

# RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE MEMORIA

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



## 1. MEMORIA

## ÍNDICE

1.	OBJETO DEL DOCUMENTO. ....	3
2.	PROMOTOR.....	3
3.	EQUIPO REDACTOR.....	3
4.	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
5.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. ....	6
6.	IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS. ....	7
7.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA.....	8
8.	PARÁMETROS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	9
9.	RELACIÓN DE PLANOS. ....	10

## 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.

## 2. 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.

## 3. 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

## 4. 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.



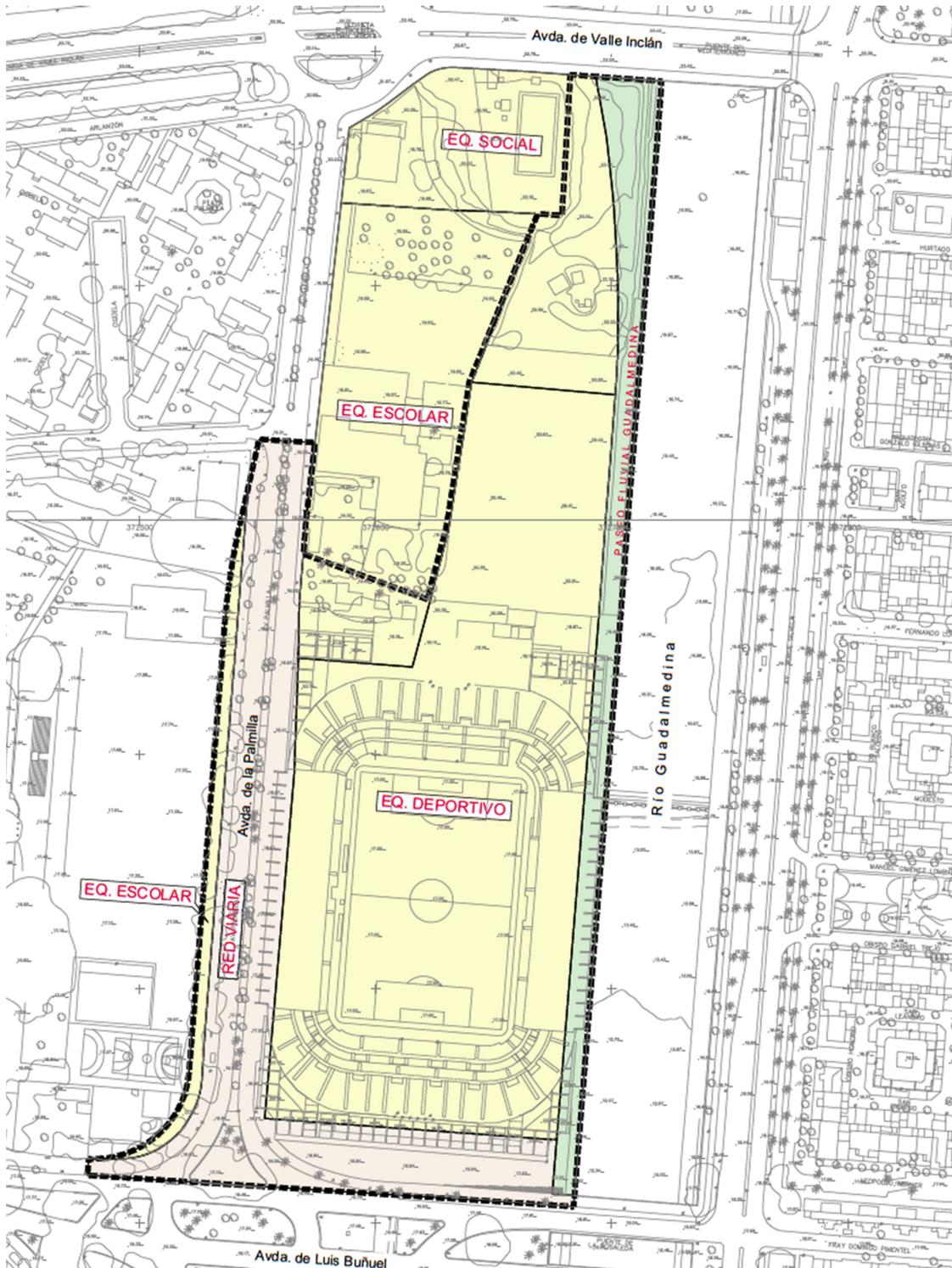
Localización de la Actuación

