# NUEVAS UBICACIONES
# “LA ROSALEDA”

## SELECCIÓN DE PARCELAS ALTERNATIVAS

# INTRODUCCIÓN

Este documento tiene por objeto **analizar distintas alternativas de ubicación** para el futuro estadio de fútbol de la ciudad de Málaga, en el contexto de la necesidad de modernización y adecuación de las infraestructuras deportivas de alto nivel. La iniciativa parte de la voluntad de dotar a la ciudad de un equipamiento que responda a los estándares actuales de capacidad, accesibilidad, sostenibilidad y viabilidad técnica y urbanística.

En un primer análisis en base a las dimensiones necesarias, ubicación y disponibilidad de los suelos, se han identificado **cinco posibles ubicaciones**, incluida la opción de ampliación y remodelación del actual estadio de La Rosaleda.

Para cada alternativa se han evaluado **criterios clave** como:

- Superficie y Edificabilidad
- Topografía y Geotecnia
- Entorno y Conexiones
- Propiedad y Disponibilidad de los terrenos
- Planeamiento Urbanístico y Grado de Ejecución

El objetivo del presente estudio es **ofrecer una base técnica comparativa** que permita valorar la viabilidad de cada localización desde una perspectiva funcional, territorial y administrativa, con vistas a facilitar la **toma de decisiones estratégicas** por parte de las administraciones implicadas

Este documento debe servir de apoyo a futuros análisis que valoren estos mismos aspectos en mayor profundidad y otros adicionales a nivel funcional, económico o deportivo

## 1. Superficie y Edificabilidad

Para la comprobación de la superficie y las dimensiones de las parcelas objeto de análisis se ha tomado como referencia la ocupación en planta de un estadio de fútbol de características similares al que se pretende proyectar. Como ejemplo se utiliza el estadio de San Mamés, en Bilbao, con capacidad para 53.332 espectadores, diseñado conforme a los estándares de estadio "Categoría Élite" de la UEFA, el nivel más alto en términos de requisitos técnicos y funcionales.

Este complejo incluye además usos complementarios como museo, áreas comerciales, restaurantes, cafetería, salas de eventos, reuniones y conferencias. Las dimensiones exteriores del estadio son aproximadamente de 175 por 222 metros. Aunque las dimensiones del futuro estadio podrán variar en función de su diseño final, como primera aproximación, se toman estas medidas como referencia. En cada una de las parcelas estudiadas se ha dispuesto una huella con estas dimensiones para comprobar la viabilidad de su implantación.

La disposición del terreno de juego se ha alineado preferentemente en el eje norte-sur, buscando minimizar el impacto del soleamiento sobre jugadores y público. En casos puntuales se ha girado para optimizar la integración con la geometría de la parcela.

## 2. Topografía y Geotecnia

La topografía del terreno y sus características geotécnicas son determinantes en la elección de un emplazamiento, ya que condicionan tanto la fase de urbanización, en su caso, como la propia construcción del estadio. Se han analizado las pendientes naturales, la necesidad de movimientos de tierras y el grado de adaptación del terreno a la implantación de una infraestructura de gran escala. A fecha de entrega de la presente versión, la información geotécnica recibida es limitada y debe ser ampliada

## 3. Entorno y Conexiones

La localización del estadio debe garantizar una integración adecuada con su entorno urbano y territorial. Para ello, se ha valorado la conectividad con las principales vías de acceso viario, la proximidad a nodos de transporte público (metro, autobús, tren) La accesibilidad peatonal y ciclista, así como la disponibilidad de aparcamientos y espacios para movilidad compartida, son factores clave para fomentar una movilidad sostenible asociada al nuevo equipamiento.

## 4. Propiedad y Disponibilidad de los Terrenos

La titularidad y situación administrativa de los terrenos constituyen un aspecto decisivo para la viabilidad de cada alternativa. Se han analizado parcelas de diferente titularidad, valorando el grado de disponibilidad inmediata para el proyecto y los posibles procedimientos necesarios para su adquisición en los casos que lo requieran.

