

Ref: I-D-ATU_ Vega Campanillas _PL 2024/69 (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2024/69. Delimitación de ATU Vega Campanillas
Interesado: De oficio
Situación: SUS-CA.18 Vega San Ginés y SUS-CA.17 Vega Los Martínez y SS.GG (PGOU-2011)
Ref. Catastral: 5994128UF6559S0001WX, 29900A022000010000PL y otros
Junta Mpal. Distrito n° 9 Campanillas
Asunto: Informe técnico. Propuesta de delimitación de ATU de nueva urbanización.

ANTECEDENTES

- Con fecha 02/12/2024, D. Ángel Asenjo Díaz (en representación de D. José Carlos Vega Serra) presenta una Propuesta Previa de Delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de los sectores de actuación SUS-CA.18 Vega San Ginés (con expediente iniciado PL 51/2023) y SUS-CA.17 Vega Los Martínez (con expediente iniciado PL 47/2020), y los Sistemas Generales SG-CA.6, SGIT-CA.2 y SGIT-SNU-CA.2 del vigente PGOU 2011.
- El 19/02/2025 y el 21/02/2025 se emiten sendos informes de requerimiento por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística respectivamente.
- Tras las sucesivas subsanaciones y aportaciones documentales efectuadas por el promotor, con fecha 14/11/2025 se presenta una nueva Propuesta de Delimitación de ATU que según la Nota Interior emitida por el Sr. Gerente de Urbanismo (16/11/2025), si bien se cumple formalmente el contenido documental exigido, persisten dos cuestiones de carácter sustantivo que requieren su reconsideración antes de continuar con la tramitación del expediente:
 - No resulta aceptable incluir dentro de la delimitación de la ATU-NU el sistema general SGIT-SNU-CA.2, al tratarse de un sistema general situado en suelo no urbanizable (suelo rústico conforme a la terminología de la LISTA), de conformidad con el apartado 3 de la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, no es posible incorporar dicho suelo sin la previa sustitución del PGOU vigente por un PGOM adaptado a la LISTA.
 - La propuesta plantea una horquilla de edificabilidades superior a la prevista en las fichas del PGOU vigente, lo que podía implicar una alteración del aprovechamiento medio del Plan General y afectar al resto de sectores del área de reparto que no hubieran alcanzado aprobación definitiva, cuestión que no se analizaba en la documentación presentada.
- Tras una nueva presentación de documentación por el interesado el 21/11/2025 se acuerda mediante providencia de fecha 16/12/2025 del Sr. Gerente de Urbanismo que sea esta Gerencia Municipal de Urbanismo elabore el documento de Propuesta de Delimitación de la ATU-NU "Vega Campanillas", **para su tramitación de oficio a propuesta de persona interesada**, siendo el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística bajo la coordinación y dirección de este Centro Directivo quien la redacte.
- En consecuencia, se emite el presente informe al objeto de valorar la adecuación de la Propuesta de Delimitación de la ATU-NU "Vega Campanillas" **redactada de oficio y fechada a Julio 2026** al marco jurídico establecido por la LISTA y su Reglamento General, el PGOU-2011 de Málaga y las determinaciones territoriales del POTAM que resultan de aplicación.

1/5

INFORME

1. DOCUMENTACION

La documentación presentada se estructura según lo previsto en el Anexo I de la INSTRUCCIÓN 2026/01, de la Gerencia Municipal De Urbanismo, Obras e Infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos, realizada en base a la Orden de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026 con entrada en vigor a los dos meses de su publicación) por la que se aprueban

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	EKprZNhoxRnkX/C\NXSXKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/07/2026 08:37:01
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	20/07/2026 13:38:55
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/07/2026 13:15:50
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EKprZNhoxRnkX%2FC\NXSXKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU).

2. OBJETO Y FINALIDAD DE LA PROPUESTA

La propuesta tiene por objeto la delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU) sobre los sectores SUS-CA.17 "Vega Los Martínez" y SUS-CA.18 "San Ginés" del PGOU-2011 de Málaga, estableciendo el marco previo y las bases que deberán regir su futura ordenación y ejecución mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) . Se formula al amparo de lo previsto en el artículo 44 del Reglamento General de la LISTA, configurándose como un instrumento previo de carácter estratégico cuya finalidad consiste en definir el ámbito de la actuación, establecer los criterios generales de ordenación y ejecución, identificar los sistemas generales necesarios para su desarrollo y justificar la viabilidad territorial, urbanística y económica de la actuación.

Desde esta perspectiva, la documentación redactada de oficio cumple adecuadamente la función propia de una Propuesta de Delimitación, limitándose a fijar las determinaciones necesarias para orientar la posterior ordenación pormenorizada, sin sustituir las competencias que corresponden al futuro Plan Parcial de Ordenación.

Asimismo, la propuesta encuentra cobertura también en el artículo 13.1.10.2 de la Normativa del PGOU-2011 de Málaga, que contempla la coordinación de sectores de planeamiento simultáneo mediante la formulación de un instrumento previo que establezca los criterios comunes de ordenación, posibilitando la optimización conjunta de las dotaciones públicas, la programación coordinada de su desarrollo y la adecuada integración territorial entre los distintos sectores que conforman el ámbito de actuación.

4. MARCO URBANISTICO

4.1. Marco Legislativo.

2/5

Normativa en materia de ordenación del territorio:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA nº 142 de 23/07/2009).

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

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

Observaciones en relación al Marco Urbanístico:

- La LISTA y RGLISTA resultan de aplicación inmediata desde su entrada en vigor.
- La Disposición Transitoria Tercera de la LISTA establece que los instrumentos de planeamiento general vigentes conservan su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución por alguno de los instrumentos previstos en la propia Ley. En consecuencia, el PGOU de Málaga, aprobado definitivamente en julio de 2011, mantiene plenamente su vigencia, sin perjuicio de su aplicación e interpretación conforme al nuevo marco normativo establecido por la LISTA.
- El artículo 24 de la LISTA es el que define las Actuaciones de Transformación Urbanística) y por su

Código Seguro De Verificación	EKprZNhoxRnKX/C\NXSXKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/07/2026 08:37:01
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	20/07/2026 13:38:55
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/07/2026 13:15:50
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EKprZNhoxRnKX%2FC\NXSXKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





parte, el artículo 25 establece el régimen jurídico de las actuaciones de nueva urbanización y los criterios generales que deben presidir su delimitación y ejecución.

4. El desarrollo reglamentario de dichas determinaciones se contiene en los artículos 40 a 45 del Reglamento General de la LISTA, regulándose específicamente en el artículo 44 la Propuesta de Delimitación de ATU de Nueva Urbanización, concebida como el instrumento previo destinado a definir el ámbito de actuación, establecer las bases de ordenación y ejecución, justificar la viabilidad urbanística, económica y territorial de la actuación y servir de marco para la posterior formulación del correspondiente PPO.
5. La propuesta debe ajustarse a los criterios de sostenibilidad territorial y urbana establecidos en la LISTA y desarrollados en los artículos 79 a 83 del Reglamento General, debiendo garantizar un modelo de ocupación racional del territorio, la adecuada integración de las infraestructuras y dotaciones, la movilidad sostenible, la infraestructura verde, la resiliencia frente a riesgos naturales y el uso eficiente de los recursos.
6. Finalmente, al tratarse de una actuación prevista sobre sectores de suelo urbanizable delimitados por el PGOU-2011 de Málaga, la delimitación propuesta deberá respetar las determinaciones estructurales del Plan General que permanezcan vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones que, de conformidad con la LISTA y su Reglamento, puedan concretarse posteriormente mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

