

# ESTUDIO DE DETALLE MEMORIA

Estadio de La Rosaleda  
Málaga  
H-3370-25 | Mayo 2025



## 1. MEMORIA



## ÍNDICE

|      |                                                                                                                                        |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | MEMORIA DE INFORMACIÓN.....                                                                                                            | 3  |
| 1.1. | OBJETO DEL DOCUMENTO.....                                                                                                              | 3  |
| 1.2. | JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.....                                                                                                   | 3  |
| 1.3. | PROMOTOR.....                                                                                                                          | 4  |
| 1.4. | EQUIPO REDACTOR.....                                                                                                                   | 4  |
| 1.5. | ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....                                                                                                     | 4  |
| 1.6. | MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. ....                                                                                                  | 7  |
| 1.7. | IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS. ....                                                                                         | 8  |
| 1.8. | AFECCIONES TERRITORIALES.....                                                                                                          | 9  |
| 2.   | MEMORIA DE ORDENACIÓN.....                                                                                                             | 11 |
| 2.1. | DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA.....                                                                                               | 11 |
| 2.2. | ANTEPROYECTO DE AMPLIACIÓN DEL ESTADIO.....                                                                                            | 11 |
| 2.3. | MODIFICACIONES EN EL ENTORNO DEL ESTADIO.....                                                                                          | 12 |
| 2.4. | NUEVAS ALINEACIONES. ....                                                                                                              | 13 |
| 2.5. | ANÁLISIS DE LA NUEVA EDIFICABILIDAD DEL ESTADIO. ....                                                                                  | 16 |
| 2.6. | PARÁMETROS DE LA NUEVA ORDENACIÓN. ....                                                                                                | 16 |
| 3.   | RELACIÓN DE PLANOS. ....                                                                                                               | 17 |
| 4.   | ANEXOS .....                                                                                                                           | 18 |
| 4.1. | ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD<br>ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE "ESTADIO DE LA ROSALEDA"..... | 18 |
| 4.2. | ANEXO 2. SEPARATA DE AFECCIONES Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS .....                                                                      | 18 |
| 4.3. | ANEXO 3. SEPARATA DE AFECCIONES HIDRÁULICAS .....                                                                                      | 18 |

## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

### 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

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.

La ampliación del estadio es una necesidad 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.

En concreto, el presente documento refleja la nueva ordenación de volúmenes que permite dar cabida a la ampliación del estadio de la Rosaleda, 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.

### 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el Art. 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

El art. 71 de la LISTA establece lo siguiente:

*"Artículo 71. Los Estudios de Detalle.*

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto 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.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística."*

Y el art. 94 del Reglamento desarrolla el objeto de los Estudios de Detalle y su contenido:

*"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 de 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.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*
- 4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

- a) *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
- b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
- c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."*

### 1.3. PROMOTOR

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de la empresa PROMÁLAGA, con domicilio en Plaza Jesús El Rico nº1 29012 Málaga.

### 1.4. EQUIPO REDACTOR

El presente documento se redacta por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 Bajo, 29016 Málaga y está suscrito por los arquitectos:

|                                   |                                            |                   |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| D. Mario Romero González,         | col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla | con DNI 44211103C |
| D. Francisco Javier Higuera Mata, | col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid | con DNI 44598665D |
| D. José Luis Moreno Carrión       | col. 1448 de C.O. de Arquitectos de Málaga | con DNI 44587883Z |
| D. Jacobo Higuera Mata            | col. 2083 de C.O. de Arquitectos de Málaga | con DNI 44598663F |

### 1.5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre la parcela calificada como equipamiento deportivo donde se ubica actualmente el Estadio de la Rosaleda, una pequeña parte de la parcela calificada de equipamiento escolar colindante, y parte de la parcela de equipamiento social ubicada al norte del estadio, según se refleja en los planos de información del PGOU de Málaga, que recoge la Calificación y Usos del PGOU 97.



Situación en el plano de Calificación y Usos del PGOU 97



Estas parcelas cuentan con las siguientes lindes:

- Al norte, con la Avda. de Valle Inclán.
- Al sur, con la Avda. de Luis Buñuel.
- Al este, con el encauzamiento del Río Guadalmedina.
- Al oeste, con la Avda. de La Palmilla.



Localización de la Actuación

En la parcela calificada como equipamiento deportivo, es donde se ubica actualmente el estadio y sus instalaciones auxiliares, como un campo de entrenamiento en la zona norte, y en la parcela calificada como equipamiento escolar se localiza el Instituto de Enseñanza Secundaria Guadalmedina. En esta parcela calificada de equipamiento escolar se va a producir solamente una pequeña ocupación de la zona sur de la parcela, que es una parcela catastral independiente, no utilizada por las instalaciones del instituto existente, por lo que el centro va a poder seguir funcionando con normalidad. En la parcela ubicada más al norte, calificada como equipamiento social, existe un edificio que es la sede de la Asociación NAIM, también se ubica la estación de impulsión Bombeo de la Rosaleda, y un centro de transformación, sin embargo, el presente Estudio de Detalle solamente incluye dentro de su ámbito la parte de la parcela de equipamiento social libre de edificaciones, para permitir la ejecución de un acceso al estadio desde la Avda. de Valle Inclán, no afectando a ninguna de las construcciones existentes.

Por otro lado, también se incluye en el ámbito del presente Estudio de Detalle, el viario que bordea la parcela del estadio, tanto la Avda. de Luis Buñuel al sur, como la Avda. de La Palmilla al oeste, ya que la ampliación del estadio va a invadir parte de este viario. En concreto respecto a la Avda. de La Palmilla va a ser necesario, desplazar el trazado de dicho vial y modificar su sección afectando mínimamente también a la parcela de equipamiento escolar ubicada al otro lado de la avenida, donde se encuentra el Instituto de Enseñanza Secundaria La Rosaleda y el Centro de Ciencia Principia.

El límite este del ámbito sería el encauzamiento del Río Guadalmedina, que si bien no va a ver modificada su sección hidráulica, sí se va a producir una ocupación sobre dicho encauzamiento de los vuelos correspondientes a las nuevas

Según lo expuesto el ámbito del Estudio de Detalle sería el que se refleja en la siguiente imagen con una superficie total de 59.081,70 m2.





El ámbito del Estudio Detalle englobaría las siguientes parcelas, según su calificación actual en el PGOU, con el desglose de superficies que se indica a continuación:

| PARCELA                                                                        | SUPERFICIE          |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| EQ. DEPORTIVO "ESTADIO LA ROSALEDA"                                            | 32.658,84 m2        |
| EQ. ESCOLAR "IES GUADALMEDINA"<br>(no afecta a las dependencias del Instituto) | 2.061,34 m2         |
| EQ. ESCOLAR "IES ROSALEDA" Y "CENTRO PRINCIPIA"                                | 1.495,17 m2         |
| PASEO FLUVIAL RÍO GUADALMEDINA                                                 | 5.309,17 m2         |
| EQ. SOCIAL<br>(espacio libre de parcela)                                       | 4.599,67 m2         |
| VIARIO                                                                         | 12.957,51 m2        |
| <b>TOTAL</b>                                                                   | <b>59.081,70 m2</b> |

## 1.6. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Como se ha indicado anteriormente, todas las parcelas que componen el ámbito del Estudio de Detalle están calificadas actualmente como equipamiento, según la Calificación y Usos del PGOU 97.

Si bien en el PGOU 2.011 sobre estos suelos, exceptuando la parcela de equipamiento escolar donde se ubica el IES Guadalmedina, se delimita un sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-R-R.6 "La Rosaleda". Este Sector surge de la intención de trasladar el estadio de fútbol a otra ubicación y por tanto la construcción de un nuevo estadio de mayor tamaño, por lo que estos terrenos se desafectarían del uso deportivo, cambiando su uso a Residencial Terciario, mediante la tramitación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.



Ámbito del SUNC-R-R.6 "La Rosaleda" en el PGOU 2011

A día de hoy, no es una alternativa la construcción de ese nuevo estadio sino que, como se ha indicado, se está trabajando en el anteproyecto de ampliación y rehabilitación del estadio existente manteniendo su ubicación actual.

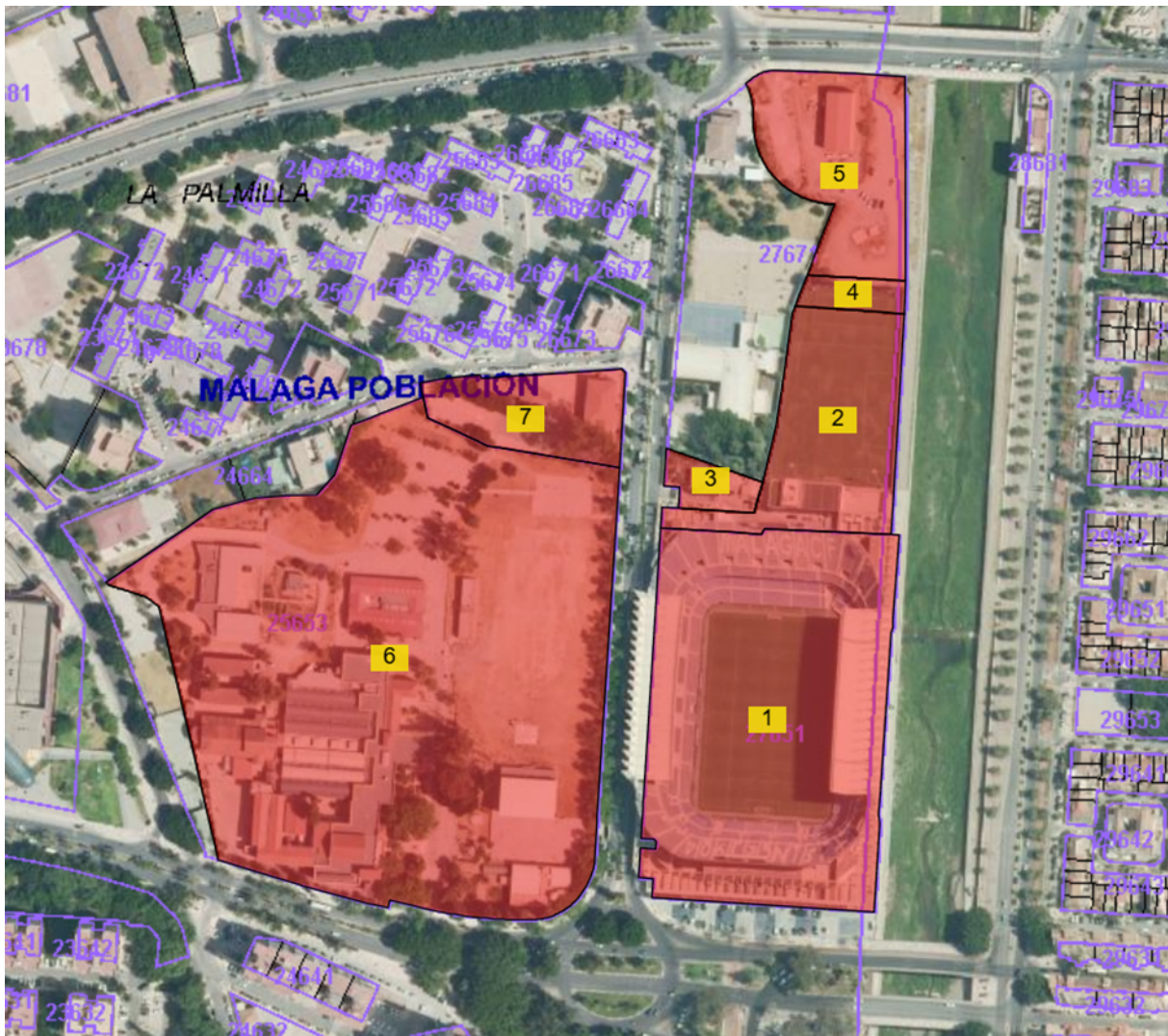
En este sentido, la ficha urbanística del Sector SUNC-R-R.6 recoge entre sus criterios vinculantes que:

- 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."*

Por tanto, la misma ficha urbanística contempla la posibilidad de realizar las obras necesarias para la rehabilitación y reforma del estadio que se pretenden, manteniendo siempre la actividad deportiva del mismo.

### 1.7. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS.

En el ámbito del Estudio de Detalle encontramos la siguiente relación de parcelas catastrales, indicando su referencia catastral y el uso actual de cada parcela:





| PARCELA | REFERENCIA CATASTRAL | USO         |
|---------|----------------------|-------------|
| 1       | 2765101UF7626N0001SF | DEPORTIVO   |
| 2       | 2767104UF7626N0001EF | DEPORTIVO   |
| 3       | 2767105UF7626N0001SF | RESIDENCIAL |
| 4       | 2767103UF7626N0001JF | DEPORTIVO   |
| 5       | 2767102UF7626N0001IF | INDUSTRIAL  |
| 6       | 2565301UF7626N0001DF | CULTURAL    |
| 7       | 2466404UF7626N0001AF | CULTURAL    |

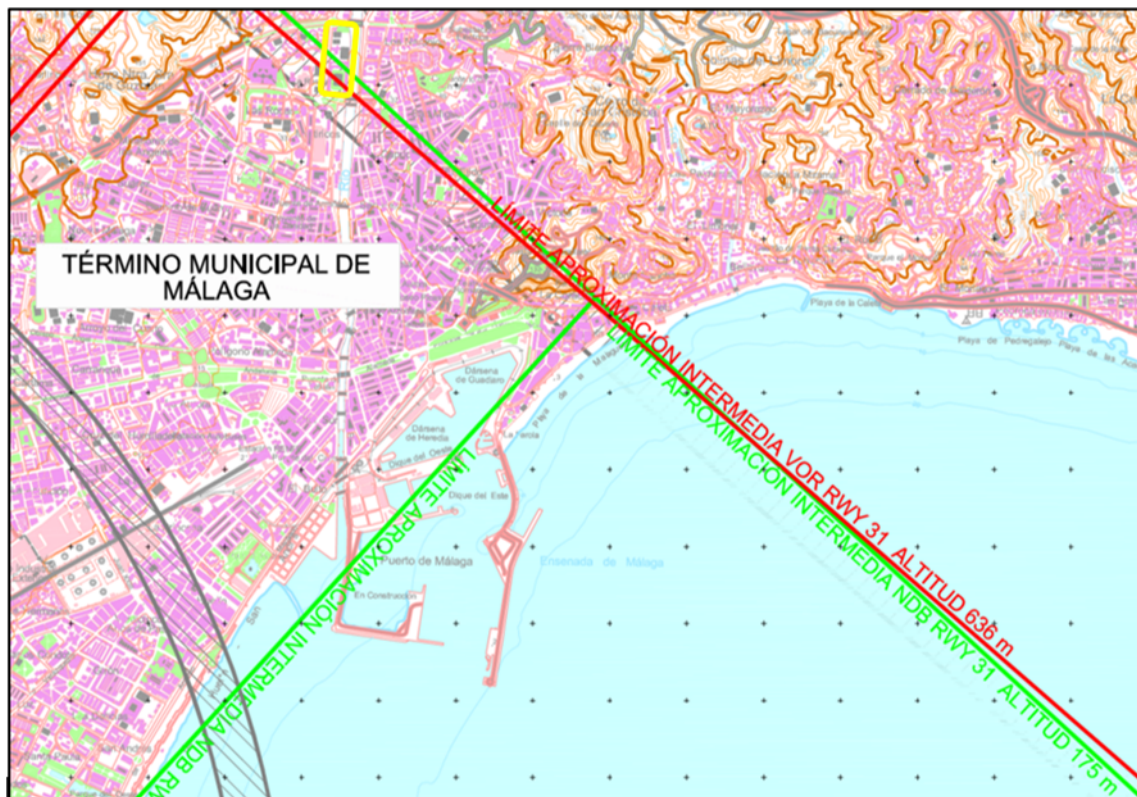
Además, en el ámbito del Estudio de Detalle también se afectaría a parte del viario público que bordea estas parcelas.

## 1.8. AFECCIONES TERRITORIALES

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle cuentan con las siguientes afecciones:

### Afección Aeronáutica:

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, en concreto se encuentra en el límite de la envolvente correspondiente a las servidumbres de operación de aeronaves, por lo que el presente documento tendrá que ser informado por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil.



### LEYENDA

|  |                                                    |  |                                                  |
|--|----------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|
|  | Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves. |  | Servidumbre Correspondiente a las Maniobras VOR. |
|  |                                                    |  | Servidumbre Correspondiente a las Maniobras NDB. |



Se adjuntan como Anexo a este documento los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga con la ubicación de la parcela.

#### Afección Hidráulica:

El borde este del ámbito del Estudio de Detalle coincide con el encauzamiento del Río Guadalmedina. Con la propuesta de ampliación del estadio no se va a modificar la sección hidráulica del encauzamiento y asimismo, se va a respetar el paseo fluvial existente en su zona de servidumbre, dejando 5 metros diáfanos en planta baja.



— Límite del Encauzamiento Río Guadalmedina

— Límite del Paseo Fluvial en la zona de servidumbre

La única afección sobre dicho encauzamiento, será la ocupación de los vuelos correspondientes a las nuevas gradas del estadio proyectadas, de mayor altura respecto a las actuales, por lo que el presente documento deberá ser informado por la Administración Hidráulica durante su tramitación.

En un proyecto independiente se va a tramitar la construcción de unos puentes plaza sobre dicho encauzamiento, para que este espacio sea transitable, y de esta forma conseguir una nueva vía de acceso y evacuación del estadio por este lateral de la edificación.

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

La propuesta de ordenación que recoge el presente Estudio de Detalle, tiene como fin primordial realizar la ampliación y rehabilitación del Estadio de La Rosaleda con el objeto de adaptarse a los requerimientos específicos que exige la FIFA para que Málaga pueda ser sede del Mundial 2030, intentando que dicha propuesta impacte lo mínimo posible en el entorno.

La primera premisa ha sido respetar la parcela de equipamiento escolar donde se ubica el IES Guadalmedina, para no producir afección a estas instalaciones y que puedan seguir funcionando con normalidad. Aunque se produce una pequeña afección sobre la parcela calificada de equipamiento escolar, sin embargo, la parte afectada se ubica en la zona sur de la parcela, correspondiente con una parcela catastral independiente de uso residencial, no utilizada por las dependencias del instituto.

Sin embargo, sí ha sido necesario retrasar el viario correspondiente a la Avda. de La Palmilla, desplazándolo hacia el oeste en el tramo comprendido entre la intersección con calle Arlanza y la Avenida de Luis Buñuel, para aumentar la parcela del estadio y dar cabida a la ampliación prevista, disminuyendo eso sí la sección actual de la calle, al eliminar la mediana que existe para separar ambos sentidos de circulación, y los aparcamientos en línea. 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.

Asimismo, las nuevas gradas del estadio, que incrementan su altura respecto a las existentes, producirán un vuelo sobre gran parte del nuevo trazado de la Avda. de La Palmilla.

Este desplazamiento de Avda. de la Palmilla implica una pequeña invasión sobre la parcela de equipamiento escolar donde se ubica el Centro de Ciencia Principia. Esta invasión no afecta a las edificaciones existentes en este recinto, sino que solamente será necesario retranquear el cerramiento que delimita la parcela.

Por otro lado, en la zona norte del estadio se propone realizar una rampa de acceso al segundo nivel del estadio desde la Avda. de Valle Inclán, por lo que esta nueva vía de acceso implica ocupar los terrenos donde actualmente se ubica el campo de entrenamiento dentro del equipamiento deportivo y parte de la parcela de equipamiento social, en la zona que se encuentra libre de edificaciones. El Estudio de Detalle contempla un área de movimiento máxima para el emplazamiento de esa rampa de acceso.

Por último, como se ha indicado anteriormente respecto a la parte del estadio que limita con el encauzamiento del Río Guadalmedina, se propone respetar el paseo fluvial que existe en la zona de servidumbre del cauce, dejando 5 metros diáfanos en planta baja, si bien las nuevas gradas proyectadas del estadio producirán una ocupación en vuelo tanto de este paseo fluvial como de parte del encauzamiento, tal y como se representa en los planos de las alineaciones propuestas.

### 2.2. ANTEPROYECTO DE AMPLIACIÓN DEL ESTADIO.

El presente Estudio de Detalle tiene como documento de partida el Anteproyecto que se ha redactado para la ampliación y rehabilitación del estadio, redactado por Morph Estudio. Dicha ampliación garantiza el aumento de aforo del estadio, y cubrir todas las necesidades exigidas por la FIFA para que La Rosaleda pueda ser sede del Mundial de fútbol de 2.030, dando cumplimiento a toda la normativa de aplicación, y teniendo en cuenta que la intervención se realiza sobre un edificio existente, con importantes limitaciones al estar rodeado de un entorno urbano consolidado.

En primer lugar, se deberá ampliar la huella construida del estadio para garantizar el aumento de aforo, sobre todo en las bandas, siendo en este caso los puntos más críticos y limitativos, por su emplazamiento entre el encauzamiento del Río Guadalmedina al este y el viario que conforma la Avenida de La Palmilla al oeste. Por tanto, es una necesidad imperante para la ampliación del estadio, que se permita el vuelo tanto sobre el río como sobre el vial, para alcanzar el aforo necesario y dar cabida a todas las necesidades del programa para el evento que va a acoger.

Es de gran importancia dentro del proyecto de ampliación del estadio, el análisis sobre el diseño y definición de la ampliación de las gradas, por las limitaciones del entorno, y con el objetivo de poder cumplir todos los valores relativos a accesibilidad, visibilidad, dimensiones, que son exigibles, siendo determinante en el condicionamiento de los vuelos y de la estructura.

El aforo del estadio debe pasar de 30.000 a 45.000 espectadores, por lo que dicho crecimiento no puede alcanzarse sino se genera un nuevo nivel superior de grada. Este nuevo nivel debe garantizar la calidad visual y asimismo su construcción y ubicación está condicionada por los nuevos apoyos estructurales que necesita y por los vuelos sobre el río y el viario.

Asimismo, se necesita también ampliar la superficie de espacios destinados a la hospitalidad y los servicios necesarios para la organización del evento. En este sentido se ha intentado minimizar el crecimiento de las bandas laterales, por las limitaciones de espacio existentes, distribuyéndose estos nuevos espacios según las posibilidades urbanas del entorno.

La propuesta de ampliación respeta la geometría del estadio actual, de forma que el diseño es similar y proporcional al edificio existente. La necesidad de crecimiento de aforo, genera por defecto un consumo de mayor ocupación de superficie construida en planta. Este aumento de superficie en forma de grada genera espacios debajo que se aprovechan para ubicar la máxima superficie de servicios, y el resto de superficie se consigue ampliando zonas del basamento en los fondos.

Para la ampliación de la grada, el Anteproyecto estudia diferentes alternativas, analizando todas las hipótesis con respecto al diseño y cumplimiento de la normativa específica, y para minimizar el impacto sobre el estadio actual. De todas las propuestas estudiadas el Anteproyecto determina que la mejor opción es demoler la grada alta actual y en consecuencia la construcción de una nueva grada alta más favorable. Este segundo anillo de gradería de nueva construcción, facilita asimismo una evacuación más fluida de los espectadores.

### 2.3. MODIFICACIONES EN EL ENTORNO DEL ESTADIO.

Como se ha indicado anteriormente, la ampliación y rehabilitación del estadio incluye de forma implícita una serie de intervenciones urbanas en el entorno, como es la modificación del trazado de la Avenida de La Palmilla.

Para poder dar cabida a la ampliación del volumen edificable del estadio, es necesario desplazar este vial en el tramo que discurre entre calle Arlanza y Avenida de Luis Buñuel. El 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.

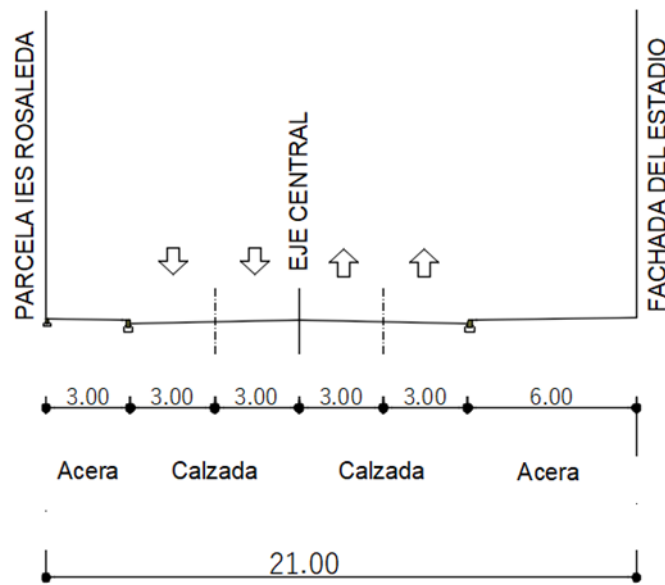


Sección actual de Avda. de La Palmilla

Se pretende desplazar el eje del vial hacia el oeste, y eliminar la mediana que divide las dos calzadas de circulación y las bandas de aparcamiento en línea. La nueva sección del vial que se plantea es la siguiente:



Nueva Sección Avda. de La Palmilla



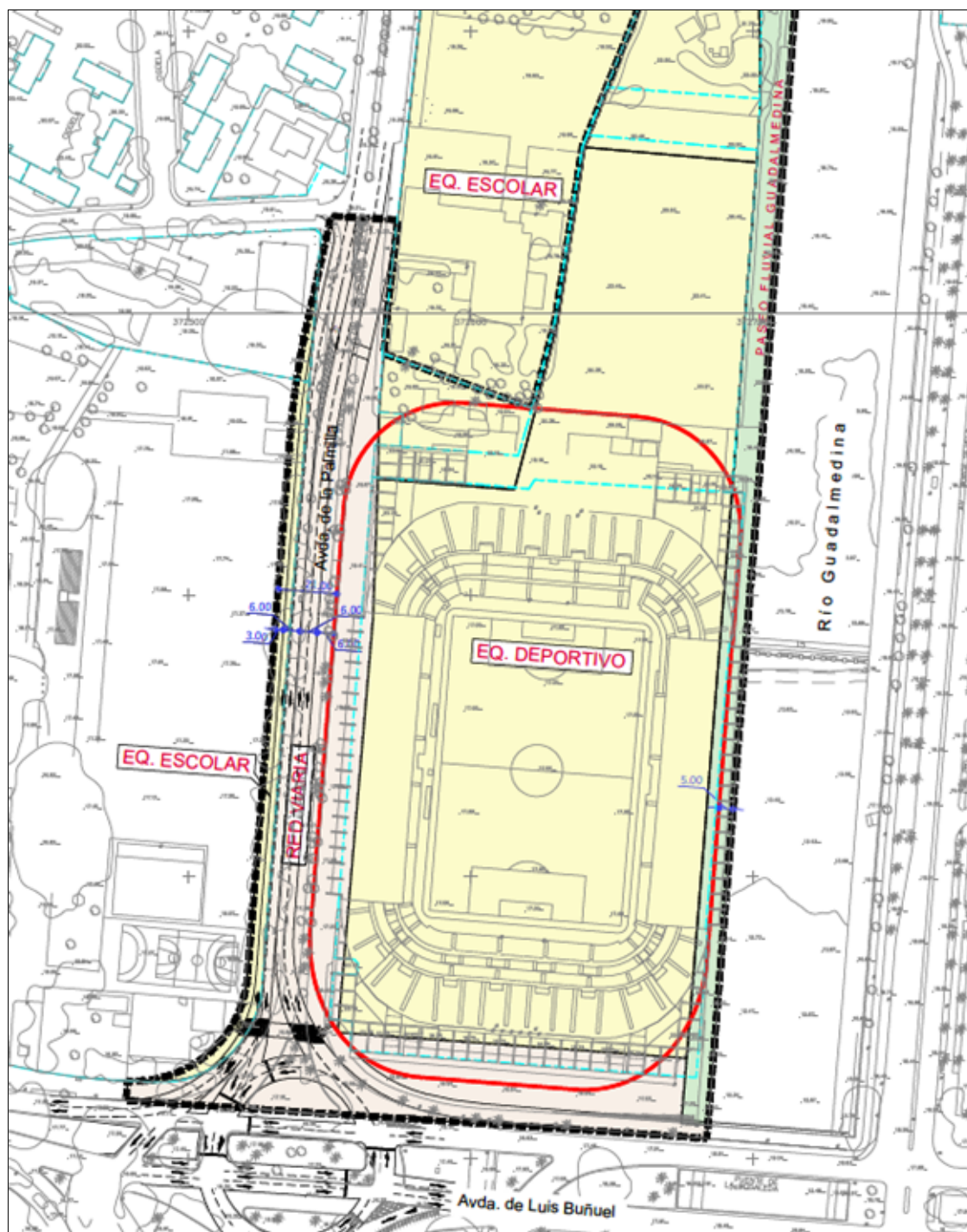
Este desplazamiento del vial va a producir una pequeña afección sobre la parcela de equipamiento escolar ubicada al otro lado de la avenida, donde se encuentra el Instituto de Enseñanza Secundaria La Rosaleda y el Centro de Ciencia Principia. Esta invasión no afecta a las edificaciones existentes en este recinto, sino que solamente será necesario retranquear el cerramiento que delimita la parcela una distancia de aproximadamente 5,30 m. En concreto, la superficie afectada de la parcela por esta nueva alineación del vial es de 1.495,17 m<sup>2</sup>.

Asimismo habrá que reordenar la semiglorieta existente en la confluencia de Avenida de La Palmilla con Avenida de Luis Buñuel, para adaptarla al desplazamiento del vial.