## 5. Planeamiento Urbanístico y Ejecución

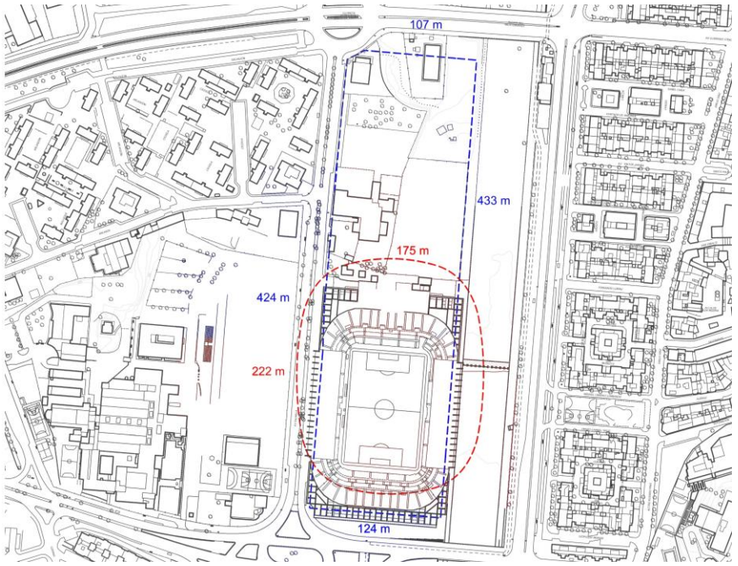
Se indican las figuras urbanísticas tramitadas y pendientes, la ejecución de la urbanización, en su caso, y las afecciones sectoriales

# UBICACIONES

1. LA ROSALEDA
2. AMPLIACIÓN UNIVERSIDAD
3. SAN CAYETANO
4. LAGAR DE OLIVEROS
5. MANZANA VERDE

# 1. LA ROSALEDA

Ciudad de Málaga | Área de Urbanismo



## SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD

| | |
|---|---|
| Parcela | 57.891 m2s |
| Edificabilidad | 70.000 m2t |

La superficie indicada es la suma de las parcelas tanto del actual campo de futbol, como las ubicadas al norte con instalaciones auxiliares (incluso actual instituto). La edificabilidad indicada es la determinada en el Estudio de Detalle (en tramitación)

## TOPOGRAFÍA

Terreno ocupado por el actual estadio de fútbol, instalaciones anexas, infraestructuras y un equipamiento escolar. Topografía plana con ligera pendiente ascendente en el perímetro en sentido norte

| | |
|---|---|
| Pendiente media | 3 % |
| Punto más alto | 23 m |
| Punto más bajo | 17 m |

## GEOTÉCNIA

Durante los trabajos previos para la preparación del Mundial 2030 se hizo una caracterización de la estructura existente.

## ENTORNO Y CONEXIONES

La actual ubicación del estadio, con una capacidad de casi 30.000 espectadores, ofrece un entorno consolidado a escasos metros del centro de la ciudad

| | |
|---|---|
| Red peatonal | Conexión centro y varios distritos |
| Red de autobuses | Líneas 1, 20 ,30, 15, 17, 18 y C2 |
| Red de metro | Futura ampliación línea 2 (a 1.000m) |
| Red vehicular | En trama urbana central |
| Red carril bici | Existente en perímetro |
| Espacio en entorno | Comprometido. Requiere Plaza Puente |
| Aparcamiento | Comprometido |
| Tren Cercanías | Estación existente a 2.000 m |

La ubicación actual permite una comunicación fluida a nivel urbano gracias a la disponibilidad de redes de transporte colectivo, red peatonal y carril bici. Sin embargo, el grado de consolidación del entorno limita la posibilidad de crecimiento del estadio y los espacios exteriores anexos necesarios

## PROPIEDAD Y DISPONIBILIDAD

El estadio es propiedad de Ayuntamiento, Diputación y Junta, si bien las parcelas ubicadas al norte (y que forman parte del conjunto) son propiedad únicamente del Ayuntamiento. Las instalaciones existentes deberían ser reubicadas (incluso el instituto Guadalmedina)

## PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Aunque el PGOU prevé el traslado del actual estadio y la aparición de nuevos usos, también permite la remodelación del equipamiento deportivo

Iniciada la tramitación del Estudio de Detalle para ampliación del estadio con objeto de la celebración del Mundial 2030. El Estudio de Detalle prevé la modificación del trazado de la Avenida de la Palmilla, para lo cual es necesario tramitar un Proyecto de Obras de Urbanización.

| | |
|---|---|
| Estudio de Detalle | En tramite (Apr. Inicial) |
| Proyecto Obras Urbanización | Pendiente |
| Proyecto Plaza Puente | Pendiente |

### SECTORIALES

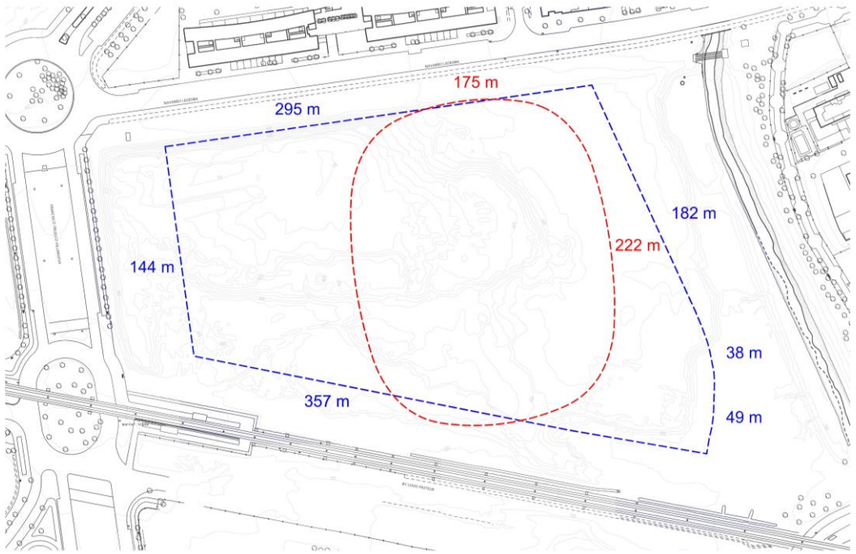
| | |
|---|---|
| Rio Guadalmedina (dominio público hidráulico) | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Sostenibilidad en Málaga |
| Afección aeronáutica | Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) – Ministerio de Transportes (MITMA) |

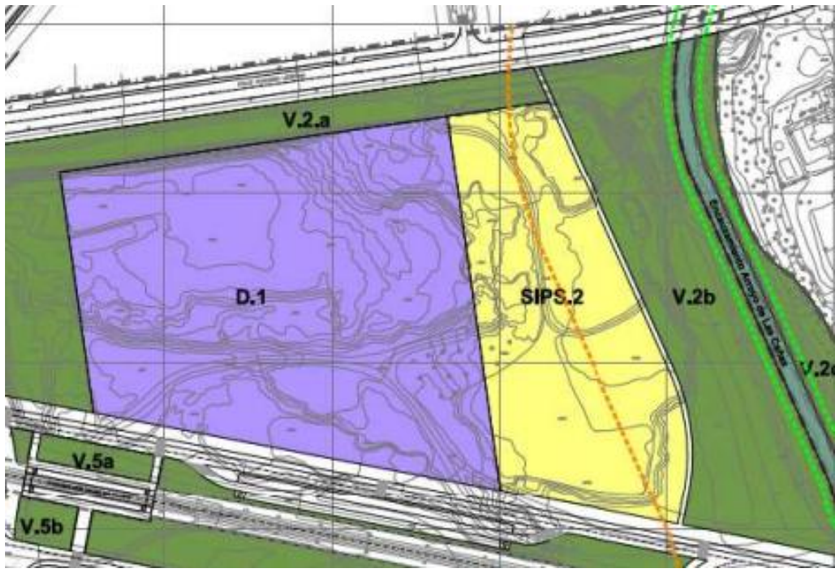
A considerar: La adaptación del actual estadio requiere la modificación del trazado de la avenida de la Palmilla y la ejecución de la Plaza Puente que brinde un espacio exterior seguro circundante.

