo instrumento de planeamiento, sean o no de transformación urbanística, se asegure la viabilidad económica de la actuación, y conste un estudio económico-financiero y un informe de sostenibilidad económica acorde con el alcance y la naturaleza de las determinaciones del mismo. La regla 5ª del mismo apartado exige que en los planes de iniciativa particular también se justifique la viabilidad económica en términos de rentabilidad.

| Código Seguro De Verificación | 7NC91B8sbBcLBY0uuvQWzW==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                                              | Firmado | 29/09/2025 16:11:31 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                                 | Firmado | 29/09/2025 16:06:46 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                                                   | Firmado | 29/09/2025 14:01:54 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 6/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWzW%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWzW%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





Por tanto, procede estimar alegación, debiendo completar la justificación económica en la que se sustenta este expediente.

## 2.5. ALEGACION de Inmaculada Merino Robledo con fecha 21/08/2025.

Con fecha 21/08/2025 Inmaculada Merino Robledo presenta escrito de 7 páginas solicitando el archivo del expediente PL 25/2025. Se resume su contenido técnico en los siguientes puntos:

*No se ha justificado de manera convincente por qué es necesario adosar esa megalómana nueva construcción al templo, ni por qué no se han estudiado alternativas que permitan satisfacer las necesidades funcionales del proyecto sin sacrificar la configuración actual del entorno. [...] Hay que buscar un lenguaje arquitectónico que sea capaz de dialogar con el monumento en lugar de imponerse sobre él. Mantener el edificio existente reforzará el papel de la Iglesia de San Pedro como centro patrimonial, visual y emocional de este rincón de Málaga.*

*La actual Casa Hermandad fue concebida con el claro propósito de integrarse de manera armónica con la Iglesia de San Pedro, respetando tanto sus valores patrimoniales como su dimensión simbólica e inmaterial. Representa un ejercicio de arquitectura cofrade que dialoga con su contexto y mantiene viva la estética tradicional que ha definido durante décadas la imagen de la Semana Santa malagueña. Frente a ello, el nuevo diseño rompe deliberadamente con esos principios, buscando una ruptura visual que nada aporta al legado estético y emocional acumulado, e imponiendo una presencia rotunda, desproporcionada y visualmente invasiva, carente de innovación genuina y sin una justificación que responda al respeto por el lugar.*

*Este planteamiento genera una alteración profunda en la percepción del conjunto: la Iglesia de San Pedro, hasta ahora foco indiscutible, quedaría relegada a un segundo plano. El fenómeno de fagocitación visual no es una mera figura retórica; supone que el nuevo volumen ocuparía y monopolizaría la atención, distorsionando la silueta y el valor simbólico del templo mediante una competencia directa en escala, forma y lenguaje arquitectónico.*

*En consecuencia, la propuesta no solo ignora la responsabilidad de conservar y realzar el entorno histórico, sino que introduce una disonancia visual que diluye la identidad del lugar y destruye el equilibrio compositivo que ha caracterizado la relación entre el edificio actual y la iglesia. La arquitectura de una Casa Hermandad, como edificio religioso que es, debe concebirse para expresar el carácter sagrado del espacio: proporciones equilibradas, luz cuidadosamente tratada, materiales coherentes y disposición de elementos que inviten a la contemplación y a la elevación espiritual. El proyecto presentado, en cambio, se aproxima más a un lenguaje de uso administrativo u hotelero, ajeno a la Semana Santa como bien inmaterial también digno de protección.*

7/8

Estos argumentos no se refieren a las condiciones de ordenación y edificación reguladas por la normativa del PGOU vigente, y sí al estilo arquitectónico utilizado y su integración en el entorno. Al respecto, los servicios técnicos de la delegación territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía han validado la propuesta mediante informe de 15/07/2024, destacándose que:

### 4.2.2. Consideraciones urbanísticas

*La revisión-adaptación del PGOU de Málaga 2011 fue aprobada definitivamente de manera parcial mediante Orden de 21/01/2011 de la Consejera De Obras Públicas y Vivienda de 21/01/2011, contando con Informe de 30/08/2010 de la Dirección General De Bienes Culturales sobre el documento de aprobación provisional, y constando expediente de Dirección General de Urbanismo, con Resolución de 28 de julio de 2011, informando favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga en las sesiones de 28 de abril y 22 de julio de 2011, respectivamente, al objeto de la subsanación de las deficiencias señaladas en dicha Orden.*

*4.2.2.1 Como se ha dicho en cuanto a las alineaciones que plantea al Estudio de Detalle estas no difieren sustancialmente de las propuestas en el PGOU de 2011, pudiendo modificarse a través de esta figura de planeamiento de desarrollo, pues se encuentra entre los fines que le atribuye la legislación urbanística. Dichas alineaciones siguen la orientación primitiva paralela y perpendicular a la línea de la costa (calle Ancha del Carmen como eje histórico de referencia, como se ha dicho), modificándose levemente en las plantas superiores con el objeto de crear un juego de volúmenes que facilite el empleo de un lenguaje contemporáneo en el proyecto de arquitectura. **Esto permitirá a su vez una mejor apreciación y lectura del BIC, en contraposición al "pastiche" regionalista llevado a cabo en los años 90 del siglo pasado que pretende mimetizarse con lo existente a través del empleo de elementos clásicos del lenguaje.***

*Así, el criterio adoptado de diferenciar la parte contemporánea en cuanto a lenguaje y materiales, de las partes originales del BIC (S. XVII y XVIII) y sus añadidos del S. XX constituye un criterio ampliamente empleado y avalado en la teoría de la intervención en edificios históricos ("Restauración crítica" o "Restauración moderna",*

| Código Seguro De Verificación | 7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                                            | Firmado | 29/09/2025 16:11:31 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                               | Firmado | 29/09/2025 16:06:46 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                                                 | Firmado | 29/09/2025 14:01:54 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 7/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWz%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



*Camilo Boito, Primera Carta del Restauo, 1883) en operaciones de ampliación para nuevos sobre edificios históricos, etc., por lo que entendemos es válido y contribuirá a mejorar la lectura e interpretación del Monumento.*

Procede desestimar alegación.

## CONCLUSIONES

A la vista de las consideraciones desarrolladas en el presente informe, se propone:

**Desestimar** las alegaciones formuladas por D Jorge Juan Espinosa López, Dª Ángeles Alonso Núñez y D. Amando J. Alonso Martínez, D. Sergio Antonio Ramos Rodríguez y Dª. Inmaculada Merino Robledo.

**Estimar** la alegación formulada por D. Luis Merino Robledo.

## PROPUESTA

Dar traslado del presente informe de alegaciones a los interesados y al servicio jurídico de este departamento.

Dar traslado al promotor para que incorpore la mejora de documentación de carácter económico que se requiere en base a la estimación de la alegación de D. Luis Merino Robledo

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal  
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

El Jefe del Servicio  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento  
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

8/8

| Código Seguro De Verificación | 7NC91B8sbBcLBY0uuvQWZw==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                                              | Firmado | 29/09/2025 16:11:31 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                                 | Firmado | 29/09/2025 16:06:46 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                                                   | Firmado | 29/09/2025 14:01:54 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 8/8                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWZw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7NC91B8sbBcLBY0uuvQWZw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |

