

## ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 20 DE JUNIO DE 2025, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

### PUNTO Nº 10.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ESTADIO LA ROSALEDA (EXPEDIENTE Nº PL 27/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 17 de junio de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que, con fecha 17 de junio de 2025, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle en el Estadio La Rosaleda y declaración de urgencia de la tramitación del expediente, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:*

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

#### Ámbito

*El ámbito de actuación cuenta con una superficie total de 59.081,70 m<sup>2</sup>s y engloba la parcela catastral donde se ubica actualmente el Estadio de La Rosaleda; tres parcelas catastrales al Norte de la misma que incluyen un campo de entrenamiento, un área libre de edificación de una parcela de equipamiento social y el paseo fluvial al Este del estadio y, por último, el viario perimetral al Estadio que incluye la Avenida de La Palmilla y la Avenida Luis Buñuel.*

#### Objeto

*El presente Estudio de Detalle tiene como objeto modificar la ordenación detallada de la zona donde se ubica el Campo de fútbol de la Rosaleda, para dar cabida al proyecto de ampliación y rehabilitación del Estadio, al haber sido elegida Málaga como una de las sedes del Mundial de Fútbol 2030, teniendo que adaptarse a los requerimientos específicos que exige la FIFA para poder acoger dicho evento; de esta forma, el documento refleja la nueva ordenación de volúmenes que permite dar cabida a la ampliación del Estadio, definiendo los parámetros de ocupación en planta y altura del nuevo proyecto, incluyendo de forma implícita una serie de intervenciones urbanas en el entorno, que conlleva reajustar las alineaciones y modificar sensiblemente el trazado de parte del viario.*

#### Antecedentes de hecho

*1.- El 22 de mayo de 2025, el Coordinador General de Infraestructuras y Proyectos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga presenta documento de Estudio de Detalle redactado por H.C.P Arquitectos Urbanistas, S.L.P a petición de la empresa PROMÁLAGA.*

*2.- El 12 de junio de 2025 se obtienen de oficio certificaciones catastrales*

Ayuntamiento de Málaga  
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.  
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

1/12

| Código Seguro De Verificación | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | Estado  | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|---------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado | 20/06/2025 13:36:39<br>20/06/2025 13:13:11 |
| Observaciones                 |   | Página  | 1/12                                       |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |         |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |  |



descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en el ámbito.

**3.-** Por otro lado, el 13 de junio de 2025, el Gerente Municipal de Urbanismo en escrito dirigido a este Departamento manifiesta, que existen razones de interés público que determinan la aplicación al presente procedimiento, del trámite de urgencia previsto en el artículo 113 del Reglamento que desarrolla a la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**4.-** Finalmente, también con fecha 13 de junio de 2025, se emite informe técnico por el Servicio de Planificación y Ordenación con propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle.

#### **Fundamentos jurídicos**

#### **Requisitos sustanciales o de fondo:**

##### **1.- Normativa urbanística de aplicación:**

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

##### **Artículo 94: Los Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)

2/12

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado | 20/06/2025 13:36:39 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado | 20/06/2025 13:13:11 |
| Observaciones                 |   | Página  | 2/12                |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011). De conformidad con el citado planeamiento general, parte del ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-R-R.6 "La Rosaleda", en cuya Ficha se establecieron los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes:

*"Dada las necesidades de obtención de un estadio de fútbol de mayor capacidad que el actual estadio de la Rosaleda, una vez se haya producido el previo traslado efectivo del mismo a su nueva ubicación, prevista en el SGIT-PT.7 "Deportivo San Cayetano", se procederá a la desafectación de su actual uso deportivo y su consecuente recalificación con los usos y determinaciones previstos en esta ficha para el nuevo ámbito, denominado SUNC-R-R.6 "Rosaleda". No podrá aprobarse definitivamente el Plan Especial hasta la entrada en funcionamiento del nuevo equipamiento deportivo.*

*La parcela educativa colindante con el ámbito a ordenar se mantiene con su uso y superficie actual aunque se regularizan sus límites.*

*La superficie de dotaciones mínima será de 17.732 m<sup>2</sup>s (42,91% del área de reforma interior).*

*Otros criterios específicos de ordenación para el ámbito de Plan Especial serán:*

3/12

*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.*

*El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica."*

*Por otro lado la Ficha, en las condiciones de programación, indica que: El sistema de actuación deberá quedar establecido, en el caso de confirmarse el SUNC, antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.*