Adicionalmente se debe reubicar al equipo de futbol de la ciudad durante la ejecución de las obras

# 2. AMPLIACIÓN UNIVERSIDAD

Ciudad de Málaga | Área de Urbanismo






## SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD

| | |
|---|---|
| Parcela | 66.037 m2s |
| Edificabilidad | 14.441 m2t |

La superficie de parcela indicada es la suma de las siguientes: Parcela D1 (deportiva) y Parcela SIPS 2 (social). No se incluye la zona verde perimetral (23.693 m2). La edificabilidad se podría aumentar vía Estudio de Detalle.

## TOPOGRAFÍA

Terreno altiplano con cotas superiores y pendientes acusadas en flancos norte y oeste. Suave pendiente descendente hacia el arroyo en este y vías de metro en flanco sur. Altura constante en perímetro

| | |
|---|---|
| Pendiente media | 7% |
| Punto más alto | 69 m |
| Punto más bajo | 54 m |

## GEOTÉCNIA

Pendiente de completar

## ENTORNO Y CONEXIONES

Se trata de un conjunto de parcelas que se enmarcan en el ámbito universitario de la Ampliación del campus de Teatinos junto a equipamientos y zonas residenciales

| | |
|---|---|
| Red peatonal | Conexión distrito Teatinos |
| Red de autobuses | Líneas 23 y L (Lanzadera Campus) |
| Red de metro | Línea 1 en perímetro |
| Red vehicular | Conexión con A-7 y A-357 |
| Red carril bici | Existente en perímetro |
| Espacio en entorno | Zonas verdes y zona no ocupada por el estadio en la parcela |
| Aparcamiento | Disponibles bolsas de aparcamiento de las facultades aledañas de la UMA |
| Tren Cercanías | Estación existente a más de 3.000 m |

## PROPIEDAD Y DISPONIBILIDAD

Anterior propiedad del Ayuntamiento. Actual propiedad de la Universidad de Málaga por convenio. Posibilidad de reversión.

## PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

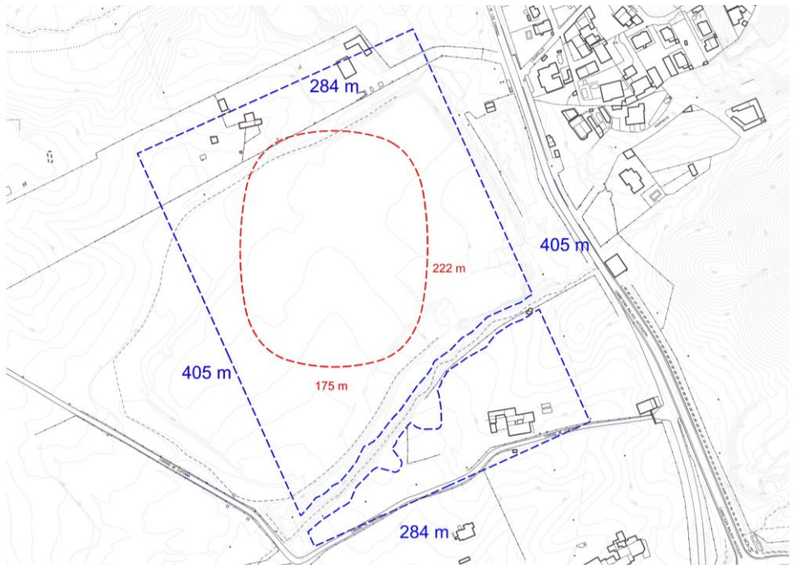
| | |
|---|---|
| Plan Especial Ampliación Universidad | Aprobado |
| Proyecto de Urbanización | Aprobado y Ejecutado parcialmente (Pendiente viario sur) |
| Estudio de Detalle (Aumento edificabilidad) | Pendiente (en su caso) |