## 2.4. NUEVAS ALINEACIONES.

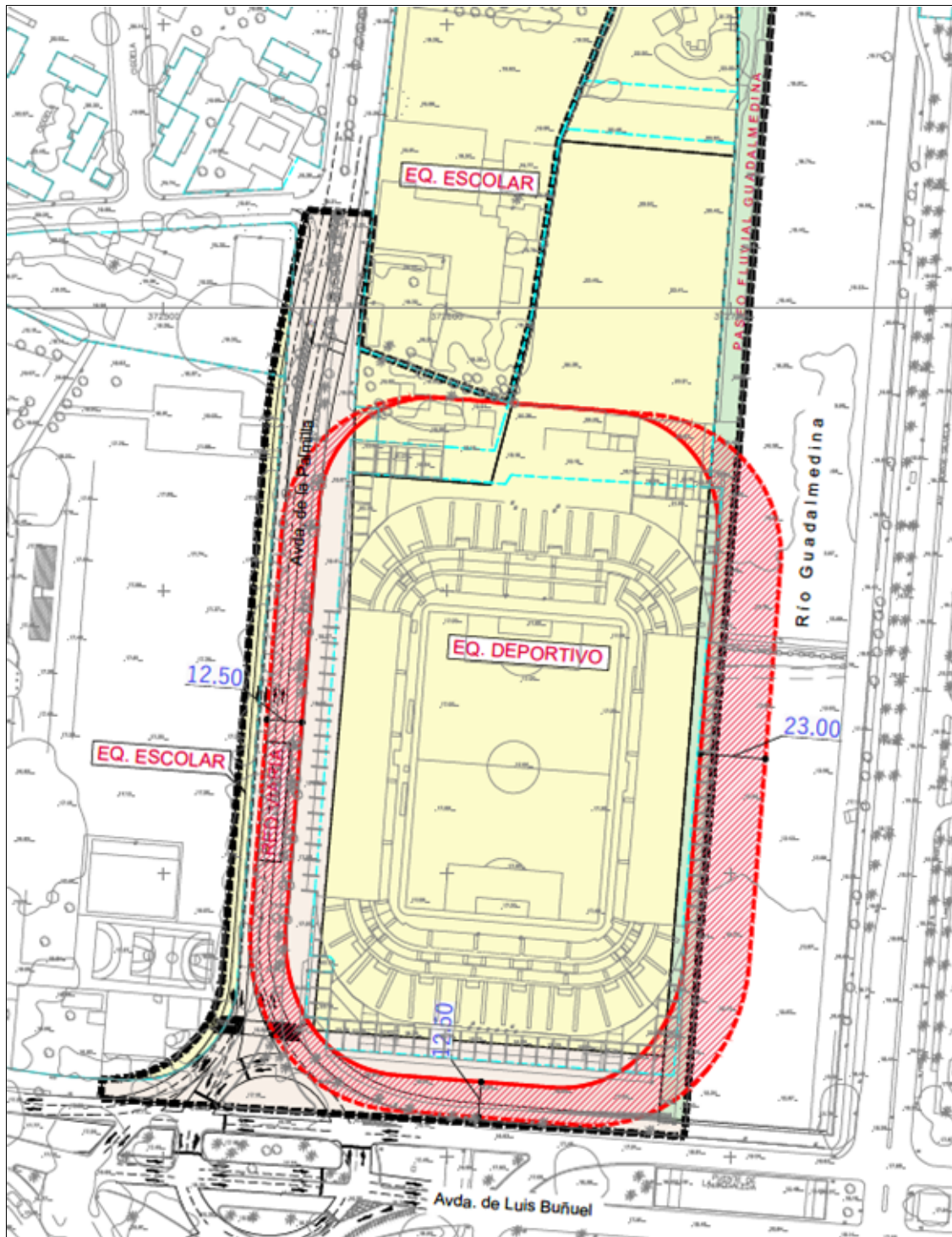
El presente Estudio de Detalle recoge las nuevas alineaciones correspondientes al proyecto de ampliación del Estadio, estableciendo la ocupación máxima de la planta baja y los vuelos máximos permitidos en las plantas altas.

Se define la nueva alineación de la planta baja que tendrá el proyecto de ampliación del Estadio, dejando en la fachada hacia el encauzamiento del Río Guadalmedina, 5 metros diáfanos en planta baja como zona de paso, para respetar la zona de servidumbre del río. De esta forma se consigue incorporar esta zona como espacio peatonal transitable, y favorecer en gran medida el acceso y la evacuación del Estadio.



- ALINEACIÓN DE PLANTA BAJA
- - - CATASTRO

Asimismo, se definen los vuelos máximos permitidos, especificándose la ocupación que se producirá en vuelo sobre el encauzamiento del río, sobre la Avenida de La Palmilla y sobre la Avenida de Luis Buñuel.



--- VUELOS MÁXIMOS PERMITIDOS

--- CATASTRO

/// ZONA VOLADA



## 2.5. ANÁLISIS DE LA NUEVA EDIFICABILIDAD DEL ESTADIO.

Según se indica en el Anteproyecto de Morph, el estadio actual tiene consumida una edificabilidad de 10.212,82 m<sup>2t</sup>, y con la ampliación propuesta se pretende alcanzar una edificabilidad total de 49.895,90 m<sup>2t</sup>, incorporando las superficies necesarias para el desarrollo del evento del Mundial de fútbol 2.030 y las superficies construidas existentes que se van a mantener.

Si bien haciendo un análisis de los cuadros de cómputo de la edificabilidad que recoge el Anteproyecto, se ha comprobado que hay muchos espacios que no han sido contabilizados dentro de la edificabilidad consumida, pero que si computarían a efectos del cumplimiento de la normativa del PGOU, como pueden ser los pasillos y recorrido interiores o los cuartos de instalaciones.

Por tal motivo, y a la vista de que la edificabilidad realmente consumida por el estadio va a ser muy superior a los 49.895,90 m<sup>2t</sup> que establece el Anteproyecto, el presente Estudio de Detalle fija una edificabilidad máxima de 70.000 m<sup>2t</sup> de forma que se pueda dar cobertura a todo el volumen edificable de la ampliación del estadio.

## 2.6. PARÁMETROS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

El ámbito que se propone para el Estudio de Detalle tiene una superficie de 59.081,70 m<sup>2</sup>, según los límites indicados anteriormente: por el este el encauzamiento del Río Guadalmedina, por el sur la Avda. de Luis Buñuel, por el norte la Avda. de Valle Inclán, y por el oeste la parcela escolar donde se ubica el Instituto La Rosaleda y el Centro de Ciencia Principia.

Los parámetros que establece el presente Estudio de Detalla para la nueva ordenación son:

**SUPERFICIE DEL ÁMBITO:** 59.081,70 m<sup>2s</sup>.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 70.000 m<sup>2t</sup>.

**ALTURA MÁXIMA:** 55 m. incluida cubierta de cubrición del estadio y cualquier elemento que sobresalga de la misma (iluminación, antenas,...)

**OTRAS DETERMINACIONES:**

- En la alineación de planta baja se respeta el paseo fluvial que existe en la zona de servidumbre del Río Guadalmedina, dejando 5 metros diáfanos.
- Se permite un vuelo máximo de 12,50 m en la fachada del estadio hacia Avda. de La Palmilla y hacia la Avenida de Luis Buñuel y de 23,00 m en la fachada hacia el Río Guadalmedina. Si bien se establece la posibilidad de incrementar estos vuelos en un 10%, si fuera necesario por necesidades del cumplimiento de la normativa específica.

### 3. RELACIÓN DE PLANOS.

**ED-01-** SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.

**ED-02-** ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y CALIFICACIÓN ACTUAL DE LAS PARCELAS

**ED-03-** NUEVAS ALINEACIONES SOBRE PGOU Y CATASTRO.

**ED-04-** NUEVA ALINEACIÓN DE PLANTA BAJA.

**ED-05-** NUEVA ALINEACIÓN DE PLANTAS ALTAS.

**ED-06-** SECCIONES

  
Firmado  
digitalmente  
por ROMERO  
GONZALEZ  
MARIO -  
44211103C

**ARQUITECTOS:** D. Mario Romero González

  
Firmado  
digitalmente  
por MORENO  
CARRION  
JOSE LUIS -  
44587883Z

D. Jose Luis Moreno Carrión

  
Firmado  
digitalmente  
por HIGUERA  
MATA  
FRANCISCO  
JAVIER -  
44598665D

D. Javier Higuera Mata

  
Firmado  
digitalment  
e por  
HIGUERA  
MATA  
JACOBO -  
44598663F

D. Jacobo Higuera Mata

Málaga, mayo de 2025

## **4. ANEXOS**

**4.1. ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE "ESTADIO DE LA ROSALEDA".**

**4.2. ANEXO 2. SEPARATA DE AFECCIONES Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

**4.3. ANEXO 3. SEPARATA DE AFECCIONES HIDRÁULICAS**



## **ANEXO1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## ÍNDICE

|       |                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO .....                                                                         | 3  |
| 2.    | CONTEXTO LEGAL.....                                                                                         | 3  |
| 3.    | ESQUEMA SEGUIDO.....                                                                                        | 3  |
| 4.    | INFORMACIÓN UTILIZADA .....                                                                                 | 4  |
| 4.1.  | PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN.....                                                                | 4  |
| 4.2.  | PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN .....                                                        | 4  |
| 4.3.  | DATOS RELATIVOS A LA INVERSIÓN .....                                                                        | 5  |
| 4.4.  | DATOS DE LOS SUCESIVOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.....                                                        | 5  |
| 4.5.  | ORDENANZAS FISCALES VIGENTES .....                                                                          | 6  |
| 4.6.  | PLAN DE ETAPAS .....                                                                                        | 6  |
| 5.    | CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL)<br>DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN. .... | 8  |
| 6.    | FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....                                                               | 8  |
| 7.    | EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL .....                                                                    | 8  |
| 8.    | ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL .....                                                   | 8  |
| 9.    | ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES<br>TRAS LA ACTUACIÓN.....                        | 8  |
| 9.1.  | ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, POR<br>LA NUEVA ACTUACIÓN.....        | 8  |
| 9.2.  | ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, POR<br>LA NUEVA ACTUACIÓN.....      | 9  |
| 9.3.  | TRIBUTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD<br>INMOBILIARIA. ....                   | 9  |
| 9.4.  | INGRESOS NO VINCULADOS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.....                                                   | 9  |
| 10.   | ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ACTUACIÓN.....                                                        | 9  |
| 10.1. | SALDO FISCAL DE LA ACTUACIÓN. ....                                                                          | 9  |
| 10.2. | ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN. ....                                                         | 9  |
| 11.   | CONCLUSIONES. ....                                                                                          | 10 |

## ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El objeto del presente documento, dada la peculiaridad de la naturaleza urbanística de la actuación que dista de ser una actuación inmobiliaria al uso, es el de cuantificar la inversión pública y comprobar el impacto de ésta en la hacienda pública municipal de la ampliación del estadio de la Rosaleda 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.

### 2. CONTEXTO LEGAL

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

«4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.»

Asimismo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA, establece, en su Artículo 62 Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, en su apartado 4, establece:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

El Estudio de Detalle para la ampliación del Estadio de la Rosaleda, al ser un instrumento complementario de la ordenación urbanística, cuenta con el presente Informe de Sostenibilidad Económica a fin de dar respuesta a las exigencias de las leyes autonómica y estatal.

### 3. ESQUEMA SEGUIDO

La presente Memoria sigue el siguiente esquema:

1. Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación.
2. Evaluación del aumento Patrimonial.
3. Estudio de los presupuestos municipales
4. Estimación de los gastos municipales.
5. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.
6. Análisis de los Estados de gastos de la nueva ordenación
7. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

## 4. INFORMACIÓN UTILIZADA

### 4.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN

El ámbito del Estudio Detalle englobaría las siguientes parcelas, según su calificación actual en el PGOU, con el desglose de superficies que se indica a continuación:

| PARCELA                                                                        | SUPERFICIE                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| EQ. DEPORTIVO "ESTADIO LA ROSALEDA"                                            | 32.658,84 m <sup>2</sup>       |
| EQ. ESCOLAR "IES GUADALMEDINA"<br>(no afecta a las dependencias del Instituto) | 2.061,34 m <sup>2</sup>        |
| EQ. ESCOLAR "IES ROSALEDA" Y "CENTRO PRINCIPIA"                                | 1.495,17 m <sup>2</sup>        |
| PASEO FLUVIAL RÍO GUADALMEDINA                                                 | 5.309,17 m <sup>2</sup>        |
| EQ. SOCIAL<br>(espacio libre de parcela)                                       | 4.599,67 m <sup>2</sup>        |
| VIARIO                                                                         | 12.957,51 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL</b>                                                                   | <b>59.081,70 m<sup>2</sup></b> |

### 4.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El ámbito que se propone para el Estudio de Detalle tiene una superficie de 59.081,70 m<sup>2</sup>, según los límites indicados anteriormente: por el este el encauzamiento del Río Guadalmedina, por el sur la Avda. de Luis Buñuel, por el norte la Avda. de Valle Inclán, y por el Este la parcela escolar donde se ubica el Instituto La Rosaleda y el Centro de Ciencia Principia.

Los parámetros que establece el presente Estudio de Detalla para la nueva ordenación son:

**SUPERFICIE DEL ÁMBITO:** 59.081,70 m<sup>2</sup>s.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 70.000 m<sup>2</sup>t.

**ALTURA MÁXIMA:** 55 m. incluida cubierta de cubrición del estadio y cualquier elemento que sobresalga de la misma (iluminación, antenas,...)

**OTRAS DETERMINACIONES:**

- En la alineación de planta baja se respeta el paseo fluvial que existe en la zona de servidumbre del Río Guadalmedina, dejando 5 metros diáfanos.
- Se permite un vuelo máximo de 12,50 m en la fachada del estadio hacia Avda. de La Palmilla y hacia la Avenida de Luis Buñuel y de 23,00 m en la fachada hacia el Río Guadalmedina. Si bien se establece la posibilidad de incrementar estos vuelos en un 10%, si fuera necesario por necesidades del cumplimiento de la normativa específica.



#### 4.3. DATOS RELATIVOS A LA INVERSIÓN

##### Hoja Resumen de lotes de presupuesto:

| CAPÍTULO                                      | RESUMEN                                                       | IMPORTE               | %     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|
| LOTE 1                                        | ESTADIO BASE, PARCELA NORTE Y REORDENACION AVDA PALMILLA..... | 100.505.606,00        | 69,02 |
| LOTE 2                                        | PLAZAS PUENTE.....                                            | 17.149.162,00         | 11,78 |
| LOTE 3                                        | REURBANIZACION PARCELA OESTE APARCAMIENTO.....                | 3.010.838,00          | 2,07  |
| LOTE 4                                        | NUEVO IES GUADALMEDINA EN PARCELA CERCANA.....                | 3.645.983,00          | 2,50  |
| LOTE 5                                        | PISTA ATLETISMO.....                                          | 6.500.000,00          | 4,46  |
| LOTE 6                                        | DIGITALIZACIÓN.....                                           | 12.605.042,00         | 8,66  |
| LOTE 7                                        | SUMINISTRO ELÉCTRICO NUEVA LÍNEA DE EMERGENCIA.....           | 2.200.000,00          | 1,51  |
| <b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>      |                                                               | <b>145.616.631,00</b> |       |
| 13,00 % Gastos generales.....                 |                                                               | 18.930.162,03         |       |
| 8,00 % Beneficio industrial.....              |                                                               | 8.736.997,86          |       |
| <b>Suma.....</b>                              |                                                               | <b>27.667.159,89</b>  |       |
| <b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA</b> |                                                               | <b>173.283.790,89</b> |       |

Se establecen diferentes actuaciones urbanas con diversos alcances para abordar el evento FWC 2030. Se establece un primer alcance "Estadio Base" y se identifica como la mínima intervención posible para que el evento transcurra con normalidad. Dicho alcance establece como necesidad, retrazado del viario de avda palmilla, tapar con pasarelas el río "seco" guadalmedina, la reforma y ampliación del estadio La Rosaleda incluyendo la cubierta y el acondicionamiento de la plaza norte que implica la reubicación del instituto. Se establece por otro lado un segundo alcance "Estadio Arena" para hacer atractivo el equipamiento, así como rentable en su explotación. En este segundo alcance implica terminar la fachada y la plaza, así como la construcción de la parte de edificación referente a usos alternativos para explotación. Dichos usos alternativos son necesarios para reactivar la zona urbana, son un atractivo comercial importante que puede generar economía, trabajo social y regeneración urbana al establecer actividad todos los días del año y no solo los días de partido. Se considera también un alcance posible en lo que podríamos llamar fase tres, una vez pasado el evento FWC 2030, la plaza norte que se da en la parcela, podría albergar una edificación en altura que recoja una parte de la edificabilidad de residencial público, privado y comercial, reflejado en la Ficha del plan general "SUNC-R-R.6 \_ Rosaleda", como suelo urbano no consolidado, que no reflejaba el estadio, pero sí otro tipo de edificaciones y equipamientos.

Las actuaciones 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) en el Estadio Arena, se traducen en Fachada, Ampliación del volumen edificado, Cierre parcial de plaza, así como una posible incorporación de cubierta retráctil y césped retráctil. Aunque el Estadio Base debe estar construido antes de Diciembre de 2028, dichas actuaciones de Estadio Arena (con o sin césped y cubierta retráctiles) pueden asumirse a lo largo del 2029 para poder llegar a 2030 con la imagen global de proyecto y ciudad, ya que no son un recorrido crítico para poder desarrollar el evento mundialista.

#### 4.4. DATOS DE LOS SUCESIVOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Trabajamos con los datos de los presupuestos municipales consolidados de los años 2021 a 2024 y los presupuestos definitivos de los años 2024 y 2025, que resumimos a continuación:

| PRESUPUESTOS                     |                |                |                |                  |                  |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| CAPITULOS                        | 2021           | 2022           | 2023           | 2024             | 2025             |
| Total Ingresos Cap. 1 al 7       | 818.716.519,71 | 838.735.115,78 | 921.790.168,89 | 1.013.604.773,99 | 1.103.791.858,07 |
| Total Gastos Cap. 1 al 7         | 853.296.327,10 | 893.437.969,44 | 928.490.085,58 | 1.023.134.105,73 | 1.146.024.587,39 |
| Capacidad/Necesidad financiación | 34.579.807,39  | 54.702.853,70  | 6.699.916,69   | 9.529.331,74     | 42.232.729,32    |

## 4.5. ORDENANZAS FISCALES VIGENTES

Libro de Ordenanzas Fiscales de Málaga

## 4.6. PLAN DE ETAPAS

En el Anteproyecto "ESTADIO ROSALEDA (Málaga)", que sirve de base para la redacción del presente documento, en el apartado 1.18 Resumen de presupuesto se indica:

Se anexa el cuadro de costes con las diferentes fases (Estadio Base y Estadio Arena), lotes de posibles licitaciones, así como otras posibles intervenciones rentables lógicas en la fase de operación y explotación. Se adjuntan capturas del cuadro de análisis de costes (PBL sin IVA):

|               |                                         |                    |                       |                |
|---------------|-----------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Fase 1</b> | <b>Coste Estadio base resumen</b>       | <b>115.536.321</b> | <b>2504 €/asiento</b> | <b>100,00%</b> |
|               | Demoliciones                            | 4.178.580          | 94,18                 | 3,62%          |
|               | Estructuras HA                          | 6.597.715          | 148,71                | 5,71%          |
|               | Gradas                                  | 7.680.243          | 173,11                | 6,65%          |
|               | Cubiertas                               | 29.801.755         | 671,71                | 25,79%         |
|               | Arquitectura                            | 48.627.639         | 1.096,03              | 42,09%         |
|               | Otras instalaciones generales           | 3.983.442          | 89,78                 | 3,45%          |
|               | Terreno de juego                        | 1.801.027          | 40,59                 | 1,56%          |
|               | Asientos                                | 5.778.852          | 130,25                | 5,00%          |
|               | Aparcamiento (explanada)                | 3.582.897          | 80,76                 | 3,10%          |
|               | Espacios disponibles otros usos (en Bru | 3.504.173          | 78,98                 | 3,03%          |
| <b>Fase 1</b> | <b>Otros costes</b>                     | <b>47.394.470</b>  | <b>1068 €/asiento</b> | <b>100,00%</b> |
|               | Digitalización (Prevision)              | 15.000.000         | 338,09                | 31,65%         |
|               | Reestructuración Vial                   | 1.165.500          | 26,27                 | 2,46%          |
|               | Movimiento IES                          | 4.338.720          | 97,79                 | 9,15%          |
|               | Urbanización plaza                      | 6.482.747          | 146,12                | 13,68%         |
|               | Pasareles sobre río (parcial)           | 20.407.503         | 459,97                | 43,06%         |

|                                                           |                                                                 |                    |                      |                    |          |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------|
| <b>Fase 2</b>                                             | <b>Coste Estadio Arena A</b>                                    | <b>37.297.801</b>  | <b>840 €/asiento</b> | <b>100,00%</b>     | <b>A</b> |
|                                                           | Otros usos Fondo Sur (Hotelero/oficinas)                        | 11.336.000         | 255,51               | 30,39%             |          |
|                                                           | Otros usos Fondo Norte (X-Málaga)                               | 10.803.200         | 243,50               | 28,96%             |          |
|                                                           | Fachada de Lemas                                                | 10.270.851         | 231,50               | 27,54%             |          |
|                                                           | Rampas plaza (inc. forjados, petos, barandillas paisajismo...)  | 4.887.750          | 110,17               | 13,10%             |          |
| <b>Fase 2</b>                                             | <b>Coste Estadio Arena B</b>                                    | <b>58.217.705</b>  | <b>1 €/asiento</b>   | <b>100,00%</b>     | <b>B</b> |
|                                                           | Césped retráctil (Horizontal)                                   | 31.474.205         | 709,41               | 54,06%             |          |
|                                                           | Cubierta retráctil                                              | 26.743.500         | 602,78               | 45,94%             |          |
|                                                           |                                                                 |                    |                      |                    |          |
| <b>Otras posibles actuaciones o alternativas en Arena</b> |                                                                 | <b>Superficies</b> | <b>€/m2</b>          | <b>€</b>           |          |
| <b>Recuento</b>                                           |                                                                 |                    |                      | <b>0 €/asiento</b> |          |
|                                                           | Césped retráctil (Vertical 30 m prof. ---> 7 bandejas de 15 m ) | 8.993              | 22.500               | 202.334.175        | 4560     |
|                                                           | Cubierta completa (fija)                                        | 8.185              | 1.200                | 9.822.000          | 221      |
|                                                           | Aparcamiento bajo terreno de juego (Césped a 4m de altura)      | 11595              | 500                  | 5.792.500          | 131      |
|                                                           | Cubrir 100% de río (después de pasarelas)                       | 13.600             | 1.750                | 23.800.630         | 536      |

|                                 | €           | €/Asiento |            |
|---------------------------------|-------------|-----------|------------|
| Coste Estadio base              | 115.536.321 | 2604      | (FASE 1)   |
|                                 | €           | €/Asiento |            |
| Coste Estadio arena             | 37.297.801  | 841       | (FASE 2)   |
| Coste Estadio arena Retractable | 58.217.705  | 1312      | (FASE 2)   |
|                                 | €           | €/Asiento |            |
| Otros Costes                    | 47.394.470  | 1068      | (FASE 1)   |
|                                 | €           | €/Asiento |            |
| Coste Operacion (sin retractil) | 233.826.610 | 5270      | (FASE 1+2) |
| Hard cost con retractil         | 258.446.296 | 5825      |            |
| Hard cost sin retractil         | 200.228.591 | 4513      |            |
| Soft cost (13%)                 | 33.598.019  | 757       |            |
| Costes temporales evento        | 8.103.434   |           |            |
| Carpas                          | 8.103.434   |           |            |

#### Hoja Resumen de lotes de presupuesto:

| CAPÍTULO                               | RESUMEN                                                  | IMPORTE        | %     |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|-------|
| LOTE 1                                 | ESTADIO BASE, PARCELA NORTE Y REORDENACION AVDA PALMILLA | 100.505.606,00 | 69,02 |
| LOTE 2                                 | PLAZAS PUENTE                                            | 17.149.162,00  | 11,78 |
| LOTE 3                                 | REURBANIZACION PARCELA OESTE APARCAMIENTO                | 3.010.838,00   | 2,07  |
| LOTE 4                                 | NUEVO IES GUADALMEDINA EN PARCELA CERCANA                | 3.645.983,00   | 2,50  |
| LOTE 5                                 | PISTA ATLETISMO                                          | 6.500.000,00   | 4,48  |
| LOTE 6                                 | DIGITALIZACIÓN                                           | 12.605.042,00  | 8,66  |
| LOTE 7                                 | SUMINISTRO ELÉCTRICO NUEVA LINEA DE EMERGENCIA           | 2.200.000,00   | 1,51  |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL      |                                                          | 145.616.631,00 |       |
| 13,00 % Gastos generales               |                                                          | 18.930.162,03  |       |
| 6,00 % Beneficio industrial            |                                                          | 8.736.997,86   |       |
| Suma                                   |                                                          | 27.667.159,89  |       |
| PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA |                                                          | 173.283.790,89 |       |

En el documento analizado se indica que las actuaciones 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) en el Estadio Arena, se traducen en Fachada, Ampliación del volumen edificado, Cierre parcial de plaza, así como una posible incorporación de cubierta retráctil y césped retráctil. Aunque el Estadio Base debe estar construido antes de Diciembre de 2028, dichas actuaciones de Estadio Arena (con o sin césped y cubierta retráctiles) pueden asumirse a lo largo del 2029 para poder llegar a 2030 con la imagen global de proyecto y ciudad, ya que no son un recorrido crítico para poder desarrollar el evento mundialista.

En consecuencia, el importe total de gastos a tener en cuenta para este análisis de sostenibilidad económica que se realiza comprende el lote 1 por importe de 100.505.606,00€, más la digitalización por importe de 15.000.000€ y reestructuración del viario por importe de 1.165.500€, es decir el importe total a considerar es de **116.671.106€**.

## 5. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

La **Inversión Municipal (IM)** abarca la totalidad de los gastos del Plan Especial (**100%** del presupuesto).

La **Administración Pública** Local, en su calidad de Administración actuante, **soporta el gasto de inversión** de la totalidad del presupuesto.

Este concepto tiene, por tanto, repercusión presupuestaria.

$$IM (GU) = 116.671.106 \text{ €}$$

## 6. FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Existe un compromiso de colaboración entre las tres administraciones propietarias del Estadio, para financiar dichas obras: Junta de Andalucía, Diputación de Málaga y Ayuntamiento de Málaga, si bien a fecha de la redacción del presente documento no se ha cuantificado esta financiación ni, por tanto, que porcentaje de los gastos sufragaría cada una de las administraciones.

## 7. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

No se produce **incremento patrimonial** con la actuación.

## 8. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Trabajamos con los datos de los presupuestos municipales consolidados de los años 2021 a 2024 y los presupuestos definitivos de los años 2024 y 2025, lo que permite obtener los datos necesarios sobre:

- a) Análisis del presupuesto de Gastos, clasificación por Programas. Identificación de los Gastos dependientes e independientes de los habitantes. Repercusión del Gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.
- b) Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento, etc.

## 9. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA ACTUACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública.

Para ello deberemos cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes, así como los correspondientes ingresos. En nuestro caso, las infraestructuras de nueva creación sólo generan gasto público de mantenimiento.

### 9.1. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, POR LA NUEVA ACTUACIÓN.

En nuestro caso, el planeamiento se basa en un sistema de servicios y actuaciones de forma integral en la ciudad. No corresponde a un ámbito de planeamiento concreto. Asimismo, dado que la actuación no prevé aumento poblacional alguno, no tiene sentido ponderar la proyección de los gastos por habitante, sino imputarlos a la totalidad del municipio.

Como ya hemos determinado, el total de gastos asciende a **116.671.106 €** prorrateados durante las diferentes Etapas ya descritas.



## 9.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, POR LA NUEVA ACTUACIÓN.

No existen ingresos por la nueva ordenación urbanística.

## 9.3. TRIBUTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

En los ISEs ordinarios, es decir, con existencia de aprovechamiento lucrativo, se realizan estimaciones directas de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

En nuestro caso, al no programarse la construcción de edificaciones destinadas a vivienda no podemos valorar estos tributos, puesto que no existen.

No existe, por tanto, **ingresos futuros** por Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), ni por tasas urbanísticas (licencias) ni ICIO. Tampoco se produce **incremento de valor** de los **terrenos** de naturaleza urbana (IVTNU).

## 9.4. INGRESOS NO VINCULADOS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Al no existir aumento poblacional, no existen ingresos vinculados a estas partidas.

# 10. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ACTUACIÓN.

## 10.1. SALDO FISCAL DE LA ACTUACIÓN.

El saldo fiscal de la actuación se corresponde con el saldo de las operaciones no financieras corrientes, esto es, la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes producidos por la actuación urbanística, arrojando un saldo negativo que afectaría a los capítulos I y II del presupuesto principalmente.

## 10.2. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Para analizar la **sostenibilidad económica** de la **actuación** mantenemos el mismo horizonte temporal para el que calculamos el saldo fiscal.

Si bien, en este caso, **partimos** también de la **liquidación presupuestaria** consolidada del ejercicio **2023**.

Frente al análisis de la "sostenibilidad económica" nos encontramos con el reciente concepto de "**sostenibilidad financiera**" introducido tras la aprobación de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, en cuyo Art. 4 establece que las actuaciones de las Administraciones Públicas estarán sujetas al principio de sostenibilidad financiera; siendo reiterado por la propia Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local en su Art. 25 respecto a la competencia propia del urbanismo que tienen los municipios, la cual se ha de realizar con criterios de sostenibilidad financiera.

Para ello se **analizan el saldo** de las **operaciones no financieras** como la diferencia entre la suma de los capítulos 1 a 7 del presupuesto de ingresos y la suma de los capítulos 1 a 7 del presupuesto de gastos.

Por tanto, se analiza el impacto de la actuación (que, en nuestro caso, sólo comporta gastos) sobre una estimación de los futuros presupuestos municipales liquidados.

En este escenario, se ha previsto un incremento de anual del 1,5% lo que es un dato muy conservador teniendo en cuenta que el incremento medio de los últimos cinco años ha sido algo superior al 3,5.

Los **ingresos y gastos financieros** no se ven **afectados** por la actuación que acontece ya que no se ha previsto en el plan concertar operaciones de crédito alguna como medida de financiación de las actuaciones.

En cuanto al **ahorro neto**, se vería **disminuido** por los gastos de la actuación **no** llegando a ser **negativo** en el horizonte temporal establecido.

## 11. CONCLUSIONES.

La actuación urbanística objeto del presente informe no compromete la estabilidad económica y financiera de la corporación ya que cuenta con capacidad de financiación suficiente para asumir la ejecución y mantenimiento de las mismas, partiendo de la situación económico-financiera previsible de la corporación, y debido a que esta actuación va a ser financiada entre las tres administraciones propietarias del Estadio, Junta de Andalucía, Diputación de Málaga y Ayuntamiento de Málaga.

Por tanto, a modo de conclusión, el **ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACIÓN DEL ESTADIO LA ROSALEDA** es sostenible económicamente para la Hacienda Municipal.

