

Ref: I\_ED\_Estadio La Rosaleda\_PL 27-2025 (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio planificación y ordenación urbanística  
 Expediente: PL 27/2025 Estudio de Detalle  
 Interesado: PROMALAGA  
 Situación: Paseo de Martiricos s/n  
 Ref. Catastral: 276510UF7626N0001SF y otros.  
 Junta Municipal Distrito: 5. Palma-Palmilla  
 Asunto: Informe Técnico para la Aprobación Inicial

## 0. ANTECEDENTES

Con fecha 22/05/2025, el interesado aporta por registro ESTUDIO DE DETALLE "ESTADIO DE LA ROSALEDA" con firma electrónica de 19/05/2025.

## 1. INFORME

### 1.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

- Se aporta memoria de información, memoria de ordenación, cartografía y resumen ejecutivo, por lo que contiene la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- El Resumen Ejecutivo se aporta en archivo independiente de la memoria para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación exigible según Art. 62 LISTA y Art. 85 RGLISTA, e incluyendo los siguientes planos: Situación en el PGOU, Ámbito de actuación y calificación actual de las parcelas, Nuevas alineaciones sobre PGOU y catastro y Sección.
- Se aporta Informe de Sostenibilidad Económica que cuantifica la inversión pública y comprueba el impacto de ésta en la hacienda pública municipal.
- Se aporta separata de afecciones y servidumbres aeronáuticas, lo que es exigible según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Debe aportarse plano P.2.12. Zonificación Acústica del Plan General de Ordenación Urbanística 2011 vigente (en adelante PGOU 2011), exigible de conformidad con el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

1/6

### 1.2 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación engloba la parcela catastral donde se ubica actualmente el Estadio de *La Rosaleda*, 3 parcelas catastrales al Norte de la misma que incluyen un campo de entrenamiento, un área libre de edificación de una parcela de equipamiento social, el paseo fluvial al Este del estadio, y el viario perimetral al estadio que incluye la Avenida de *La Palmilla* y la Avenida *Luis Buñuel*.

Según lo expuesto el ámbito del ED cuenta con una superficie total de 59.081,70 m<sup>2</sup>s.

No se considera necesario emitir un informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento, dado que la urbanización perimetral se encuentra consolidada. Además, se trata de la reforma de un edificio público ubicado en una parcela destinada a equipamiento, con una topografía plana. Por tanto, cualquier discrepancia entre las superficies declaradas y la realidad no afectarán de manera significativa la implantación de la nueva construcción, ni alterará parámetros urbanísticos que puedan impedir el desarrollo de la propuesta.

Gerencia Municipal de Urbanismo  
 Paseo Antonio Machado, 12  
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/06/2025 14:40:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/06/2025 14:38:17
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	13/06/2025 14:36:49
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 1.3 SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS Y NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE REFERENCIA.

Este ED define la actuación en base al plano de calificación del PGOU 1997, que ya no está en vigor, en lugar del plano de calificación del PGOU 2011 vigente. Esto se debe a que el PGOU 2011 vigente incluye el estadio de *La Rosaleda* y su entorno en un sector de Suelo Urbano No Consolidado, denominado SUNC-R-R.6 *La Rosaleda*, cuya ficha modificada cita:

- a) *Mientras persista la actividad deportiva del estadio de la Rosaleda se declara expresamente compatible con el planeamiento.*
- b) *Se permitirán cuantas obras de reforma o consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad deportiva actual.*

Desde la aprobación definitiva del PGOU 2011 vigente no se ha llevado a cabo ninguna actuación tendente a desarrollar el Sistema General de Interés Territorial SGIT-PT.7 "Deportivo San Cayetano", lo que hubiera posibilitado el traslado de la actividad deportiva que se viene desarrollando en el Estadio La Rosaleda a esa nueva ubicación, y tampoco se ha planteado ninguna iniciativa para el desarrollo de la actuación de transformación urbanística de reforma interior prevista en el ámbito del SUNC-R-R.6 "La Rosaleda".

Estas circunstancias y el hecho de que en el Estadio se siga desarrollando una actividad deportiva, determinan la compatibilidad de esta calificación con el vigente Plan General y la posibilidad de realizar las obras de reforma y consolidación que sean necesarias para el mantenimiento de la citada actividad. Por tanto, la normativa urbanística aplicable es la correspondiente a la Zona de Equipamiento del PGOU-2011 vigente.