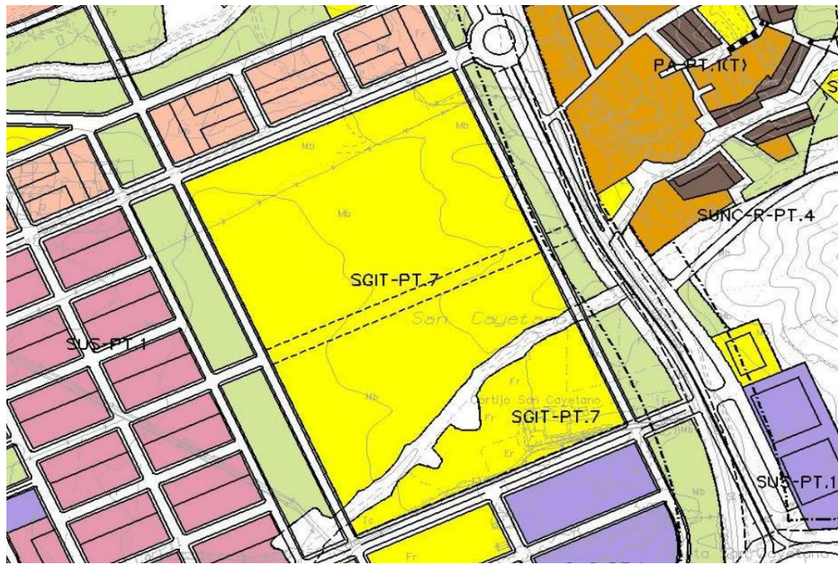
### SECTORIALES – ESTUDIO DE DETALLE

| | |
|---|---|
| Vía pecuaria | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Sostenibilidad en Málaga |
| Arroyo (dominio público hidráulico) | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Sostenibilidad en Málaga |
| Afección aeronáutica | Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) – Ministerio de Transportes (MITMA) |
| Autovía A-357 y carretera A-7076 (competencia autonómica) | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga |
| Autovía A-7 (competencia estatal) | Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (MITMA) – Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental |

A considerar: Necesidad de realizar Estudio de Seguridad Aérea por afección aeronáutica. A valorar riesgo de incumplimiento en altura. Requiere análisis de dimensiones en planta

# 3. SAN CAYETANO






## SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD

| | |
|---|---|
| Parcela | 124.893 m2s |
| Edificabilidad | Por determinar |

La superficie de parcela indicada es la suma de los dos ámbitos reservados para el SGIT- PT-7. La edificabilidad se determinará en el Plan Especial (a redactar)

## TOPOGRAFÍA

Terreno prácticamente plano salvo en los flancos noroeste y noreste por rellenos antrópicos. Predomina una ligera pendiente descendente hacia el sur

| | |
|---|---|
| Pendiente media | 1,5 % |
| Punto más alto | 140 m |
| Punto más bajo | 128 m |

## GEOTÉCNIA

Pendiente de completar

## ENTORNO Y CONEXIONES

Ubicada por encima de la hiper ronda, al norte del Puerto de la Torre y como área de acceso a la Junta de los Caminos

| | |
|---|---|
| Red peatonal | Desconexión con núcleo urbano |
| Red de autobuses | Línea 21 |
| Red de metro | Difícil conexión con red existente |
| Red vehicular | Conexión con A-7 |
| Red carril bici | Difícil conexión con red existente |
| Espacio en entorno | Posible urbanización de la zona no ocupada por el estadio (Más de 25.000 m2) |
| Aparcamiento | Posibilidad de disponer de bolsas en entorno y zona no ocupada de la parcela |
| Tren Cercanías | No existe en entorno |

## PROPIEDAD Y DISPONIBILIDAD

Propiedad privada particular, pendiente de obtención por ocupación o expropiación

## PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Previsto en el actual PGOU como Sistema General de Interés Territorial SGIT- PT- 7 para albergar el futuro estadio de futbol

| | |
|---|---|
| Plan Especial | Pendiente |
| Proyecto de Urbanización | Pendiente |
| Proyecto de Reparcelación | Pendiente |