**ANEXO 2. SEPARATA DE AFECCIONES Y SERVIDUMBRES  
AERONÁUTICAS**



FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN

RELLENE LOS SIGUIENTES DATOS EN LETRAS MAYÚSCULAS.

|                              |                             |                                                                                                               |                |                          |                                                                                                                      |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1. Peticionario              | DNI, NIF, NIE, CIF:         | Apellidos:                                                                                                    |                |                          |                                                                                                                      |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Nombre o razón social:      | PROMÁLAGA                                                                                                     |                |                          |                                                                                                                      |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Correo electrónico:         | Teléfono (s):                                                                                                 |                | /                        |                                                                                                                      |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
| Representante                | DNI:                        | Nombre:                                                                                                       | Apellidos:     |                          |                                                                                                                      |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Correo electrónico:         | Teléfono (s):                                                                                                 |                | /                        |                                                                                                                      |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
| 2. Dirección notificación    | Tipo vía:                   | PLAZA                                                                                                         | Vía:           | JESÚS EL RICO            | Nº o Km Portal                                                                                                       | Escalera                 | Planta      | Puerta                   |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | C.P.:                       | 29.012                                                                                                        | Municipio:     | MÁLAGA                   | Provincia:                                                                                                           | MÁLAGA                   |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
| 3. Tipo de solicitud         | Autorización:               | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                           | Información:   | <input type="checkbox"/> | Denuncia o queja:                                                                                                    | <input type="checkbox"/> |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Vivienda:                   | <input type="checkbox"/>                                                                                      | Oficina:       | <input type="checkbox"/> | Nave:                                                                                                                | <input type="checkbox"/> | Obra civil: | <input type="checkbox"/> | Chimenea:                                 | <input type="checkbox"/> | Grúa:                    | <input type="checkbox"/> | Instalación deportiva: | <input type="checkbox"/> | Instalación industrial: | <input type="checkbox"/> |
|                              | Antena:                     | <input type="checkbox"/>                                                                                      | Parque eólico: | <input type="checkbox"/> | Línea eléctrica:                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | Otros:      | ESTUDIO DE DETALLE       |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
| 4. Ubicación de la solicitud | Referencia catastral:       | 276510UF7626N0001SF                                                                                           |                |                          | Puede obtener la referencia catastral en la página web: <a href="http://www.catastro.meh.es">www.catastro.meh.es</a> |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Provincia:                  | MÁLAGA                                                                                                        | Municipio:     | MÁLAGA                   | Si la finca es rústica:                                                                                              |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Polígono:                   |                                                                                                               | Parcela:       |                          |                                                                                                                      |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Tipo vía:                   | AVENIDA                                                                                                       | Vía:           | LUIS BUÑUEL              | Nº o Km Portal                                                                                                       | Escalera                 | Planta      | Puerta                   |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
| 5. Documentación asociada    | Obligatoria:                | Plano(s) de situación a escala, indicando forma en planta y orientación de la construcción. Número de planos: |                |                          |                                                                                                                      | 4                        |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              |                             | Plano(s) acotado(s) de la planta y el alzado. Número de planos:                                               |                |                          |                                                                                                                      | 1                        |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Opcional:                   | Estudio aeronáutico de seguridad.                                                                             |                |                          |                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> |             |                          | Descripción de los materiales de acabado. |                          | <input type="checkbox"/> |                          |                        |                          |                         |                          |
|                              | Estudio de apantallamiento. |                                                                                                               |                |                          | <input type="checkbox"/>                                                                                             |                          |             |                          |                                           |                          |                          |                          |                        |                          |                         |                          |

|                   |                 |                                                                  |                                         |
|-------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fecha (dd/mm/aa): | Nombre y firma: | Obligatorio en caso de zonas afectas a servidumbres aeronáuticas |                                         |
|                   |                 | Sello del Ayuntamiento:                                          | Sello de la Delegación / Subdelegación: |
| 07/05/2025        |                 |                                                                  |                                         |





FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN (HOJA OPCIONAL)

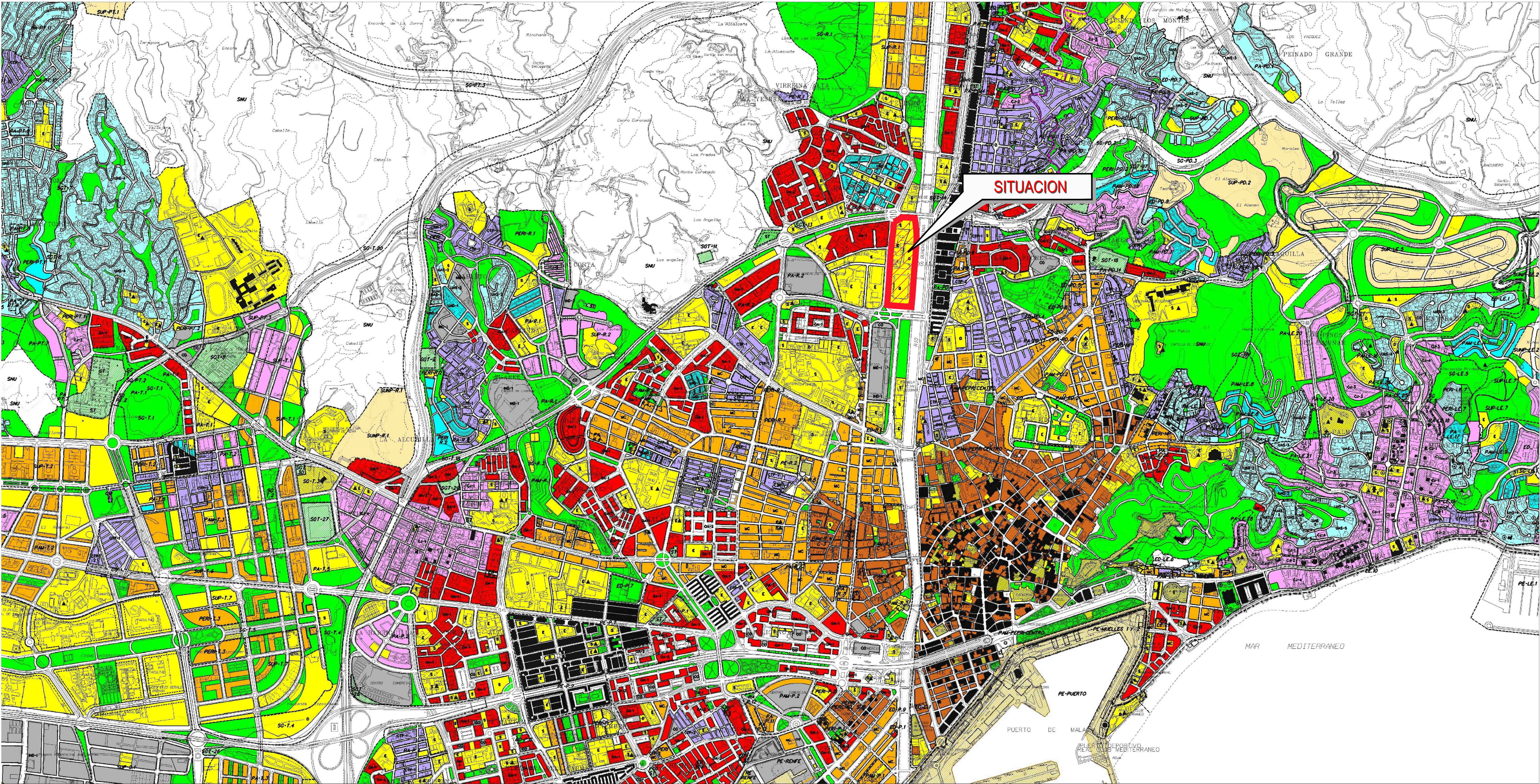
RELLENE LOS SIGUIENTES DATOS EN LETRAS MAYÚSCULAS, SÓLO EN CASO DE QUE NECESITE CONSIGNAR MÁS UBICACIONES.

|                              |                                                    |                                                                                                                      |                                            |                                      |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 3. Tipo de solicitud         | Autorización: <input type="checkbox"/>             | Información: <input type="checkbox"/>                                                                                | Denuncia o queja: <input type="checkbox"/> |                                      |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|                              | Vivienda: <input type="checkbox"/>                 | Oficina: <input type="checkbox"/>                                                                                    | Nave: <input type="checkbox"/>             | Obra civil: <input type="checkbox"/> | Chimenea: <input type="checkbox"/> | Grúa: <input type="checkbox"/> | Instalación deportiva: <input type="checkbox"/> | Instalación industrial: <input type="checkbox"/> |
|                              | Antena: <input type="checkbox"/>                   | Parque eólico: <input type="checkbox"/>                                                                              | Línea eléctrica: <input type="checkbox"/>  | Otros: <input type="text"/>          |                                    |                                |                                                 |                                                  |
| 4. Ubicación de la solicitud | Referencia catastral: <input type="text"/>         | Puede obtener la referencia catastral en la página web: <a href="http://www.catastro.meh.es">www.catastro.meh.es</a> |                                            |                                      |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|                              | Provincia: <input type="text"/>                    | Municipio: <input type="text"/>                                                                                      | Si la finca es rústica:                    |                                      |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|                              |                                                    |                                                                                                                      | Polígono: <input type="text"/>             | Parcela: <input type="text"/>        |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|                              | Tipo vía: <input type="text"/>                     | Vía: <input type="text"/>                                                                                            | Nº o Km                                    | Portal                               | Escalera                           | Planta                         | Puerta                                          |                                                  |
|                              |                                                    | <input type="text"/>                                                                                                 | <input type="text"/>                       | <input type="text"/>                 | <input type="text"/>               | <input type="text"/>           | <input type="text"/>                            |                                                  |
|                              | Altura máxima solicitada (m): <input type="text"/> | Cota suelo nivel del mar (m): <input type="text"/>                                                                   | Observaciones:                             | Las cotas son las más desfavorables  |                                    |                                |                                                 |                                                  |

|                              |                                                    |                                                                                                                      |                                            |                                      |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 3. Tipo de solicitud         | Autorización: <input type="checkbox"/>             | Información: <input type="checkbox"/>                                                                                | Denuncia o queja: <input type="checkbox"/> |                                      |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|                              | Vivienda: <input type="checkbox"/>                 | Oficina: <input type="checkbox"/>                                                                                    | Nave: <input type="checkbox"/>             | Obra civil: <input type="checkbox"/> | Chimenea: <input type="checkbox"/> | Grúa: <input type="checkbox"/> | Instalación deportiva: <input type="checkbox"/> | Instalación industrial: <input type="checkbox"/> |
|                              | Antena: <input type="checkbox"/>                   | Parque eólico: <input type="checkbox"/>                                                                              | Línea eléctrica: <input type="checkbox"/>  | Otros: <input type="text"/>          |                                    |                                |                                                 |                                                  |
| 4. Ubicación de la solicitud | Referencia catastral: <input type="text"/>         | Puede obtener la referencia catastral en la página web: <a href="http://www.catastro.meh.es">www.catastro.meh.es</a> |                                            |                                      |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|                              | Provincia: <input type="text"/>                    | Municipio: <input type="text"/>                                                                                      | Si la finca es rústica:                    |                                      |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|                              |                                                    |                                                                                                                      | Polígono: <input type="text"/>             | Parcela: <input type="text"/>        |                                    |                                |                                                 |                                                  |
|                              | Tipo vía: <input type="text"/>                     | Vía: <input type="text"/>                                                                                            | Nº o Km                                    | Portal                               | Escalera                           | Planta                         | Puerta                                          |                                                  |
|                              |                                                    | <input type="text"/>                                                                                                 | <input type="text"/>                       | <input type="text"/>                 | <input type="text"/>               | <input type="text"/>           | <input type="text"/>                            |                                                  |
|                              | Altura máxima solicitada (m): <input type="text"/> | Cota suelo nivel del mar (m): <input type="text"/>                                                                   | Observaciones:                             | <input type="text"/>                 |                                    |                                |                                                 |                                                  |

|                                                                  |                 |                                                                  |                                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fecha (dd/mm/aa):<br><br><input type="text" value="07/05/2025"/> | Nombre y firma: | Obligatorio en caso de zonas afectas a servidumbres aeronáuticas |                                         |
|                                                                  |                 | Sello del Ayuntamiento:                                          | Sello de la Delegación / Subdelegación: |

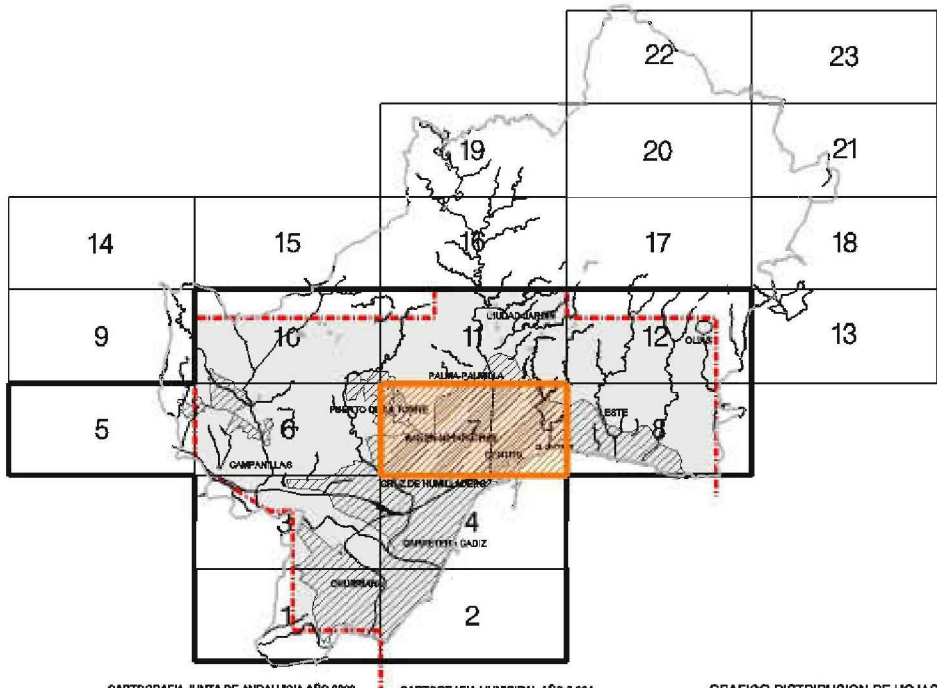




| ZONIFICACION DEL SUELO URBANO: |      |
|--------------------------------|------|
| CIUDAD HISTORICA               |      |
| Centro                         | PERP |
| PerchelNorte                   | C2   |
| Trinidad-Perchel               | C3   |
| MANZANAS CERRADAS              | MC   |
| ORDENACION ABIERTA             | C4   |
| CIUDAD JARDIN                  | CJ   |
| UNIFAMILIAR AISLADA            | UAS  |
| UNIFAMILIAR ADOSADA            | UAD  |
| COLONIA TRADICIONAL POPULAR    | CTP  |
| INDUSTRIA                      | IND  |
| COMERCIO                       | CO   |
| PROTECCION INTEGRAL            | PI   |
| PROTECCION ARQUITECTONICA      | PA   |
| PROTECCION ARBOREA             | PA   |
| JARDIN CATALOGADO              | PA   |
| DELIMITACION DE SUBZONAS       | PA   |