*Habida cuenta de que, desde la aprobación definitiva del PGOU, no se ha llevado a cabo ninguna actuación tendente a desarrollar el Sistema General de Interés Territorial SGIT-PT.7 "Deportivo San Cayetano", que hubiera posibilitado el traslado de la actividad deportiva que se viene desarrollando en el Estadio La Rosaleda, a esa nueva ubicación, no se ha planteado tampoco 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.*

**2.-** *La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado       | 20/06/2025 13:36:39 |
|                                      | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado       | 20/06/2025 13:13:11 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 3/12                |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |               |                     |



Urbanística de 13 de junio de 2025, en el que queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración que a continuación se transcribe:

**“1.7 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA**

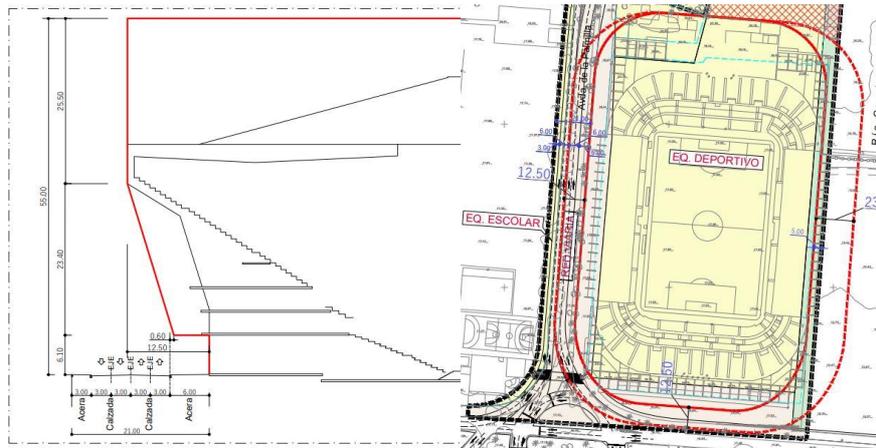
Se disminuye y desplaza la sección de la Avda. de La Palmilla para aumentar la parcela del nuevo estadio y dar cabida a la reforma planteada. A su vez, el nuevo trazado del vial implica una invasión de la parcela de equipamiento escolar al Oeste del estadio, con la particularidad de que esta nueva alineación 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.

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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca



4/12

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.

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado       | 20/06/2025 13:36:39 |
|                                      | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado       | 20/06/2025 13:13:11 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 4/12                |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |               |                     |



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:

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

5/12

(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.

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 "viario público" y no "espacio

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Origen de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado       | 20/06/2025 13:36:39 |
|                                      | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado       | 20/06/2025 13:13:11 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 5/12                |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |               |                     |



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. Viario 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.

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.

6/12

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.”

Por último el informe concluye y propone lo siguiente:

**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

| Código Seguro De Verificación | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado | 20/06/2025 13:36:39 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado | 20/06/2025 13:13:11 |
| Observaciones                 |   | Página  | 6/12                |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



*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.*

*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."*

#### **Requisitos materiales o formales:**

##### **1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:**

7/12

*Establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos de ordenación. El artículo 112 del Reglamento General, al que remite el 81 de la LISTA señala, que en la tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, el acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública.*

*De esta forma, el procedimiento para la aprobación de Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido iniciado de oficio, a instancias del Coordinador General de Infraestructuras y Proyectos del Excmo. Ayuntamiento; lo que queda acreditado en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado.*

##### **2º.- En relación al procedimiento:**

*Por parte del señor Gerente de Urbanismo se ha justificado, con fecha 13 de junio de 2025, la necesidad de que el expediente que nos ocupa se tramite de forma urgente, por razones de interés público.*

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado       | 20/06/2025 13:36:39 |
|                                      | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado       | 20/06/2025 13:13:11 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 7/12                |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |               |                     |



*El artículo 113 del RGLISTA indica con relación a la tramitación de urgencia que:*

*1. La Administración urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común, podrá acordar en cualquier momento la aplicación de la tramitación de urgencia. El acuerdo correspondiente motivará la necesidad de esta tramitación en base a una situación urgente y objetivamente evaluable, de modo que la decisión responda a razones de interés público debidamente acreditadas que demuestren la necesidad inaplazable de tramitar el procedimiento con la urgencia requerida.*

*2. En los procedimientos tramitados de urgencia se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario y podrá omitirse el trámite de consultas públicas.*

*La tramitación de urgencia la regula la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en su artículo 33:*