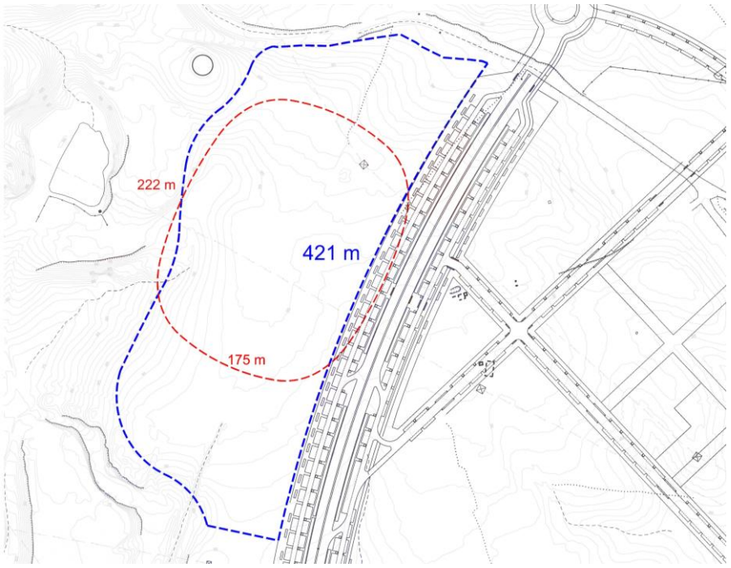
### SECTORIALES – PLAN ESPECIAL

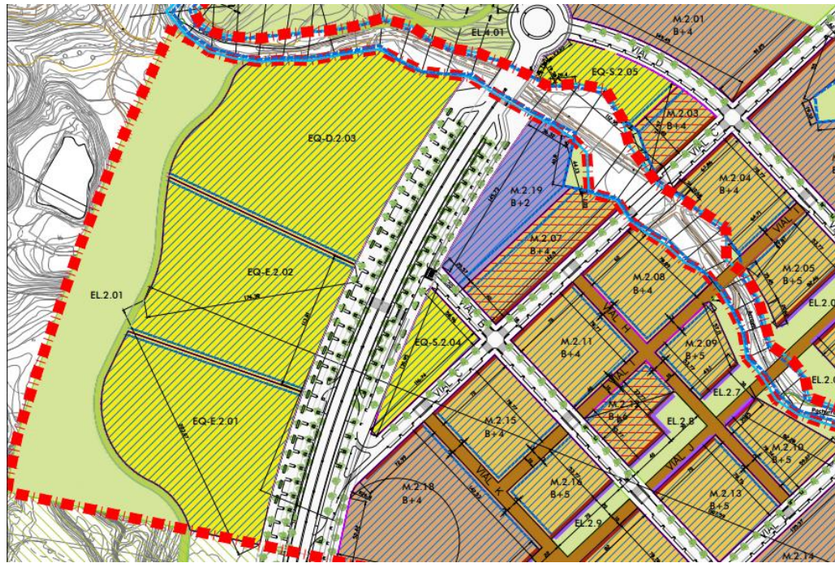
| | |
|---|---|
| Autorización Ambiental | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Sostenibilidad |
| Impacto en la Salud | Junta de Andalucía - Delegación Territorial de Salud |
| Vía pecuaria | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Sostenibilidad en Málaga |
| Arroyo (dominio público hidráulico) | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Sostenibilidad en Málaga |
| Afección aeronáutica | Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) – Ministerio de Transportes (MITMA) |
| Carretera A-7075 (competencia autonómica) | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga |
| Autovía A-7 (competencia estatal) | Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (MITMA) – D. Carreteras del Estado en And. Oriental |

A considerar: Dificultad de conexión peatonal y accesos por transporte público. Necesidad mejora en conexiones con A-7. Posibilidad de desarrollo nuevo entorno de ciudad. Disposición de gran superficie para adaptación a requerimientos de diseño