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO: |     |
|----------------------------------------------|-----|
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR            |     |
| ESTUDIO DE DETALLE                           | ED  |
| PLAN ESPECIAL                                | PE  |
| SECTOR                                       |     |
| USO GLOBAL                                   | SUP |
| RESIDENCIAL                                  | RES |
| Residencialintensidad baja                   | RES |
| INDUSTRIAL                                   | IND |
| TURISTICO                                    | TUR |
| Turístico intensidad baja                    | TUR |
| SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO:             |     |
| AMBITO                                       | AM  |
| USO GLOBAL                                   | USO |
| RESIDENCIAL                                  | RES |
| Residencialintensidad baja                   | RES |
| INDUSTRIAL                                   | IND |
| TURISTICO                                    | TUR |
| Turístico intensidad baja                    | TUR |
| AREA DE RESERVA                              | AR  |

| SISTEMAS:                                |     |
|------------------------------------------|-----|
| PARQUES Y JARDINES                       |     |
| EQUIPAMENTOS                             | E   |
| Educativo                                | E   |
| SPS                                      | S   |
| Deportivo                                | D   |
| VIARIO                                   | VI  |
| SISTEMAS TECNICOS                        |     |
| SISTEMAS DE COMUNICACIONES               | SC  |
| SISTEMAS GENERALES                       | SG  |
| DOTACIONAL PRIVADO                       | DP  |
| DESLINDE DOMINIO P. MARITIMO TERRESTRE   | DM  |
| LINEA DE PROTECCION DE LA EDIFICACION    | LP  |
| SUELO NO URBANIZABLE                     |     |
| AMBITO                                   | AM  |
| AREA DE RESERVA                          | AR  |
| LIMITE TERMINO MUNICIPAL                 | LT  |
| REGIMEN TRANSITORIO:                     |     |
| PLANEAMIENTO APROBADO                    | PA  |
| PLANEAMIENTO APROBADO CON MODIFICACIONES | PAM |



Documento de Aprobación Provisional

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### Planos de Información

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| PLANO                                 | FECHA      |
|                                       | JULIO 2008 |
| Planeamiento Anterior                 |            |
| I.6.2 Calificación y Usos del PGOU 97 | ESCALA     |
|                                       | 1 / 10.000 |

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

## SEPARATA: JUSTIFICACION DE AFECCIONES AERONAUTICAS

### ESTUDIO DE DETALLE "ESTADIO DE LA ROSALEDA" MÁLAGA

|             |           |            |        |
|-------------|-----------|------------|--------|
| EXPEDIENTE: | 3370      | PAIS:      | ESPAÑA |
| FECHA:      | MAYO 2025 | PROVINCIA: | MÁLAGA |
| ESCALA:     | 1/10.000  | MUNICIPIO: | MÁLAGA |

### SITUACIÓN EN EL PGOU

NÚMERO: 01

#### NOTAS GENERALES:

1. TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RELEVANTES EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO FIRMAR LOS PLANOS PARA CUALQUIER USO. REPRODUCIR, TOTA O PARCIAL, ESPECIFICACIONES Y DERECHOS DE COPA SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

#### PROPIEDAD:



PROMÁLAGA

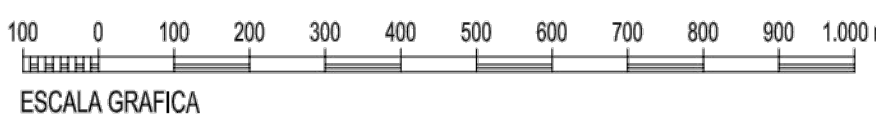
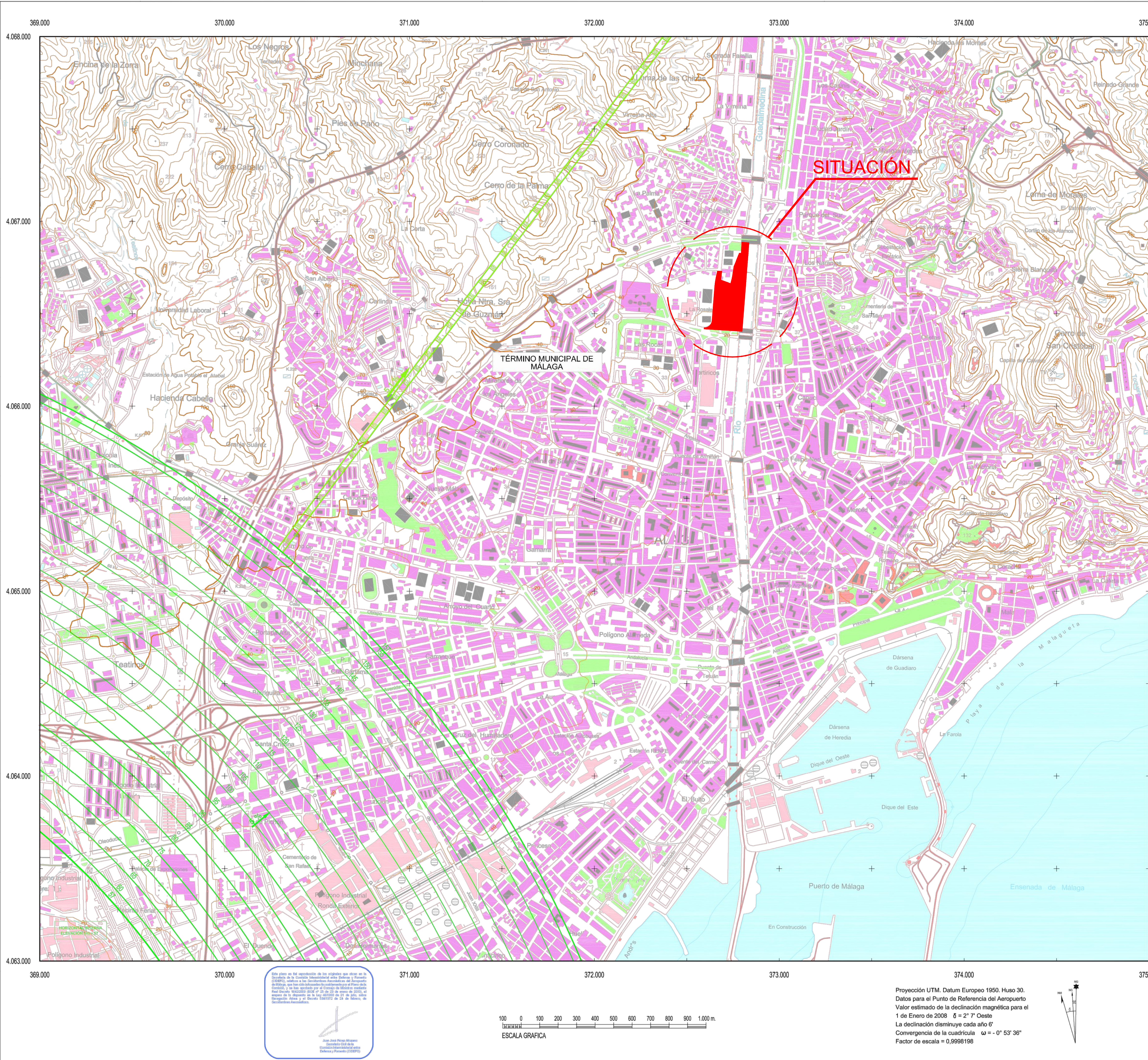
www.hcparquitectos.com

Pº Marítimo Ciudad de Melilla, nº11. 29016 - Málaga - España Tlf: +34 952 22 77 07  
Cº Monte Esquivela, nº30. Bajo Der. 29010 - Málaga - España Tlf: +34 91 561 07 51  
Cº Bartolomé de Medina, nº1. P.O. 41004 - Sevilla - España Tlf: +34 954 53 66 98  
Villa 2180, Rd 2755, Adliya. PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain Tlf: +973 1718 0530

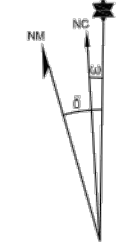
**HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING**  
MARIO ROMERO GONZÁLEZ  
JAVIER HIGUERA MATA

JOSE LUIS MORENO CARRION  
JACOB O HIGUERA MATA





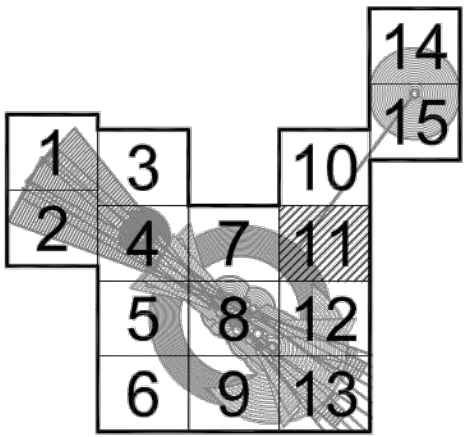
Proyección UTM. Datum Europeo 1950. Huso 30.  
Datos para el Punto de Referencia del Aeropuerto  
Valor estimado de la declinación magnética para el  
1 de Enero de 2008  $\delta = 2^{\circ} 7'$  Oeste  
La declinación disminuye cada año  $6'$   
Convergencia de la cuadrícula  $\omega = -0^{\circ} 53' 36''$   
Factor de escala = 0,9998198



16  
17

PLANO LLAVE

1:500.000



LEYENDA

- Zona de seguridad.
- Área de servidumbre vulnerada por el terreno. Obstáculo.
- Línea negra continua: Intersección entre superficies.
- Línea color gruesa: Borde de servidumbres.
- Límite Término Municipal.
- Aproximación
- Transición
- Ascenso
- Cónica
- DME
- Localizador
- GP
- VOR
- NDB
- Radioenlace
- Radar
- Emisores/Receptores/TWR
- Curvas de nivel maestras
- Curvas de nivel secundarias

SIGNOS CONVENCIONALES

Carreteras

- Autopista. Autovía
- Nacional. Autonómica 1º orden.
- Autonómica 2º orden. Autonómica 3º orden y otras.
- En construcción. Pistas.
- Vía de urbanización. Estación de servicio.
- Caminos. Sendas.
- Vía pecuaria. Calzada Romana.

Ferrocarriles

- Alta velocidad. Electrificado.
- Vía ancho normal: doble, sencilla.
- Vía estrecha: doble, sencilla.
- En construcción. Abandonado.
- Estación. Túnel. Apeadero.

Límites de divisiones administrativas

- Nación. Comunidad Autónoma.
- Provincia.
- Línea límite pendiente de acuerdo.
- Parque Nacional. Parque Natural.

Hidrografía

- Curso de agua: permanente, intermitente.
- Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m.
- Conducción subterránea. Drenaje.
- Ranblas o aluviones. Curva batimétrica.

Altimetría

- Curvas de nivel. Auxiliares. Hoya o depresión.
- Desmonte. Terraplén. Vertedero, escombrera.

Signos especiales

- Conducción de combustible: superfl., subter.
- Teleférico. Cinta transportadora.
- Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV.
- Acueducto. Sifón.
- Alambrada. Tapia. Muro de contención (dique).
- Vértice geodésico. 1º orden, Red Orden Interior (ROI).
- Cantera. Mina. Mina a cielo abierto.
- Estación espacial. Repetidor. Antena.
- Cueva: natural, industrial, habitada.
- Restos arqueológicos. Camping. Pista de tenis.
- Torre de observación. Depósito de combustible.
- Molino: de viento, de agua. Faro.
- Central eléctrica hidráulica. Palomar. Castillo.
- Cruz aislada. Cementerio. Iglesia y cementerio.
- Edificio religioso cristiano. Edificio en ruinas. Corral.
- Edificio: aislado, singular, agrícola o industrial.
- Plaza de toros. Monumento.
- Pozo. Fuente. Manantial.
- Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo. Piscina.
- Depuradora. Estanque o aljibe. Abrevadero.

|                                     |          |                                                                                 |               |
|-------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                     |          |                                                                                 |               |
| SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES |          | DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS<br>DIRECCIÓN DE NAVEGACIÓN AÉREA |               |
| CALCULADO                           |          | AEROPUERTO DE MÁLAGA                                                            |               |
| DIBUJADO                            |          | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS                          |               |
| COMPROBADO                          |          | SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO<br>Y RADIOELÉCTRICAS                                  |               |
| PROYECTADO                          |          |                                                                                 |               |
| DIRIGIDO                            |          |                                                                                 |               |
| HOJA Nº                             | PLANO Nº | EDICIÓN                                                                         | FECHA         |
| 11                                  | 2        |                                                                                 | Octubre 2008  |
|                                     |          | ESCALA                                                                          | 1:10.000 (A1) |
|                                     |          | SUSTITUYE A                                                                     |               |

SEPARATA: JUSTIFICACION DE  
AFECCIONES AERONAUTICAS

ESTUDIO DE DETALLE  
"ESTADIO DE LA ROSALEDA"  
MÁLAGA

EXPEDIENTE: 3370 PAÍS: ESPAÑA  
FECHA: MAYO 2025 PROVINCIA: MÁLAGA  
ESCALA: 1/10000 MUNICIPIO: MÁLAGA  
PLANO:

SERVIDUMBRES DE AERODROMO  
Y RADIOELÉCTRICAS

NÚMERO: 02

NOTAS GENERALES:

LOS DISEÑOS Y PLANOS DE ESTE PROYECTO SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. SE PROHIBE SU REPRODUCCIÓN O USO SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. LAS ESPECIFICACIONES Y DETALLES DE CONSTRUCCIÓN SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:



PROMÁLAGA

www.hcparchitect.com

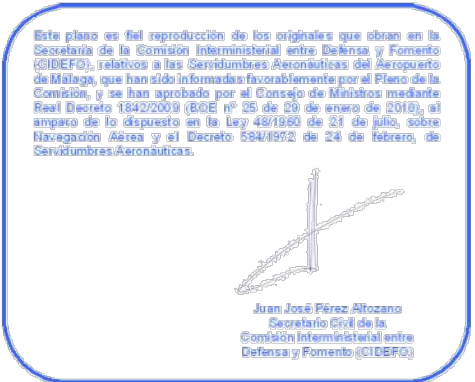
Pº Marítimo Ciudad de Málaga, nº11, 29016 - Málaga - España Tlf: +34 952 22 77 07  
C/ Monte Esquinza, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tlf: +34 91 561 07 51  
C/ Bartolomé de Medina, nº1, 1ºD, 41004 - Sevilla - España Tlf: +34 954 53 68 98  
Vía 240, Rd 2765, Antequera, PC 29100 - Huelva - España Tlf: +34 959 1718 9930