Imagen 1. Plano de calificación PGOU 2011 vigente

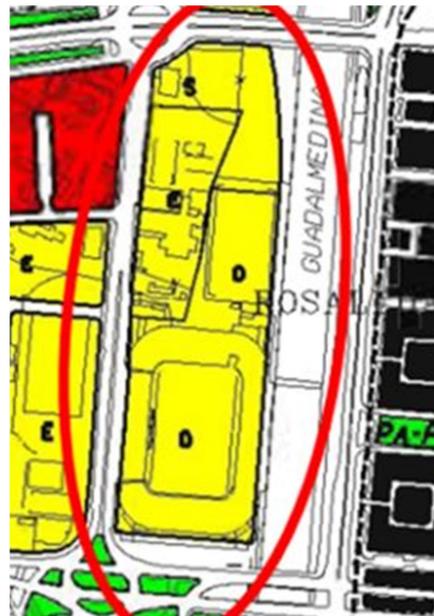


Imagen 2. Plano de calificación PGOU 1997

2/6

### 1.4 OBJETO.

El objeto de este ED es modificar la ordenación detallada de la zona donde se ubica el campo de fútbol de la Rosaleda, para dar cabida al proyecto de reforma del estadio para adaptarlo a los requisitos FIFA. De esta manera, refleja la nueva ordenación de volúmenes, definiendo los parámetros de ocupación en planta y altura, e incluyendo de forma implícita una serie de intervenciones urbanas en el entorno, que conlleva reajustar las alineaciones y modificar el trazado de parte del viario.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/06/2025 14:40:49	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/06/2025 14:38:17	
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	13/06/2025 14:36:49	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Las determinaciones de este ED se encuentran dentro de las competencias asignadas por el artículo 71 de LISTA y artículo 94 de RGLISTA, que son: (...) *completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

## 1.5 MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

Normativa urbanística general:

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba RGLISTA.

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

## 1.6 AFECCIONES SECTORIALES.

### 2.5.1. Servidumbres Aeronáuticas

Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, exigible debido a que la propuesta se encuentra en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. Posteriormente a la aprobación inicial del ED deberá solicitarse informe al órgano sectorial competente.

3/6

### 2.5.2. Servidumbres Hidráulicas.

El límite Este del ámbito coincide con el encauzamiento del río *Guadalmedina*. La propuesta no altera la sección hidráulica del encauzamiento y respeta el paseo fluvial existente dentro de la zona de servidumbre del cauce, dejando libres 5 metros en planta baja. Las nuevas gradas proyectadas para el estadio vuelan sobre el cauce.

Tal y como determina la ficha del sector, el ED deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica, que determinará si la documentación incluida en el Anexo 3. *Separata de afecciones hidráulicas*, es suficiente para su informe.

## 1.7 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Se disminuye y desplaza la sección de la Avda. de *La Palmilla* para aumentar la parcela del nuevo estadio y dar cabida a la reforma planteada. A su vez, el nuevo trazado del vial implica una invasión de la parcela de equipamiento escolar al Oeste del estadio, con la particularidad de que esta nueva alineación propuesta no afecta a las edificaciones existentes, únicamente al desplazamiento del cerramiento que delimita la parcela, que debe ser retranqueado 5,30 m.

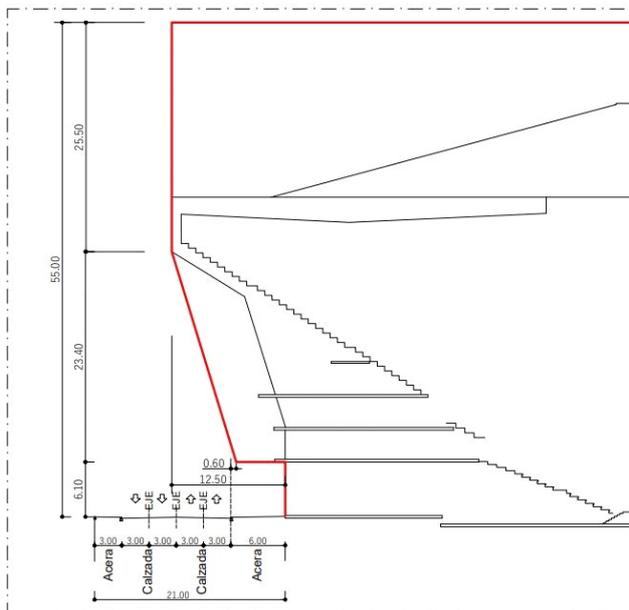
Por requerimiento de los nuevos accesos previstos al Norte del estadio, se ha delimitado un área de movimiento máximo para la construcción de una rampa de acceso al segundo nivel del estadio desde la Avda. de *Valle Inclán*, lo que supone ocupar el campo de entrenamiento del equipamiento deportivo anexo y un área libre de edificaciones de la parcela de equipamiento social.

La reforma prevista implica pasar el aforo del estadio de 30.000 a 45.000 espectadores, lo cual requiere modificar el diseño del graderío actual, ajustándolo a las actuales necesidades normativas.