# 4. LAGAR DE OLIVEROS

Ciudad de Málaga | Área de Urbanismo






## SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD

| | |
|---|---|
| Parcela | 62.060 m2s |
| Edificabilidad | 31.030 m2t |

La superficie indicada es la suma de las 3 parcelas de equipamiento EQ-E-2.01, EQ-E-2.02 y EQ-D-2.03. En caso de requerir aumento de edificabilidad se podrá tramitar Estudio de Detalle

## TOPOGRAFÍA

Terreno con pendientes continuas en sentido descendente hacía el oeste y ligeramente hacia el sur. No existen accidentes reseñables

| | |
|---|---|
| Pendiente media | 4 % |
| Punto más alto | 100 m |
| Punto más bajo | 82 m |

## GEOTÉCNIA

Pendiente de completar

## ENTORNO Y CONEXIONES

Pendiente de desarrollo del entorno. Se ubica entre el Puerto de la Torre y Soliva.

| | |
|---|---|
| Red peatonal | Actualmente no existe. A futuro conexión peatonal con Lagar de Oliveros |
| Red de autobuses | Actualmente no existe |
| Red de metro | Posible conexión (Aprox. 1.500 metros) |
| Red vehicular | Futura conexión con A-7 (A través de Puerto de la Torre o Soliva) |
| Red carril bici | Posible conexión (Existente a 1.200 m.) |
| Espacio en entorno | Zona verde y zona no ocupada por el estadio en parcela (Más de 25.000 m2) |
| Aparcamiento | Posibilidad de disponer de bolsas en entorno o zonas no ocupadas de la parcela |
| Tren Cercanías | No existe en entorno |

## PROPIEDAD Y DISPONIBILIDAD

Parcelas demaniales del Ayuntamiento. Pendientes de la redacción, aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación. Requiere consulta a la Consejería de Educación para el uso de las parcelas escolares EQ-E-2.01 y EQ-E-2.02

## PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Dentro del sector SUS-PT-5 “Lagar de Oliveros”, se trata de parte de la dotación de equipamiento prevista para la Unidad de Ejecución 1 (zona norte)

| | |
|---|---|
| Plan Parcial de Ordenación | Aprobado |
| Proyecto de Urbanización | En tramitación |
| Proyecto de Reparcelación | En tramitación |
| Estudio de Detalle (Aumento edificabilidad) | Pendiente (en su caso) |