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING  
MARIO ROMERO GONZALEZ  
JAVIER HIGUERA MATA

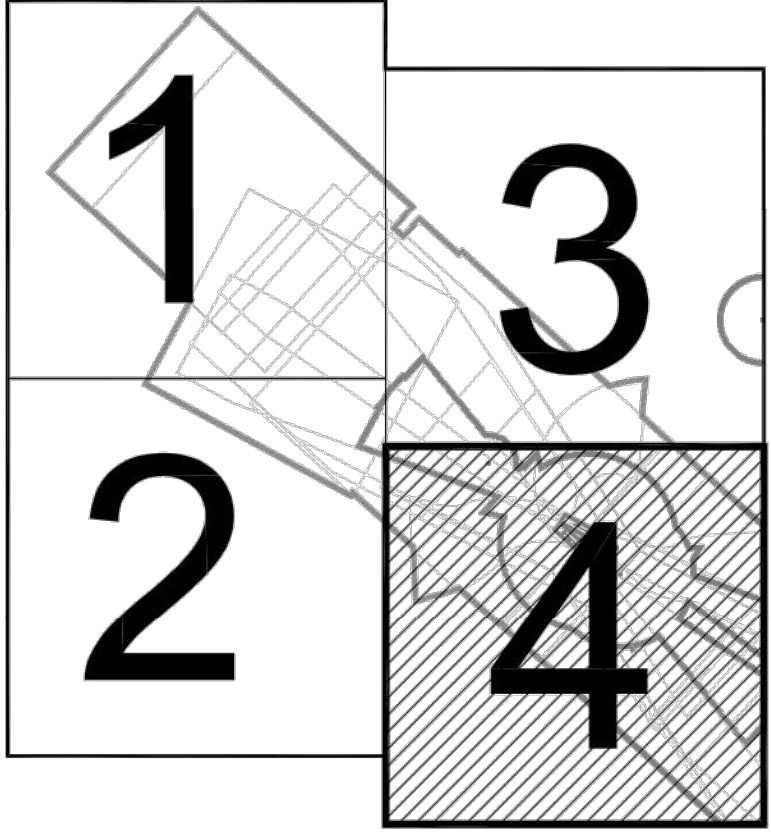
JOSE LUIS MORENO CARRION

JACOB HIGUERA MATA





## SITUACIÓN



|                                                                                     |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|  | Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves |
|  | Envolvente Servidumbres de Aeródromo.             |
| <br>                                                                                |                                                   |
|  | Servidumbre Correspondiente a las Maniobras VOR.  |
|  | Servidumbre Correspondiente a las Maniobras NDB.  |
|  | Servidumbre Correspondiente a las Maniobras ILS.  |
|  | Curvas de Nivel Maestras.                         |
|  | Curvas de Nivel Secundarias.                      |
|  | Límite Término Municipal.                         |

[illegible]SEPARATA: JUSTIFICACION DE AFECCIONES AERONAUTICASSERVIDUMBRES DE LA  
OPERACION DE AERONAVES

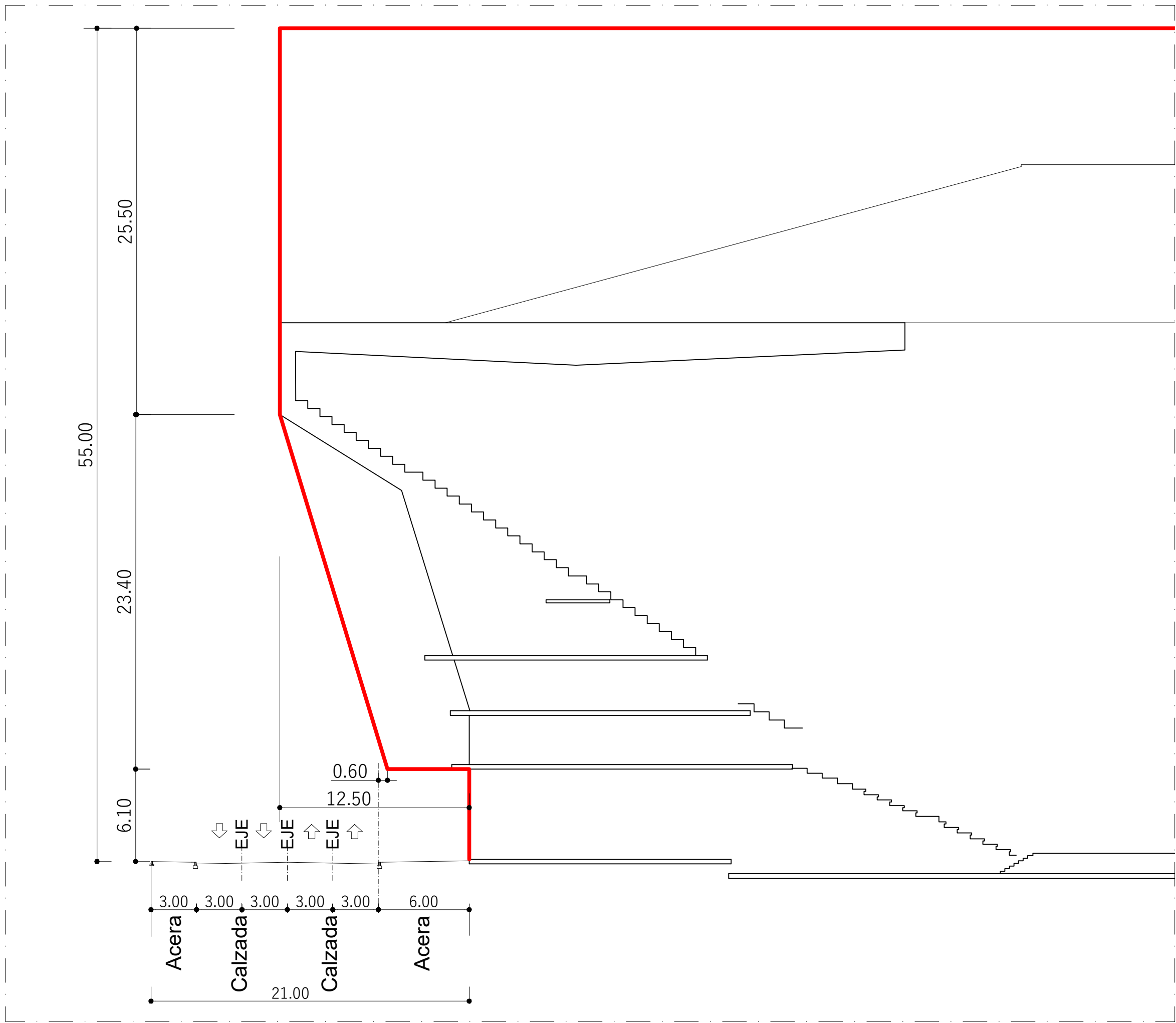
www.hoparquitectos.com

JOSE LUIS MORENO CARRION JACOBO HIGUERA MATA

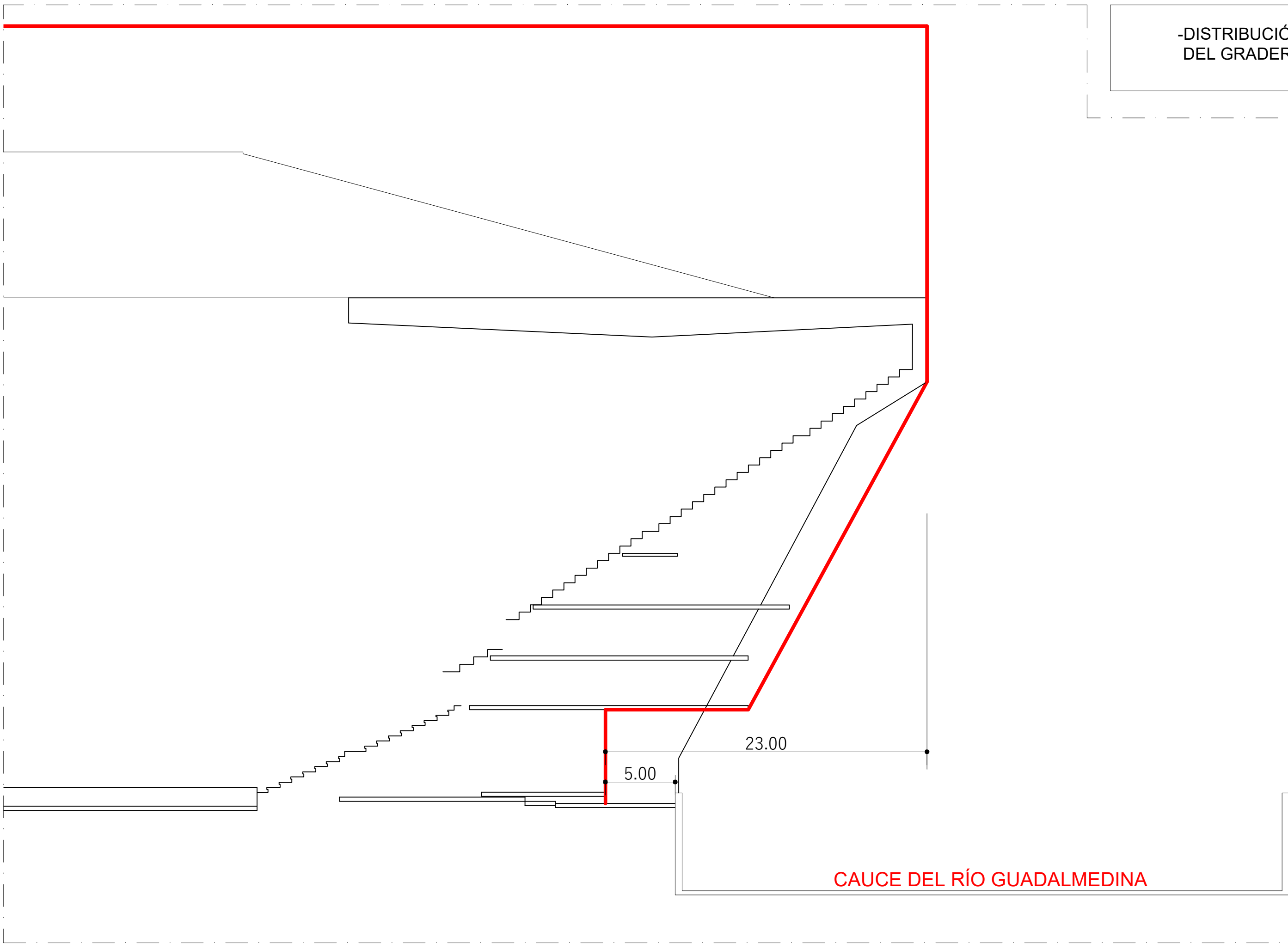








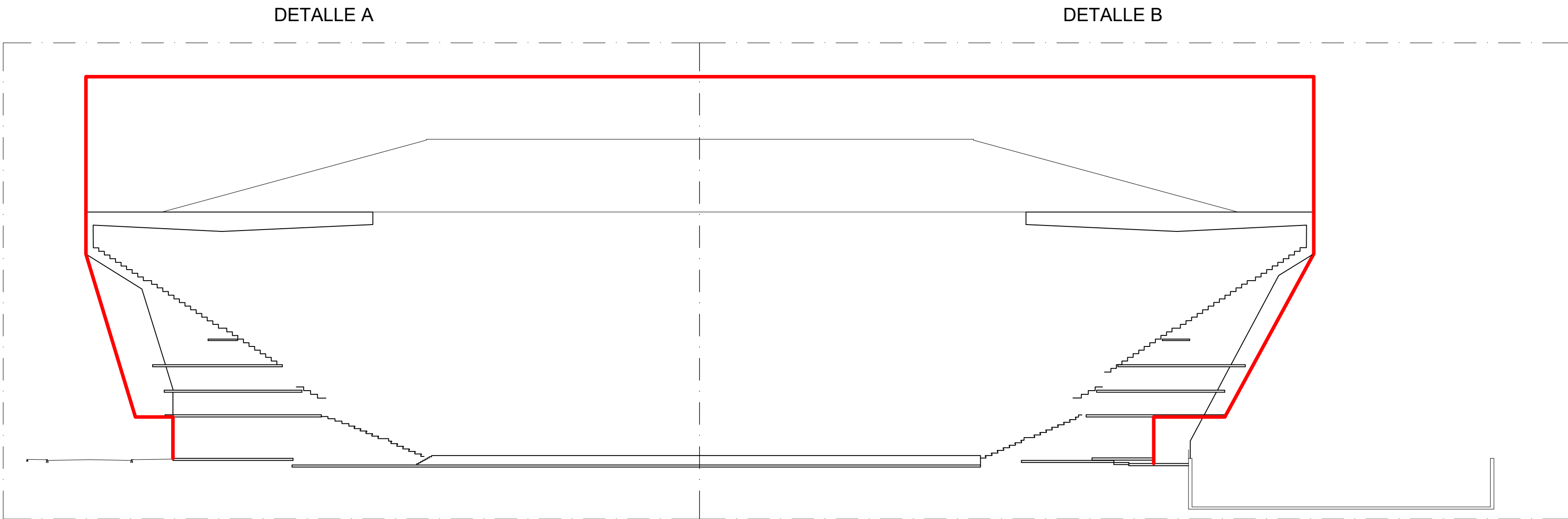
ESCALA 1/250 DETALLE A



ESCALA 1/250 DETALLE B

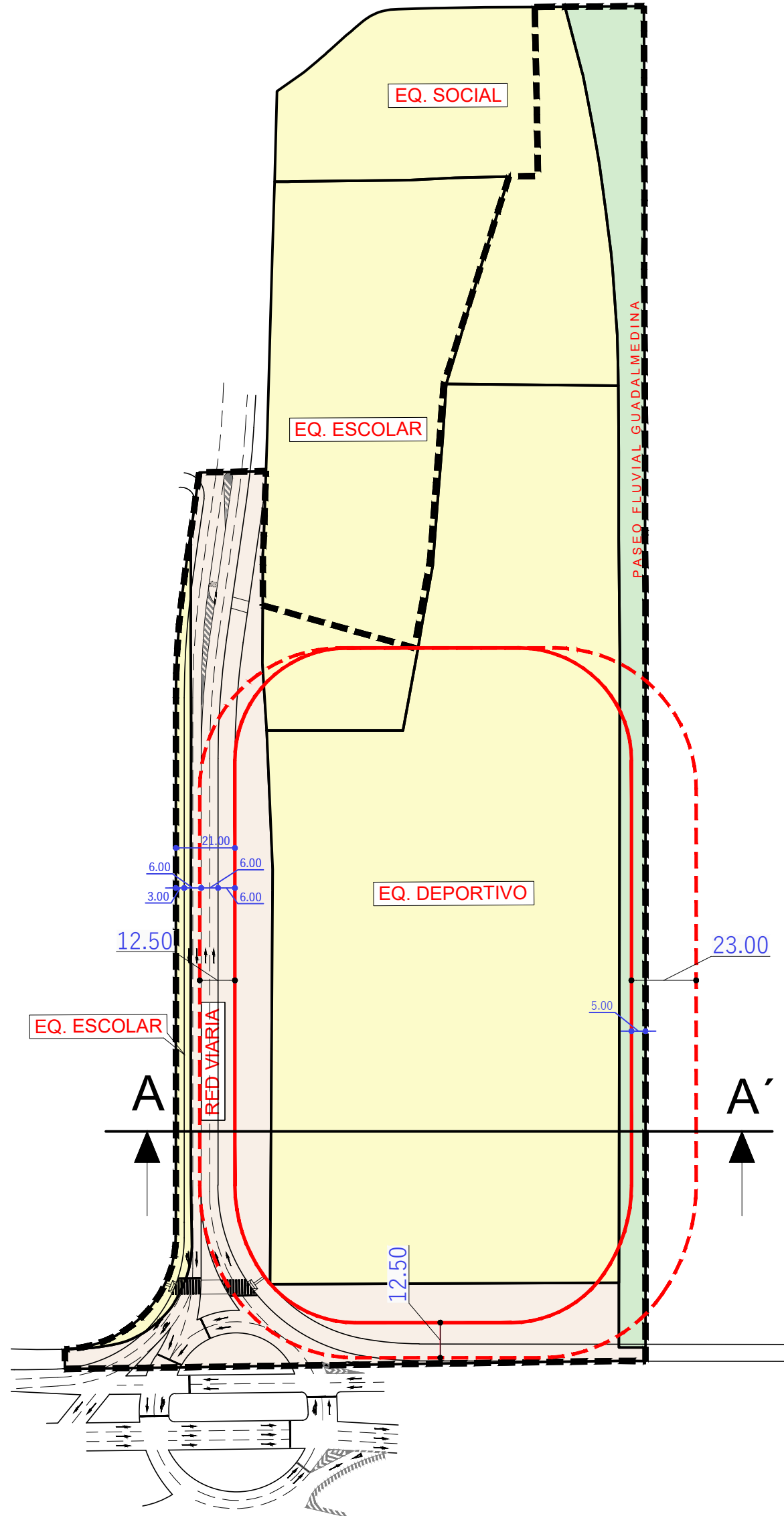
-DISTRIBUCIÓN ORIENTATIVA DEL GRADERIO

CAUCE DEL RÍO GUADALMEDINA



ESCALA 1/500

SECCIÓN A - A'



