

Ref: I-ED_Hermandad Expiración_AD_PL 2020_25 (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2020/25 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 de respuesta de alegaciones y Aprobación Definitiva.

O. ANTECEDENTES

Con fecha 02/06/2020 se inicia la tramitación de este expediente con la presentación en el Registro de Entrada solicitud aportando documentación técnica del Estudio de Detalle (en adelante ED) en la parcela sita en Avenida de Andalucía, 3

Valorada la documentación, y aportándose nuevas documentaciones, el 23/06/2025 se acuerda la aprobación inicial del ED por la Ilma. Junta de Gobierno Local según documentación presentada el 22/04/2025 (con firma electrónica de 21/04/2025), todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20/06/2025. En el acuerdo se requiere que tras la aprobación inicial, se deberá solicitar informe a:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.
- La Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Servicio de Parques y Jardines del Área de Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, respecto de las recomendaciones sobre las especies vegetales a implantar en la propuesta de reurbanización del espacio de uso público, según lo expuesto en los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística obrantes en el expediente.
- El Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento con relación a la posible afección que el acceso del aparcamiento tendría sobre el viario y si se conoce proyecto de carril bici que afecte al ámbito, según lo expuesto en los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística obrantes en el expediente.

1/4

1. INFORME

De acuerdo a los anteriores antecedentes, consta en el expediente los siguientes documentos:

- Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga fechado el 25/9/2025, que expresa que durante el plazo de información pública computado desde el 9 de julio y 12 de septiembre de 2025, ambos inclusive, consta la presentación de las siguientes alegaciones:
 - ENT2025332866, presentada a fecha 20 de agosto por Jorge Juan Espinosa Lopez.
 - ENT2025306665, presentado a fecha 30 de julio por Mª Ángeles Alonso Núñez.
 - ENT2025329895, presentado a fecha 18 de agosto por Sergio Antonio Ramos Rodríguez.
 - ENT2025332410, presentado a fecha 20 de agosto por Luis Merino Robledo.
 - ENT2025351970, presentado a fecha 4 de septiembre por Luis Merino Robledo.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	NxRJAJ+aTcjs2KJQQ+0+NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/01/2026 14:02:04
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/01/2026 14:00:48
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	28/01/2026 13:26:04
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NxRJAJ%2BaTcjs2KJQQ%2B0%2BNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- ENT2025334242, presentado a fecha 21 de agosto por Inmaculada Merino Robledo.
- El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible con firma electrónica de 07/11/2025 concluye informar favorablemente el ED en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con la condición expresa de que el ED incorpore entre sus planos normativos el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que se aporta en el informe y se deje constancia expresa de un párrafo relativo a la altura máxima de construcciones instalaciones.
- El Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte fechado el 29/10/2025, es favorable al ED aprobado, condicionado a la realización de varias actuaciones arqueológicas e indicaciones de carácter patrimonial en el proyecto de obra. Asimismo, considera necesario que en el proyecto de intervención se contemple la demolición del cuerpo bajo o pasillo que rodea la capilla octogonal con el fin de que esta recupere su volumen original o histórico.
- El informe del Área de Movilidad con firma electrónica de 21/11/2025 que realiza varias observaciones técnicas relativas a la situación de la entrada y salida de vehículos de vehículos y pide la aclaración si el uso del aparcamiento proyectado bajo rasante es público o privado.
- Con fecha 24/11/2025 se recibe Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, que rectifica el Acuerdo de fecha 29/10/2025, eliminando la frase que imponía al proyecto de intervención demoler el cuerpo bajo (pasillo) que rodea actualmente la capilla octogonal del BIC, Este Acuerdo es Favorable condicionado a la realización de varias actuaciones arqueológicas e indicaciones de carácter patrimonial en el proyecto de obra relativas a las actividades arqueológicas a desarrollar durante la ejecución de la obra y las das las indicaciones establecidas en el informe de fecha 15/07/2024 por parte de la misma Delegación Territorial de Cultura en Málaga.
- No es necesario informe del Servicio de Parques y Jardines del Área de Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por resultar un aspecto relativo a la ejecución de la urbanización que se resolverá en el proyecto de obras ordinarias de urbanización que desarrolle las directrices previstas en este ED.

2/4

Con fecha 29/09/2025 este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emite informe que desestima 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, y estima la alegación formulada por D. Luis Merino Robledo relativa a la mejora de documentación de carácter económico, y que es trasladada al promotor.

Con fecha 18/12/2025 el interesado aporta documento técnico del ED y resumen ejecutivo con firma electrónica de 17/12/2025.

Con fecha 15/01/2026 el interesado aporta documento técnico del ED y resumen ejecutivo con firma electrónica de misma fecha, que sustituye a la documentación anteriormente presentada, para dar respuesta a los informes de Movilidad (21/11/2025), Cultura (03/11/2025), y en particular a las directrices que este Servicio de Planificación le trasmite en enero de 2026 al equipo redactor para solventar las sugerencias indicadas en el informe del área de Movilidad.