*“Artículo 33 Tramitación de urgencia*

*1. Cuando razones de interés público lo aconsejen, se podrá acordar, de oficio o a petición del interesado, la aplicación al procedimiento de la tramitación de urgencia, por la cual se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.*

*2. No cabrá recurso alguno contra el acuerdo que declare la aplicación de la tramitación de urgencia al procedimiento, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.”*

8/12

*La situación urgente y objetivamente evaluable se fundamenta, según el escrito del Gerente unido al expediente, en las siguientes circunstancias:*

*El 27 de febrero de 2024 fue suscrito un Protocolo general de actuación entre la Junta de Andalucía, la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Málaga, para impulsar la ampliación y reforma integral del estadio de La Rosaleda -del que las tres instituciones son propietarias a partes iguales- y adaptación del entorno, así como la mejora de las condiciones de su explotación, en el marco de la candidatura de Málaga y La Rosaleda al Mundial de Fútbol FIFA 2030, que se celebrará en España, Portugal y Marruecos. Esta candidatura de Málaga y La Rosaleda, incluida en el Bid Book que la Real Federación Española de Fútbol remitió a la FIFA en julio de 2024, fue ratificada como Sede en el Consejo Extraordinario de la FIFA de 11 de diciembre de ese mismo año.*

*El Estadio La Rosaleda y su entorno más próximo no reúnen hoy todas las especificaciones técnicas requeridas por la FIFA para acoger el Mundial, siendo necesario abordar actuaciones de adaptación y mejora.*

*A finales de diciembre de 2024 las tres administraciones propietarias del Estadio de La Rosaleda, Junta de Andalucía, Diputación de Málaga y Ayuntamiento de Málaga firmaron un convenio de colaboración para la realización de los estudios y actuaciones preparatorias para la ampliación, renovación y rehabilitación del Estadio de La Rosaleda.*

*En dicho convenio, las tres administraciones ponen de manifiesto su voluntad de impulsar “los trabajos de colaboración necesarios para conseguir que el estadio de La Rosaleda logre reunir los máximos estándares internacionales para acoger partidos oficiales, y de favorecer*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado | 20/06/2025 13:36:39 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado | 20/06/2025 13:13:11 |
| Observaciones                 |   | Página  | 8/12                |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



*el desarrollo económico de la ciudad de Málaga, lo que sin duda redundaría en el desarrollo e interés general de Andalucía y de sus habitantes.”*

*Dicho compromiso exige la realización de adaptaciones en el Estadio y su entorno próximo, para cuya legitimación se requiere la tramitación de un Estudio de Detalle cuyo objeto, tal como se detalla en la documentación técnica aportada, es el aumento de volumen y cambio de alineaciones del edificio actual.*

*Uno de los requisitos que la FIFA impone para los estadios mundialistas es que estén operativos el año anterior a la disputa de los partidos por lo que las obras de adecuación del estadio deberán estar concluidas en 2029.*

*Teniendo en cuenta la magnitud de las obras a realizar, así como las obras complementarias en el entorno del estadio, es imprescindible reducir al máximo todos los trámites que se considera necesario efectuar con carácter previo al comienzo de las obras, cuyo plazo de construcción se estima en 36 meses.*

*De conformidad con las determinaciones del artículo 113 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el RG de la LISTA, en base a todo lo anteriormente expuesto, se entiende debidamente fundamentada, y evaluada de manera objetiva, la situación de urgencia: entendiéndose igualmente acreditadas las razones de interés público que motivan la necesidad de aplicación de dicha tramitación.”*

*A la vista de lo anterior y si la Junta de Gobierno Local lo considera suficientemente justificado, los plazos establecidos se reducirán a la mitad. Conforme al art. 112 del Reglamento –al que se remite el art. 81 LISTA-, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; dicho plazo quedaría reducido a 10 días. También deberá efectuarse llamamiento personal, por igual plazo, a los propietarios que resulten de las Certificaciones Registrales y Catastrales que consten en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento Genera. De las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas obtenidas por esta Gerencia resultan ser propietarios:*

*Finca nº 2765101UF7626N0001SF: Excmo. Ayuntamiento de Málaga; Diputación Provincial y Junta de Andalucía.*

*Finca nº 2767104UF7626N0001EF: Excmo. Ayuntamiento de Málaga.*

*Finca nº 2767105UF7626N0001SF: Excmo. Ayuntamiento de Málaga.*

*Finca nº 2767103UF7626N0001IF: Excmo. Ayuntamiento de Málaga.*

*Finca nº 2767102UF7626N0001IF: Excmo. Ayuntamiento de Málaga.*

*Finca nº 2565301UF7626N0001DF: Junta de Andalucía.*

*Finca nº 2466404UF7626N0001AF: Excmo. Ayuntamiento de Málaga.*

*Antes del sometimiento del expediente al trámite de información pública deberán haberse obtenido certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito, a cuyo efecto se requerirá al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