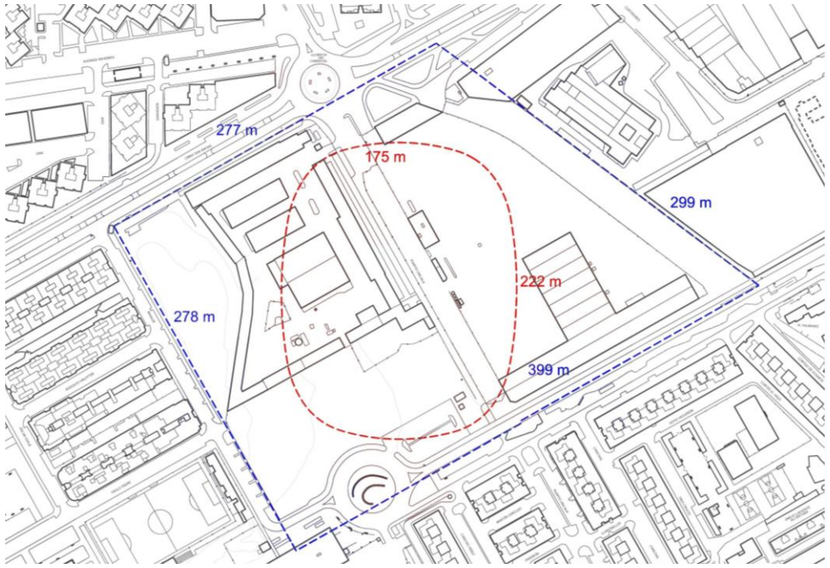
### SECTORIALES – ESTUDIO DE DETALLE O LICENCIAS

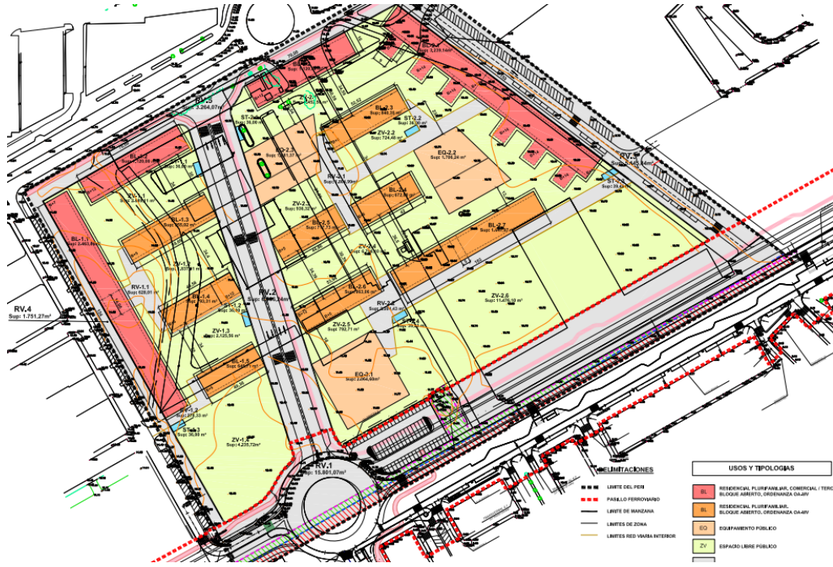
| | |
|---|---|
| Arroyo (dominio público hidráulico) | Junta de Andalucía – Delegación Territorial de Sostenibilidad en Málaga |
| Afección aeronáutica | Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) – Ministerio de Transportes (MITMA) |
| Autovía A-7 (competencia estatal) | Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (MITMA) – Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental |

A considerar: Requiere ejecución de la totalidad de la urbanización del sector

# 5. MANZANA VERDE







## SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD

| | |
|---|---|
| Parcela | 93.929 m2s |
| Edificabilidad | A determinar |

Superficie de la Unidad de Ejecución del PERI P-2 a del sector SUNC-R-P.2

## TOPOGRAFÍA

Topografía prácticamente plana en toda su superficie

| | |
|---|---|
| Pendiente media | 0,7 % |
| Punto más alto | 13 m |
| Punto más bajo | 10 m |

## GEOTÉCNIA

Pendiente de completar

## ENTORNO Y CONEXIONES

Enclavado en las actuales instalaciones de la EMT y Servicios Operativos del Ayuntamiento, el sector se rodea de zonas residenciales y de equipamientos

| | |
|---|---|
| Red peatonal | Conexión distrito Cruz Humilladero y Carretera de Cádiz |
| Red de autobuses | Líneas 20 y 64 |
| Red de metro | Línea 1 a 1.200 m y Línea 2 a 700 m |
| Red vehicular | Posible conexión con MA-20 |
| Red carril bici | Posible conexión (Existente a 500 m.) |
| Espacio en entorno | Amplia zona no ocupada por el estadio en la parcela (Más de 25.000 m2) |
| Aparcamiento | Posibilidad de usar parte de la parcela no ocupada por el estadio |
| Tren Cercanías | En el perímetro de la parcela |

## PROPIEDAD Y DISPONIBILIDAD

Propiedad mayoritaria del Ayuntamiento de Málaga. A considerar minoritarios (privados y Adif)

## PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

El sector cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con uso residencial según las determinaciones del PGOU.

Para el uso de equipamiento deportivo será necesaria tramitar una modificación de PGOU y un nuevo PERI. Adicionalmente serán necesarias las figuras del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación

Se deberían reubicar los usos previstos en el actual PERI en otras ubicaciones

### SECTORIALES

A determinar en función del alcance de la Innovación del PGOU y el resto de figuras urbanísticas. Posibles afecciones:

- Autorización Ambiental
- Impacto en la Salud
- Aeronáutica
- Ferrocarril
- Arqueológica
- Dominio Público Hidráulico

A considerar: Requiere modificación de PGOU y reubicar usos y aprovechamientos previstos en el sector