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 gradas del estadio, proyectadas de mayor altura respecto a las actuales. Asimismo, por necesidades de evacuación, se plantea ubicar unos puentes plaza sobre dicho encauzamiento, para conseguir una nueva vía de acceso y evacuación del estadio por esta fachada, si bien esta actuación se tramitará mediante un proyecto independiente no siendo objeto del presente Estudio de Detalle.

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 m<sup>2</sup>.



Ámbito del Estudio de Detalle

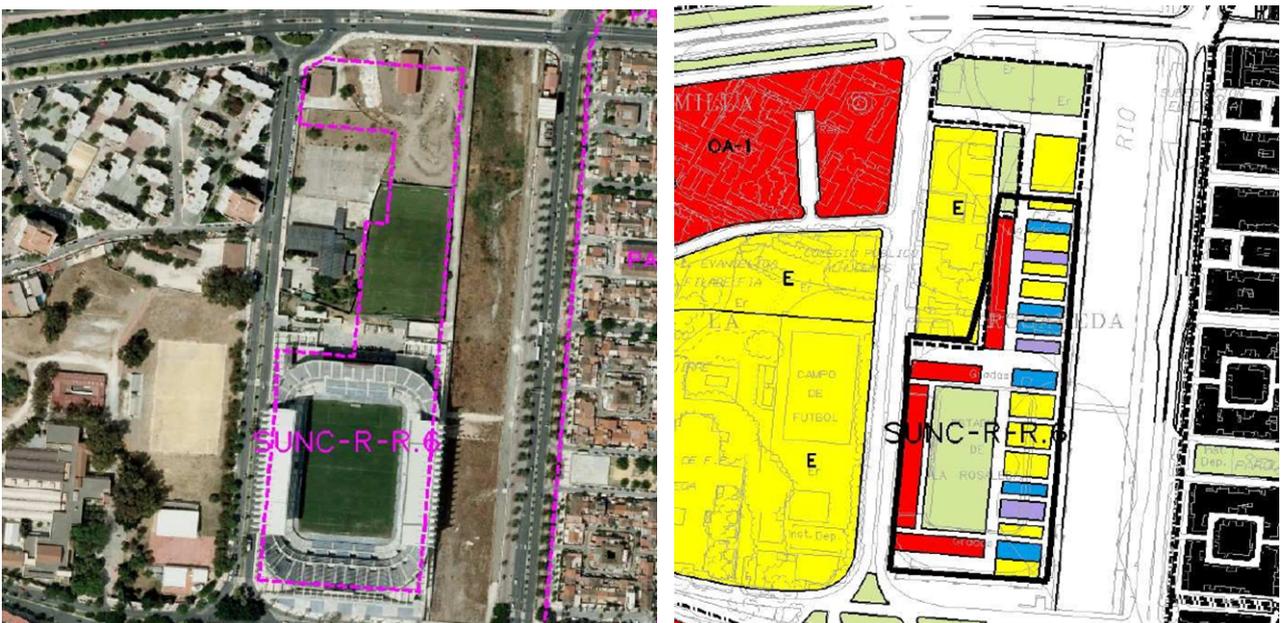
El ámbito del Estudio Detalle englobaría las siguientes parcelas, según su calificación actual en el PGOU, con el desglose de superficies que se indica a continuación:

PARCELA	SUPERFICIE
EQ. DEPORTIVO "ESTADIO LA ROSALEDA"	32.658,84 m2
EQ. ESCOLAR "IES GUADALMEDINA" (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 (espacio libre de parcela)	4.599,67 m2
VIARIO	12.957,51 m2
<b>TOTAL</b>	<b>59.081,70 m2</b>

## 5. 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 Rosaleta". 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 Rosaleta" 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.