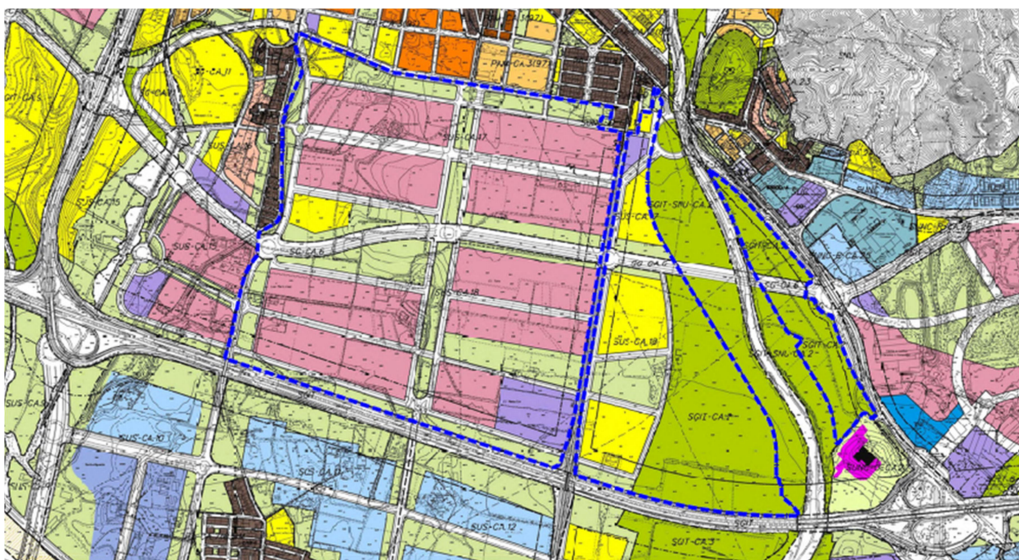


Imagen 1. Ámbito de la delimitación sobre la ordenación orientativa propuesta por PGOU 2011 vigente

3/5

5 ANALISIS Y VALORACION DE LA PROPUESTA

5.1 Delimitación del ámbito

La delimitación propuesta integra en un único ámbito de actuación los dos sectores de suelo urbanizable previstos por el PGOU-2011, incorporando igualmente la parte del sistema general SG-CA.6 necesaria para garantizar la continuidad funcional entre ambos sectores y su conexión con la carretera A-7054.

La documentación excluye el sistema general SGIT-SNU-CA.2, atendiendo a las observaciones formuladas por la Gerencia Municipal de Urbanismo, al tratarse de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que, conforme a la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3, de la LISTA, no pueden integrarse en una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización mientras permanezca vigente el PGOU-

Código Seguro De Verificación	EKprZNhoxRnkX/C\lNXSXKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/07/2026 08:37:01
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	20/07/2026 13:38:55
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/07/2026 13:15:50
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EKprZNhoxRnkX%2FC\lNXSXKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2011.

Asimismo, el sistema general SGIT-CA.2 no se incorpora físicamente al ámbito delimitado, si bien queda adscrito a la actuación para su obtención y ejecución posterior, solución que se considera adecuada al permitir mantener la funcionalidad territorial del sistema sin alterar la delimitación de la actuación.

En consecuencia, la delimitación propuesta resulta coherente con los objetivos perseguidos por la actuación y responde a criterios de continuidad territorial, funcionalidad urbana y viabilidad de la gestión.

5.2 Bases de Ordenación

Las Bases de Ordenación establecen los criterios generales que deberán ser desarrollados por el futuro PPO, definiendo el modelo territorial previsto, la estructura general de los espacios libres, la red viaria principal, los sistemas generales, la distribución orientativa de usos y los parámetros básicos de ordenación.

Con carácter general, las Bases establecidas en la Delimitación de ATU se consideran adecuadas al objeto al limitarse a establecer directrices de ordenación sin descender al grado de definición propio del planeamiento de desarrollo. Resulta relevante la incorporación de criterios dirigidos a reforzar la infraestructura verde, la integración paisajística del ámbito, la movilidad sostenible, la conectividad ecológica y la adaptación frente al riesgo de inundación, anticipando soluciones que deberán concretarse posteriormente mediante el PPO. Asimismo, se considera acertado que la propuesta contemple la ejecución coordinada de las principales infraestructuras estructurantes, facilitando una ordenación unitaria de ambos sectores y una mejor integración con el entorno urbano y territorial.

No obstante, deberá entenderse que las determinaciones contenidas en estas Bases tienen carácter orientador y deberán concretarse y justificarse técnicamente en el correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada, sin que la presente delimitación prejuzgue la ordenación definitiva del ámbito.

4/5

A este respecto, se mantienen los parámetros máximos de edificabilidad (0,70 m²t/m²s) y densidad (68 viviendas/ha) establecidos en las fichas del PGOU-2011, aplicados sobre la superficie de la ATU una vez excluido el sistema general interior SG-CA.6, manteniéndose, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico y el número máximo de viviendas previstos por el planeamiento vigente. No obstante, se prevé que el futuro Plan Parcial de Ordenación, de forma motivada y al amparo de la Disposición Transitoria Tercera.3 del Reglamento General de la LISTA, pueda revisar dichos parámetros cuando ello resulte necesario para garantizar la viabilidad de la actuación por razones de interés general, en particular para financiar las obras de encauzamiento y defensa frente a inundaciones del río Campanillas o para incrementar la dotación de vivienda protegida o vivienda asequible pública por encima de los mínimos legales. En todo caso, dicha revisión deberá justificar su necesidad y proporcionalidad, así como acreditar la compatibilidad con el modelo urbanístico y el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamientos, dotaciones y cargas de urbanización.