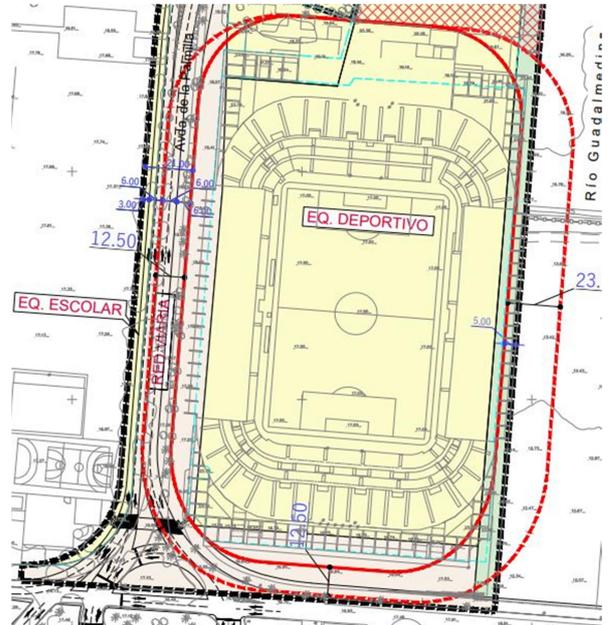
Código Seguro De Verificación	ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/06/2025 14:40:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/06/2025 14:38:17
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	13/06/2025 14:36:49
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La propuesta de reforma respeta la geometría del estadio actual, siendo el diseño similar y proporcional al edificio existente. Las nuevas gradas superan la altura de las actuales y ocupan el vuelo sobre el nuevo trazado de la Avda. de *La Palmilla* y sobre el encauzamiento del Río *Guadalmedina*.



1. Sección del graderío y nuevo trazado de la avenida



2. Nuevas alineaciones y vuelos

### 1.6.1. Parámetros urbanísticos de aplicación.

Tal y como se ha expresado con anterioridad, al no haberse producido el traslado efectivo del estadio a su nueva ubicación, y, por tanto, no haberse llevado a cabo la desafectación de su actual uso deportivo, este ED mantiene el destino dotacional del ámbito, deportivo, escolar y social, por lo que la normativa de aplicación es la de la Zona de Equipamiento del PGOU 2011 vigente.

El Art. 12.14.2. *Condiciones de ordenación y edificación* del PGOU vigente establece que las parcelas de equipamiento tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. El entorno tiene calificación OA-1, por lo que la adaptación de la normativa del PGOU a la propuesta, da como resultado el siguiente cuadro comparativo:

	<b>SUNC-R-R.6 "La Rosaleda"</b> <b>Equipamiento (entorno OA-1)</b>	<b>Estudio de Detalle</b>
Parcela	Existente	59.081,70 m <sup>2</sup> s
Altura reguladora máxima	25,40 m (PB+6)	55 m (1)
Edificabilidad neta máxima	2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	70.000 m <sup>2</sup> / 59.081,70 m <sup>2</sup> s = 1,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Separación a lindero público	En función de altura con un mínimo de 3 m	Alineada a vial (1)
Vuelo máximo cuerpos salientes	1,50 m y 1/10 ancho del vial	13,75 m Avda. de La Palmilla (1) 25,30 m Río Guadalmedina (1)
Usos predominantes	Equipamiento	Equipamiento
Usos compatibles y alternativos	Equipamiento	Equipamiento

(1) Artículo 12.14.2 de PGOU vigente: *Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.*

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==	Firmado	13/06/2025 14:40:49
Firmado Por	Firmado	13/06/2025 14:38:17
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/06/2025 14:36:49
José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	
Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	
Observaciones	Página	4/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



El ED define las nuevas alineaciones, tanto en planta como en sección, que son necesarias para dar cabida a las actuaciones de reforma previstas, considerándose estas determinaciones adecuadas en su descripción gráfica. Sin embargo se considera necesario mejorar su representación en los siguientes aspectos, que no son sustanciales en lo que se propone en el ED:

1. La planimetría del ED ha detallado las nuevas alineaciones sobre el plano de calificación del PGOU 1997. Se recomienda especificar este aspecto en la leyenda de los planos y aportar un plano de calificación resultante con la calificación ajustada a las nuevas alineaciones.
2. El ámbito del ED al norte se adapta a las alineaciones del PGOU 1997 y no a las previstas en el PGOU 2011 vigente. Se recomienda que la alineación al norte del ED se ajuste a este último límite.
3. En los planos denominados *Ámbito de actuación y calificación actual de las parcelas* y de *Alineaciones*, se ha utilizado una trama verde para representar el Paseo fluvial. El color verde es el utilizado por el PGOU 1997 y el PGOU 2011 para representar los espacios libres dotacionales, por tanto se recomienda que se grafíe en blanco y no en verde, pues debe entenderse que el Paseo Fluvial es "viarío público" y no "espacio libre verde".
4. Del estudio de los planos de calificación y alineaciones que se han presentado y de la observación de fotografías del área, puede concluirse que en el estado actual coinciden Dominio Público Hidráulico, muro de encauzamiento y pilares del estadio.