9/12

| Código Seguro De Verificación | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado | 20/06/2025 13:36:39 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado | 20/06/2025 13:13:11 |
| Observaciones                 |   | Página  | 9/12                |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



Por otra parte, en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos; en estos casos, el plazo de emisión seguirá siendo el dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, pues no son plazos establecidos por el procedimiento administrativo ordinario:

- 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, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas, sobre la afección hidráulica del ámbito con remisión del Anexo 3 del citado Estudio de Detalle sobre Separata de Servidumbres Hidráulicas; todo ello, habida cuenta de lo previsto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas puesto en concordancia con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, en los términos de la legislación básica de Aguas.

**3º.- Contenido documental:**

Se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de junio de 2025, que el documento que se somete a aprobación inicial tiene un grado de definición suficiente y que las observaciones que se hacen respecto la representación utilizada en la planimetría que se detallan en el punto 1.6.1. del 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. Por ello, será el documento que se apruebe definitivamente, el que contenga las aclaraciones que se han solicitado en el Apartado 1.6.1. del informe, respecto la representación utilizada en la planimetría, y las aclaraciones que se han solicitado en el Apartado 1.6.2, respecto la inversión definitiva de la actuación; así mismo, se incorporará plano P.2.12 Zonificación Acústica del PGOU.

**4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:**

Conforme al artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local."

**A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:**

**PRIMERO.-** Disponer la aplicación de la **tramitación de urgencia** al presente procedimiento por razones de interés público, habida cuenta de lo previsto en el artículo 113 del

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Elisa Pérez de Siles Calvo  | Firmado       | 20/06/2025 13:36:39 |
|                                      | Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado       | 20/06/2025 13:13:11 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 10/12               |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |               |                     |



Reglamento que desarrolla a la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y a la vista del escrito del Gerente Municipal de Urbanismo de 13 de junio de 2025, obrante en el expediente.

**SEGUNDO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del Estadio La Rosaleda,** promovido de oficio, según documentación técnica presentada con fecha 22 de mayo de 2025 por el Coordinador General de Infraestructuras y Proyectos del Excmo. Ayuntamiento, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de junio de 2025, así como con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94, 102, 112 y cc. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**TERCERO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 10 días hábiles** mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo; con audiencia a los propietarios que constan en las certificaciones registrales y catastrales incorporadas al expediente. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b), 104 Y 113 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

**CUARTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112 del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante a:**

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; de conformidad con lo previsto en 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, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas, sobre la afección hidráulica del ámbito con remisión del Anexo 3 del citado Estudio de Detalle sobre Separata de Servidumbres Hidráulicas; todo ello, habida cuenta de lo previsto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas puesto en concordancia con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, en los términos de la legislación básica de Aguas.

**QUINTO.- Significar expresamente, que el documento que se someta a aprobación definitiva,** deberá contener las aclaraciones referidas en el Apartado 1.6.1. del informe del Servicio

11/12

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado | 20/06/2025 13:36:39 |
| Observaciones                 |   | Firmado | 20/06/2025 13:13:11 |
| Uri De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | Página  | 11/12               |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de junio de 2025, respecto la representación utilizada en la planimetría, y en el Apartado 1.6.2, respecto la inversión definitiva de la actuación; así mismo, se incorporará plano P.2.12 Zonificación Acústica del PGOU.

**SEXO.-** Significar, así mismo, que aquellos **aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad** propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**SÉPTIMO.-** Notificar el presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

-Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.

-Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

-Al Servicio de la Unidad Aceleradora de Proyectos.

- A la Junta Municipal de Distrito Nº: 5 – Palma-Palmilla.

- A los titulares del ámbito.

-Al Coordinador General de Infraestructuras y Proyectos del Excmo. Ayuntamiento.

-A PROMÁLAGA.

-A H.C.P Arquitectos Urbanistas, S.L.P”

12/12

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Elisa Pérez de Siles Calvo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==  | Estado  | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|---------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado | 20/06/2025 13:36:39<br>20/06/2025 13:13:11 |
| Observaciones                 |   | Página  | 12/12                                      |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/i4cGYFpefaTOXJrQ52fSig==</a> |         |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |  |