5.3 Bases de Ejecución

Las Bases de Ejecución establece el marco general para el posterior desarrollo de la actuación, definiendo los criterios relativos a la obtención de los sistemas generales, la ejecución de las infraestructuras principales, la programación temporal de las actuaciones y los mecanismos de coordinación administrativa necesarios para garantizar la viabilidad del desarrollo.

La propuesta de Delimitación de ATU incorpora una primera valoración económica de las cargas urbanísticas y contempla la necesidad de formalizar los correspondientes instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones afectadas para la ejecución de determinadas infraestructuras supramunicipales, cuestión que resulta coherente con la complejidad territorial de la actuación. Desde el punto de vista urbanístico, las Bases de Ejecución proporcionan el marco suficientemente definido para orientar la futura gestión del ámbito, sin perjuicio de que su desarrollo corresponda a los instrumentos de gestión urbanística que deban formularse con posterioridad.

Código Seguro De Verificación	EKprZNhoxRnkX/C\NXSXKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/07/2026 08:37:01
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	20/07/2026 13:38:55
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/07/2026 13:15:50
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EKprZNhoxRnkX%2FC\NXSXKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.4. Adecuación al marco establecido por la LISTA

La documentación redactada de oficio se ajusta, con carácter general, al contenido previsto para este instrumento en el artículo 44 del Reglamento General de la LISTA, incorporando la delimitación del ámbito, la justificación de su conveniencia, las Bases de Ordenación y Ejecución, la identificación de los sistemas generales afectados y la valoración preliminar de la viabilidad de la actuación.

Del mismo modo, la propuesta incorpora criterios acordes con los principios de sostenibilidad territorial y urbana establecidos en la Ley 7/2021 y desarrollados en los artículos 79 a 83 del Reglamento General, favoreciendo un modelo de crecimiento integrado con la estructura territorial existente, reforzando la infraestructura verde, promoviendo la movilidad sostenible y contemplando medidas dirigidas a mejorar la resiliencia del ámbito frente a los riesgos naturales.

En consecuencia, y sin perjuicio de la valoración que corresponda realizar durante la tramitación del futuro Plan Parcial de Ordenación y de los informes sectoriales que deban emitirse, se considera que la documentación reúne, con carácter general, el contenido y alcance exigidos por la legislación urbanística vigente para este tipo de instrumentos.

6. CONCLUSIONES

- 1ª. La propuesta encuentra adecuado encaje en el régimen transitorio de la LISTA y constituye el instrumento previsto en el artículo 44 del RGLISTA para posibilitar una ordenación conjunta de los sectores.
- 2ª. La delimitación propuesta resulta urbanísticamente adecuada al permitir una ordenación unitaria de ámbitos funcionalmente vinculados, mejorar la integración territorial y facilitar la ejecución de las infraestructuras estructurantes.
- 3ª. Las Bases de Ordenación incorporan criterios coherentes con el PGOU, el POTAUM y los criterios de sostenibilidad del Reglamento, sin perjuicio de la concreción que corresponda efectuar posteriormente al Plan Parcial.
- 4ª. Las Bases de Ejecución establecen un marco suficientemente definido para garantizar la viabilidad de la actuación, si bien la efectiva materialización de determinadas infraestructuras supramunicipales requerirá la correspondiente coordinación interadministrativa.

5/5

PROPUESTA

Se **informa favorablemente** la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU) "Vega Campanillas", fechada a Julio 2026, al considerar que su contenido se ajusta, con carácter general, a lo previsto en el art 44 del RGLISTA, sin perjuicio de las observaciones y condicionantes que resulten de los informes sectoriales preceptivos durante la tramitación del expediente.

Procede, conforme a lo previsto en el art. 45 del RGLISTA el sometimiento de la Delimitación ATU-NU Vega de Campanillas a **información pública** por plazo no inferior a un mes y audiencia a los propietarios del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística.

Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Fdo.: **Carlos Lanzat Díaz**

La Jefa del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

Fdo.: **Silvana Molina Rico**

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Fdo.: **Alberto Ruiz Carmena**

Código Seguro De Verificación	EKprZNhoxRnkX/C\NXSXKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	21/07/2026 08:37:01
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	20/07/2026 13:38:55
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/07/2026 13:15:50
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EKprZNhoxRnkX%2FC\NXSXKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