SEPARATA: JUSTIFICACION DE AFECIONES AERONAUTICAS

PROYECTO:  
**ESTUDIO DE DETALLE  
"ESTADIO DE LA ROSALEDA"  
MÁLAGA**

|             |           |            |        |
|-------------|-----------|------------|--------|
| EXPEDIENTE: | 3370      | PAÍS:      | ESPAÑA |
| FECHA:      | MAYO 2025 | PROVINCIA: | MÁLAGA |
| ESCALA:     | S/E       | MUNICIPIO: | MÁLAGA |

PLANO:  
**SECCION A-A'**  
NÚMERO: **05**

NOTAS GENERALES:  
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESEÑADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMITIR ESCRITO PARA CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL. ESPECIFICACIONES Y DERECHOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:  
**PROMÁLAGA**

www.hcparquitectos.com  
Pº Marítimo Ciudad de Melilla, nº11, 29016 - Málaga - España Tlf: +34 952 22 77 07  
C/ Monte Esquinza, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tlf: +34 91 561 07 51  
C/ Bartolomé de Medina, nº1, 1ºD, 41004 - Sevilla - España Tlf: +34 954 53 66 98  
Villa 2180, Rd 2755, Adiya, PO Box: 11516 - Kingdom of Bahrain Tlf: +973 1718 9530

**HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING**  
MARIO ROMERO GONZÁLEZ  
JAVIER HIGUERA MATA

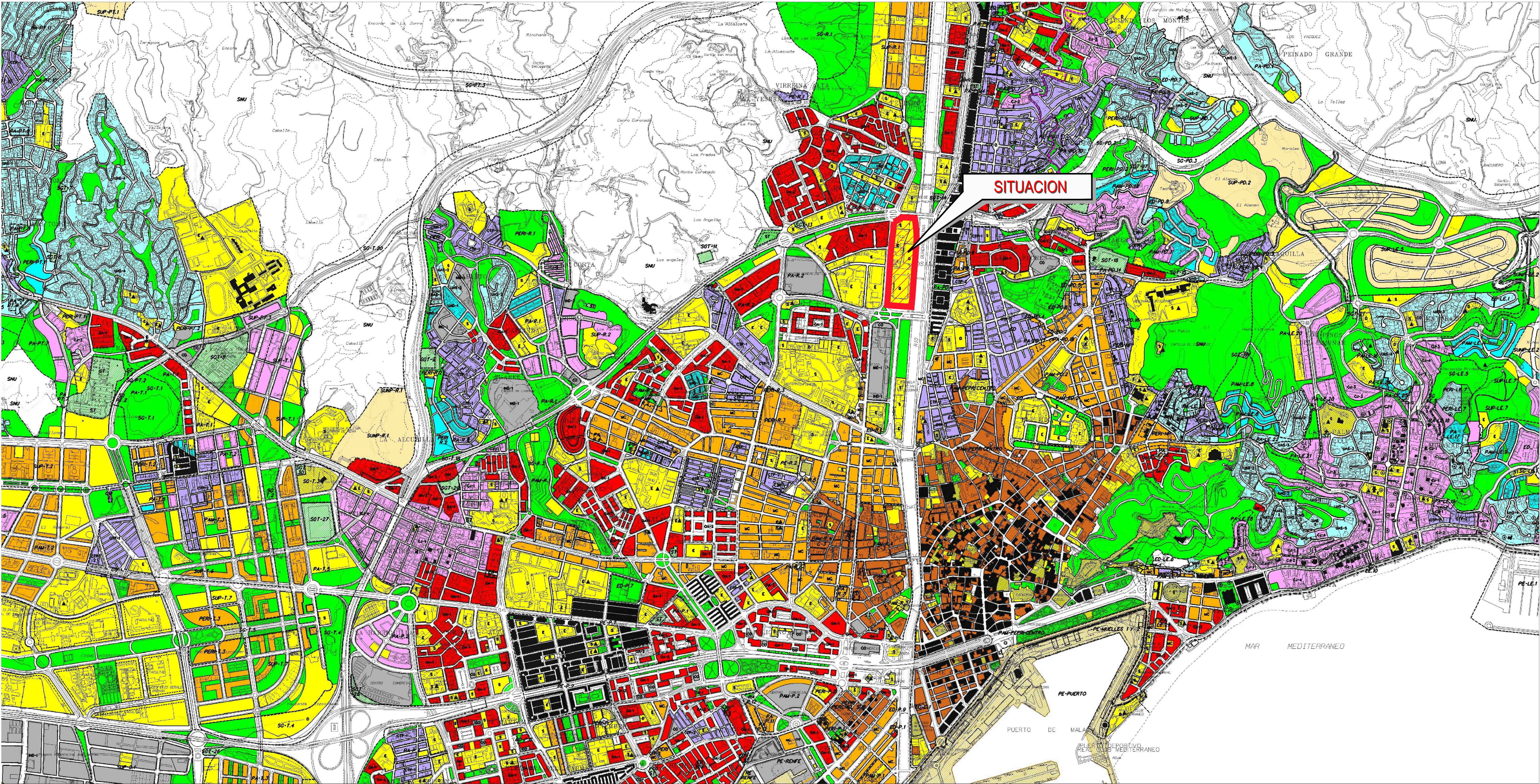
JOSE LUIS MORENO CARRION  
JACOBO HIGUERA MATA

TAMAÑO ORIGINAL A1 (841mm x 594mm)



### **ANEXO 3. SEPARATA DE AFECCIONES HIDRÁULICAS**

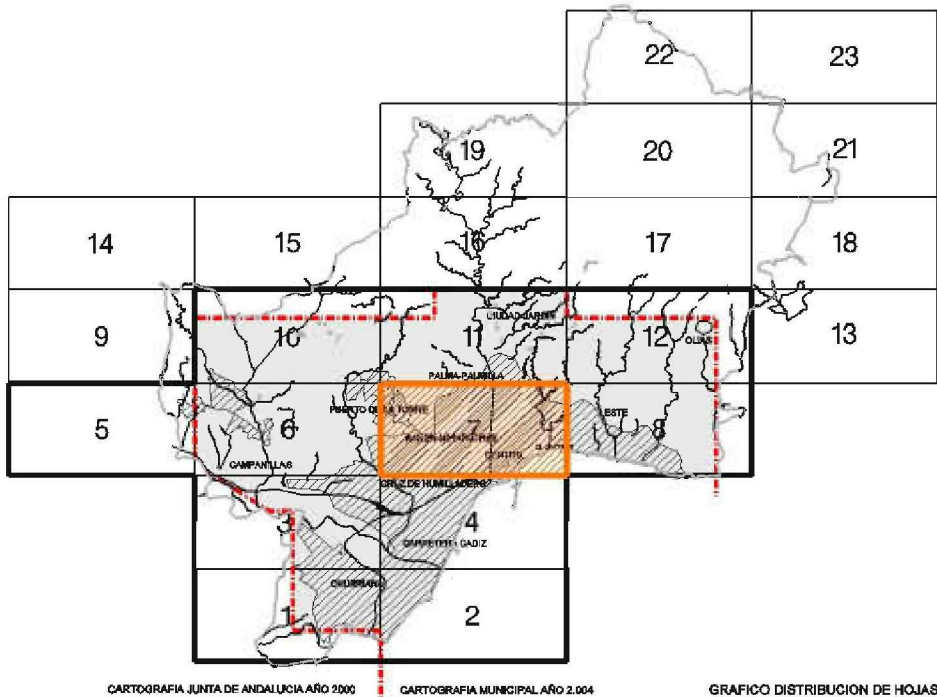




| ZONIFICACION DEL SUELO URBANO: |       |
|--------------------------------|-------|
| CIUDAD HISTORICA               |       |
| Centro                         | PERCH |
| Perchel Norte                  | CH    |
| Trinidad-Perchel               | CH    |
| MANZANAS CERRADAS              | MC    |
| ORDENACION ABIERTA             | CH    |
| CIUDAD JARDIN                  | CJ    |
| UNIFAMILIAR AISLADA            | UAS   |
| UNIFAMILIAR ADOSADA            | UAD   |
| COLONIA TRADICIONAL POPULAR    | CTP   |
| INDUSTRIA                      | IND   |
| COMERCIO                       | CO    |
| PROTECCION INTEGRAL            | PI    |
| PROTECCION ARQUITECTONICA      | PA    |
| PROTECCION ARBOREA             | PA    |
| JARDIN CATALOGADO              | JAC   |
| DELIMITACION DE SUBZONAS       | DEL   |

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO: |     |
|----------------------------------------------|-----|
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR            |     |
| ESTUDIO DE DETALLE                           | ED  |
| PLAN ESPECIAL                                | PE  |
| SECTOR                                       |     |
| USO GLOBAL                                   | UG  |
| RESIDENCIAL                                  | RES |
| Residencial intensidad baja                  | RES |
| INDUSTRIAL                                   | IND |
| TURISTICO                                    | TUR |
| Turístico intensidad baja                    | TUR |
| SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO:             |     |
| AMBITO                                       | AM  |
| USO GLOBAL                                   | UG  |
| RESIDENCIAL                                  | RES |
| Residencial intensidad baja                  | RES |
| INDUSTRIAL                                   | IND |
| TURISTICO                                    | TUR |
| Turístico intensidad baja                    | TUR |
| AREA DE RESERVA                              | AR  |

| SISTEMAS:                                |     |
|------------------------------------------|-----|
| PARQUES Y JARDINES                       |     |
| EQUIPAMENTOS                             | E   |
| Educativo                                | E   |
| SPS                                      | S   |
| Deportivo                                | D   |
| VIARIO                                   | VI  |
| SISTEMAS TECNICOS                        |     |
| SISTEMAS DE COMUNICACIONES               | SC  |
| SISTEMAS GENERALES                       | SG  |
| DOTACIONAL PRIVADO                       | DP  |
| DESLINDE DOMINIO P. MARITIMO TERRESTRE   | DM  |
| LINIA DE PROTECCION DE LA EDIFICACION    | LP  |
| SUELO NO URBANIZABLE                     |     |
| AMBITO                                   | AM  |
| AREA DE RESERVA                          | AR  |
| LIMITE TERMINO MUNICIPAL                 | LT  |
| REGIMEN TRANSITORIO:                     |     |
| PLANEAMIENTO APROBADO                    | PA  |
| PLANEAMIENTO APROBADO CON MODIFICACIONES | PAM |



Documento de Aprobación Provisional

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### Planos de Información

|                                       |            |      |
|---------------------------------------|------------|------|
| PLANO                                 | FECHA      | 1.0  |
|                                       | JULIO 2008 |      |
| Planeamiento Anterior                 |            |      |
| 1.6.2 Calificación y Usos del PGOU 97 | ESCALA     | HOJA |
|                                       | 1 / 10.000 | 7/12 |

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

## SEPARATA: AFECCIONES HIDRAULICAS

### PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE "ESTADIO DE LA ROSALEDA" MÁLAGA

|             |           |            |        |
|-------------|-----------|------------|--------|
| EXPEDIENTE: | 3370      | PAIS:      | ESPAÑA |
| FECHA:      | MAYO 2025 | PROVINCIA: | MÁLAGA |
| ESCALA:     | 1/10.000  | MUNICIPIO: | MÁLAGA |

### PLANO: SITUACIÓN EN EL PGOU

NÚMERO: 01

NOTAS GENERALES:  
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RELEVANTES EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO OTORGAR DERECHO PARA CUALQUIER USO, REPRODUCCIÓN, TOTAL O PARCIAL, ESPECIFICACIONES Y DERECHOS DE COPA SIN PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.



Pº Marítimo Ciudad de Melilla, nº11. 29016 - Málaga - España Tlf: +34 952 22 77 07  
C/ Monte Esquivela, nº30. Bajo Der. 29010 - Málaga - España Tlf: +34 91 561 07 51  
C/ Bartolome de Medina, nº1. P.O. 41004 - Sevilla - España Tlf: +34 954 53 66 98  
Villa 2180, Rd 2755, Adliya. PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain Tlf: +973 1718 0530

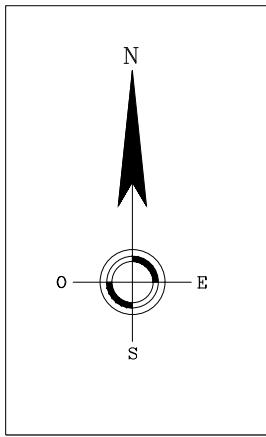


JOSE LUIS MORENO CARRION JACOB O HIGUERA MATA









- ALINEACIÓN DE PLANTA BAJA
- VUELOS MÁXIMOS PERMITIDOS
- CATASTRO
- ÁREA DE MOVIMIENTO PARA EMPLAZAMIENTO DE LA RAMPA DE ACCESO



SEPARATA:  
AFECCIONES HIDRAULICAS

PROYECTO:  
ESTUDIO DE DETALLE  
"ESTADIO DE LA ROSALEDA"  
MÁLAGA

EXPEDIENTE: 3370 PAÍS: ESPAÑA  
FECHA: MAYO 2025 PROVINCIA: MÁLAGA  
ESCALA: 1/1000 MUNICIPIO: MÁLAGA  
PLANO:  
AFECCIONES HIDRAULICAS SOBRE  
LAS NUEVAS ALINEACIONES EN  
P.G.O.U Y CATASTRO

NÚMERO: 03

NOTAS GENERALES:  
TODOS LOS DISEÑOS Y TRABAJOS DE DISEÑO DE ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMITIR EL USO PARA CUALQUIER USO, REPRODUCCIÓN, TOTAL O PARCIAL, ESPECIFICACIONES Y DERECHOS DE COPIA SIN PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:  
 PROMÁLAGA

www.hcparquitectos.com  
Pº Marítimo Ciudad de Melilla, nº11, 29016 - Málaga - España Tlf: +34 952 22 77 07  
C/ Monte Esquivela, nº30, Bajo Der. 29010 - Málaga - España Tlf: +34 91 561 07 51  
C/ Bartolomé de Medina, nº1, P.O. 41004 - Sevilla - España Tlf: +34 954 53 66 98  
Villa 2180, Rd 2755, Adliya, PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain Tlf: +973 1718 0530

**HCP** ARCHITECTURE  
& ENGINEERING

MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA  
JOSE LUIS MORENO CARRION JACOBLO HIGUERA MATA

TAMAÑO ORIGINAL A1 EXT (2246mm x 594mm)