#### 1.6.2. Viarío perimetral y superficie de cesión.

Para poder dar cabida a la reforma del estadio para su adaptación a los requisitos FIFA, se considera imprescindible desplazar la Avda. de *La Palmilla* en el tramo que discurre entre calle *Arlanza* y Avenida de *Luis Buñuel*. Este vial cuenta actualmente con una sección compuesta de doble calzada con dos carriles cada una, separadas por una mediana ajardinada, aparcamientos en línea a ambos lados en este tramo, y acerado.

5/6

El nuevo vial tendría una sección de 21,00 m, con la siguiente distribución: calzada (2+2 carriles) de 12 m y acerados de 3 m en el lado colindante al IES *Rosaleda* y al Centro de *Ciencia Principia* y de 6 m en el lado colindante al Estadio y se propone reordenar la semi-glorieta existente en la confluencia de Avenida de *La Palmilla* con Avenida de *Luis Buñuel*, para adaptarla al desplazamiento del vial.

#### 1.6.2. Estudio de Sostenibilidad Económica.

El estudio de sostenibilidad económica utiliza presupuestos que incluyen actuaciones que no se describen en este ED, justificándose que dichas las actuaciones son necesarias para transformar el Estadio Base (mínima intervención posible sobre el estadio existente y entorno actual para que se pueda desarrollar el evento FWC 2030). Estas consisten en mejora de la fachada, ampliación del volumen edificado, Cierre parcial de plaza, y una posible incorporación de cubierta retráctil y césped retráctil.

Como consecuencia el importe total de gastos a tener en cuenta para este análisis de sostenibilidad económica es 100.505.606,00€, más la digitalización por importe de 15.000.000€ y reestructuración del viario por importe de 1.165.500€, es un total de 116.671.106 €. En cualquier caso el documento que se apruebe definitivamente deberá aclarar la inversión definitiva de la actuación.

Código Seguro De Verificación	ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/06/2025 14:40:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/06/2025 14:38:17
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	13/06/2025 14:36:49
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2. CONCLUSIONES

1. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena los volúmenes edificatorios de forma coherente y racional, con sujeción al programa a desarrollar, respetando la geometría del estadio actual, y asumiendo su condición de edificio singular. Su implantación no supone un impacto relevante en el entorno debido a que las edificaciones residenciales no se encuentran próximas, y a que el volumen resultante se ajusta a la escala del lugar, que da fachada al Río *Guadalmedina*.
2. La propuesta cumple la edificabilidad máxima permitida por la ordenanza *Equipamiento* en función del entorno. La altura máxima y los vuelos máximos permitidos son objeto de ajuste en virtud del Art. 12.14.2 de PGOU vigente y las competencias asignadas por el Art. 71 de LISTA y el Art. 94 de RGLISTA.
3. Las observaciones respecto la representación utilizada en la planimetría que se detallan en el punto 1.6.1. de este informe se refieren a aspectos secundarios de la ordenación, que no afectan a la representación de las nuevas alineaciones del estadio (en color rojo evidente), ni a la situación de los vuelos resultantes sobre el viario que se muestran claramente en la sección aportada, ni a la consolidación del nuevo techo edificable, por lo que estas subsanaciones no van a tener repercusión en el trámite de la información al público.
4. El documento que se apruebe definitivamente contendrá las aclaraciones que se han solicitado en el Apartado 1.6.1. de este informe respecto la representación utilizada en la planimetría, y las aclaraciones que se han solicitado en el Apartado 1.6.2 de este informe respecto la inversión definitiva de la actuación.

## 3. PROPUESTA

Someter a consideración la **Aprobación Inicial** del ESTUDIO DE DETALLE "ESTADIO DE LA ROSALEDA" aportado el 22/05/2025 y con firma electrónica de 19/05/2025.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas y a la administración hidráulica competente.

6/6

Previamente a la aprobación definitiva, el interesado debe aportar documento refundido completo del ED que incluya el plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011 vigente, que contenga las aclaraciones solicitadas en el Apartado 2. CONCLUSIONES de este informe y que contenga las aclaraciones que pudieran solicitar el órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas y/o la Administración Hidráulica competente.

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

Código Seguro De Verificación	ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/06/2025 14:40:49
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/06/2025 14:38:17
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	13/06/2025 14:36:49
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ds8IAXucdm8stjI25bHm1Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