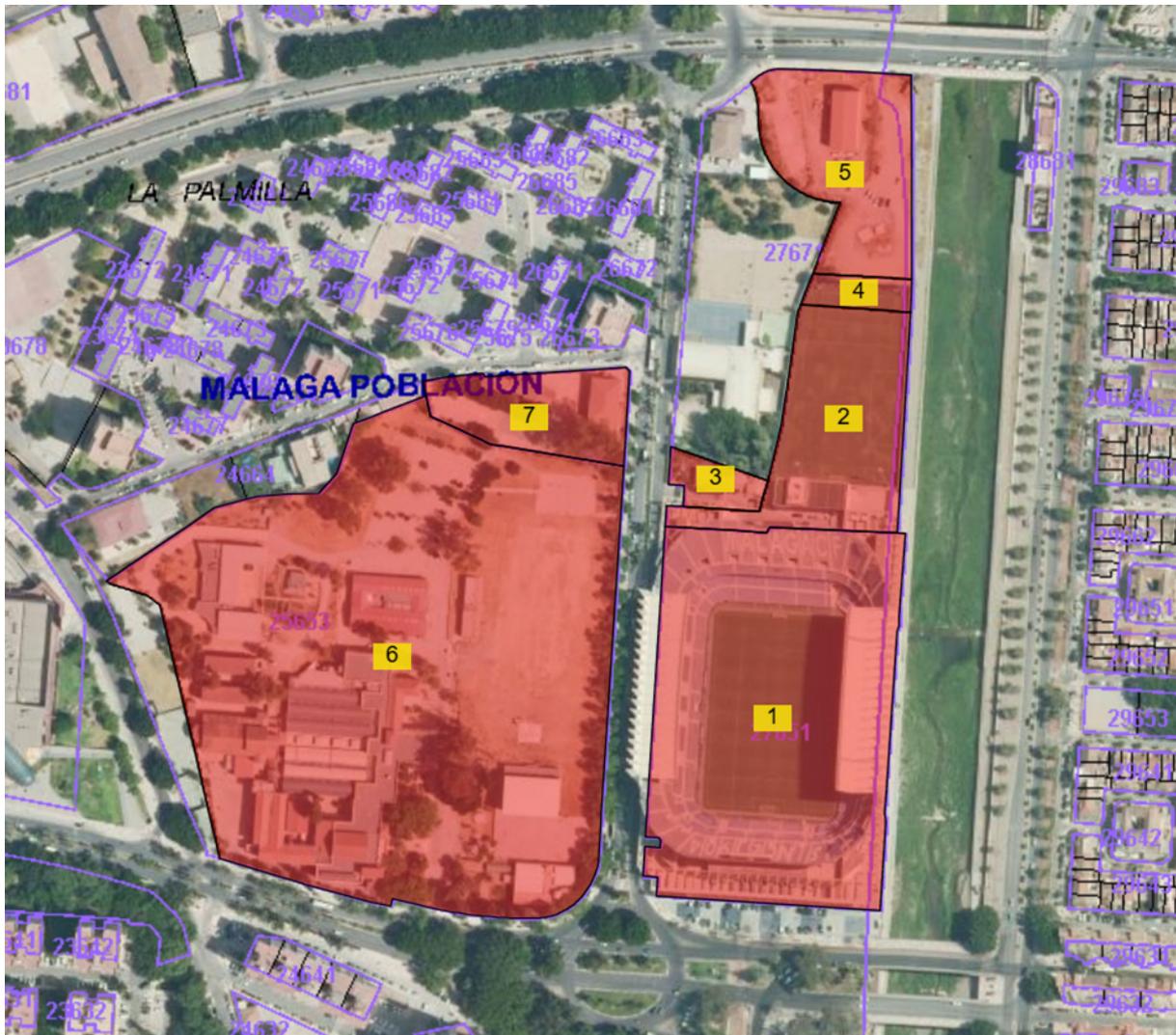
En este sentido, la ficha urbanística del Sector SUNC-R-R.6 recoge entre sus criterios vinculantes que:

- 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.

## 6. 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.

## 7. 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 retrazar 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.

## 8. 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>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.

## 9. RELACIÓN DE PLANOS.

**RE-01-** SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.

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

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

**RE-04-** SECCIONES

**ARQUITECTOS:** D. Mario Romero González

D. Javier Higuera Mata

D. Jose Luis Moreno Carrión

D. Jacobo Higuera Mata

Málaga, mayo de 2025