1.1. MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES RESPECTO DOCUMENTACIÓN APROBADA INICIALMENTE.

La documentación del ED presentada con fecha 15/01/2026 presenta diferencias no sustanciales respecto a la documentación del ED que obtuvo aprobación inicial, necesarias para dar respuesta a la alegación que ha sido estimada relativa a la mejora de documentación de carácter económico, a las condiciones impuestas por los Acuerdos de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, las observaciones técnicas realizadas por el Área de Movilidad relativas a la situación de la entrada y salida de vehículos de vehículos y el uso del aparcamiento proyectado bajo rasante, y el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible, de manera que:

Código Seguro De Verificación	NxRJAJ+aTcjs2KJQQ+0+NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/01/2026 14:02:04
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/01/2026 14:00:48
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	28/01/2026 13:26:04
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NxRJAJ%2BaTcjs2KJQQ%2B0%2BNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

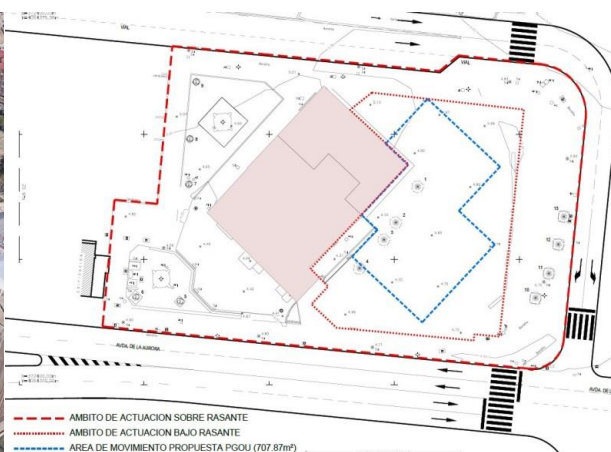


1. Se ha establecido un acceso y una salida, ambas rodadas, para el sótano de aparcamiento desde la calle de servicio existente al Este de la parcela. Se ha diferenciado espacios de estancias, espacios de circulación y vegetación, y ámbitos de ubicación de las salidas peatonales y de evacuación de las plantas sótano.
2. Se establece que el uso y destino del aparcamiento será exclusivamente privado.
3. Se desestima la demolición en la planta baja del pasillo perimetral a la capilla octogonal cuya fachada se trata como un paño ciego con iluminación cenital.
4. Se incluye en la memoria un apartado 9º ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.
5. El apartado 9.3 de la memoria incluye las condiciones que deberá contener el proyecto de edificación recogidas en el informe fechado el 15/07/2024 de Delegación en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte,
6. Se establece que todas las construcciones e instalaciones deberán quedar por debajo de las servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), y las grúas de construcción y similares.
7. Se ha completado la memoria de viabilidad económica, presentando un anexo específico que concluye con una *Declaración de viabilidad económica de la actuación*, que concluye que la ampliación de la Casa Hermandad de la Archicofradía de la Expiración de Málaga, resulta económica y financieramente viable, tanto en su fase de ejecución como en su posterior explotación

1.2. RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA



Fotografía aérea de la parcela y del entorno



Ámbito de actuación (rojo) y área de movimiento edificación (PGOU)

3/4

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y conclusiones al expediente del ED:

- 1ª. El objeto de este ED es redefinir las alineaciones del PGOU 2011 vigente, adecuándolas al programa que define el nuevo edificio para la ampliación de la Casa Hermandad, así como "analizar la convivencia de la nueva edificación con la Iglesia de San Pedro del Perchel", declarada Bien de Interés Cultural, de manera que se aumenta la altura determinada por el PGOU vigente.
- 2ª. Se propone además un ámbito de mejora de la urbanización existente (apartado 9.2 del ED) en el perímetro de las edificaciones (Hermandad y Parroquia de San Pedro que se consideran necesarios de acuerdo a las condiciones del ámbito de protección del BIC (apartado 4.4 del ED) que el promotor se compromete a ejecutar conjuntamente con la futura ejecución de la nueva edificación propuesta

Código Seguro De Verificación	NxRJAJ+aTcjs2KJQQ+0+NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/01/2026 14:02:04
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/01/2026 14:00:48
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	28/01/2026 13:26:04
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NxRJAJ%2BaTcjs2KJQQ%2B0%2BNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 3ª. Las determinaciones de este ED se encuentran toda ellas dentro de las competencias asignadas por el Art. 71 de LISTA.
- 4ª. El PGOU 2011 vigente ha fijado en esta parcela de suelo urbano calificada de equipamiento la altura y las alineaciones concretas para su desarrollo edificatorio. Al estar calificada como Equipamiento, según cita el Art. 12.14.2 del PGOU vigente, tiene las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentra en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere, las cuales, por razones de interés público, se han podido modificar mediante la redacción de este ED.
- 5ª. El documento ha cumplimentado todas las condiciones impuestas por la Delegación en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, las observaciones técnicas realizadas por el Área de Movilidad del Excmo. Ayto. de Málaga, y la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible.

2. PROPUESTA

Someter a consideración la **aprobación definitiva** del documento técnico del ED y el resumen ejecutivo aportado el 15/01/2026 y con firma electrónica de 15/01/2026.

Es condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de varias actuaciones arqueológicas, y que el proyecto constructivo contemple las indicaciones establecidas en el informe de fecha 15/07/2024 por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga.

De acuerdo a los compromisos adquiridos por el promotor en este ED, en la solicitud de licencias se deberá incorporar un documento anexo denominado Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización que contemple las obras de mejora de urbanización del ámbito previsto en el propio ED.

4/4

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal El Jefe del Servicio El Jefe del Departamento
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno Fdo.: Carlos Lanzat Díaz Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	NxRJAJ+aTcjs2KJQQ+0+NQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	28/01/2026 14:02:04
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	28/01/2026 14:00:48
	Joaquín Pedraza Bueno		Firmado	28/01/2026 13:26:04
Observaciones			Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NxRJAJ%2BaTcjs2KJQQ%2B0%2BNQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

