

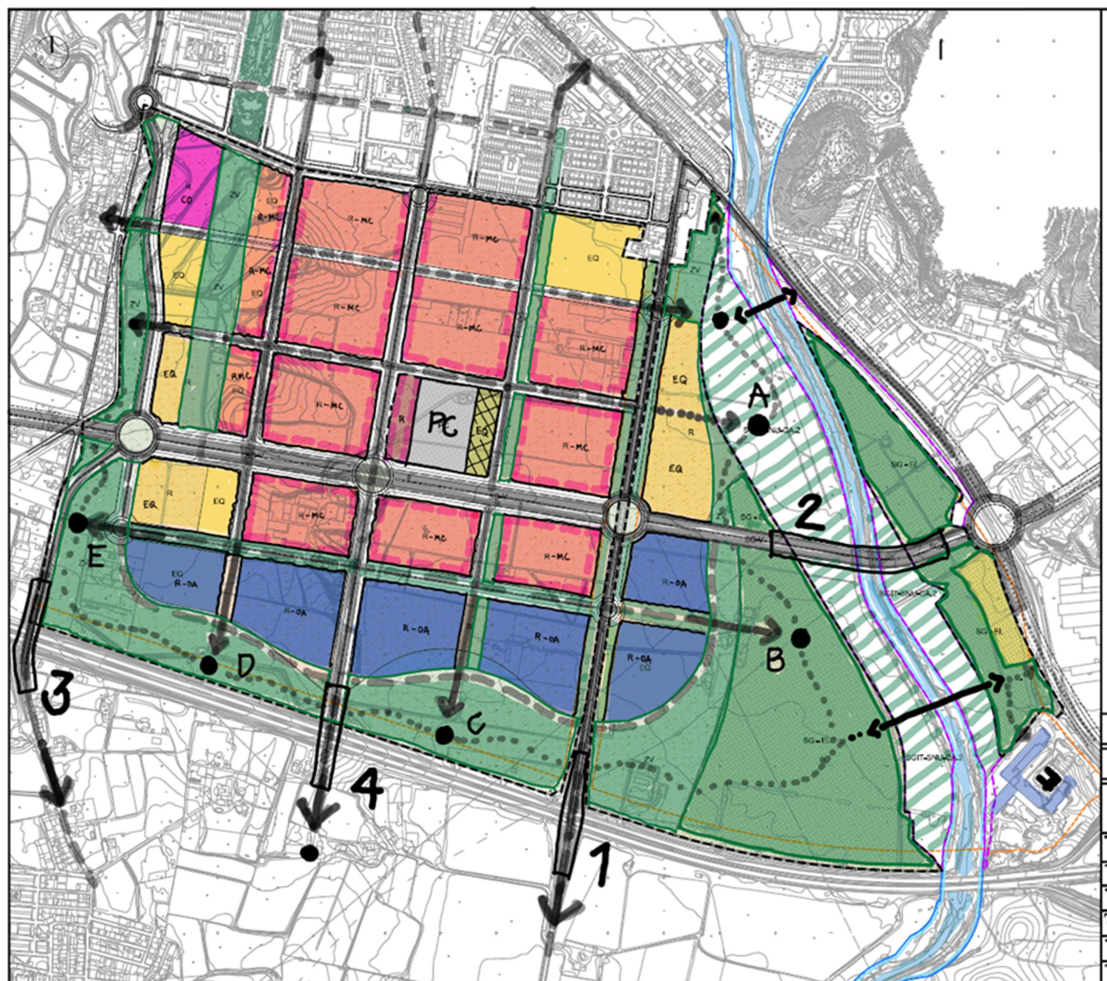
PROPUESTA DE DELIMITACION
ATU-NU "VEGA CAMPANILLAS"

PL 2024-69

Propuesta de Delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización que comprende los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS-CA.17 "Vega Los Martínez" y SUS-CA.18 "Vega San Ginés" y parte del sistema general SG-CA.6 del PGOU de Málaga 2011.

Documento de Aprobación
JULIO 2026

I. MEMORIA



ÍNDICE.

I.	MEMORIA	4
I.1.	INTRODUCCIÓN	4
I.2.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	4
I.2.1.	Ámbito	4
I.2.2.	Propuesta de ordenación	7
I.2.3.	Esquema de Ordenación	9
I.2.4.	Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios.....	10
I.2.5.	Gestión y ejecución	11
I.3.	ANÁLISIS DE LA PROPUESTA.....	13
I.3.1.	Ajuste a las directrices del PGOU	13
I.3.2.	Ajuste a los criterios de sostenibilidad del RGLISTA.....	14
I.3.3.	Análisis previo de la viabilidad social y económica de la propuesta	15

I. MEMORIA

I.1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 02/12/2024 don ANGEL ASENJO DIAZ con DNI 24704647W y con domicilio a efectos de comunicaciones en Málaga, Plaza de la Malagueta, nº 2-1ª Planta, Edificio Horizonte, C.P. 29016, actuando en representación de don JOSÉ CARLOS VEGA SERRA, mayor de edad, con D.N.I. Nº 25.715.687-P, quien actúa en nombre de la FAMILIA VEGA, presenta a trámite **PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU** que comprende los sectores SUS-CA.17 “Vega los Martínez” y SUS-CA.18 “Vega San Ginés” y los Sistemas Generales SG-CA.6, SGIT-CA.2 y SGIT- SNU-CA.2 del Vigente PGOU 2011 de Málaga.

Tras diversos requerimientos, se decide mediante Providencia del Gerente de Urbanismo elaborar, por la propia Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, el documento de **Propuesta de Delimitación de la ATU** para su tramitación **de oficio a propuesta de persona interesada**.

I.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

I.2.1. Ámbito

El documento presentado a trámite propone la **delimitación** de una ATU-NU que comprendería los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS-CA.17 “Vega los Martínez” y SUS-CA.18 “Vega San Ginés” además de los Sistemas generales SG-CA.6, SGIT-CA.2 y SGIT-SNU-CA.2 del vigente PGOU de Málaga de 2011.

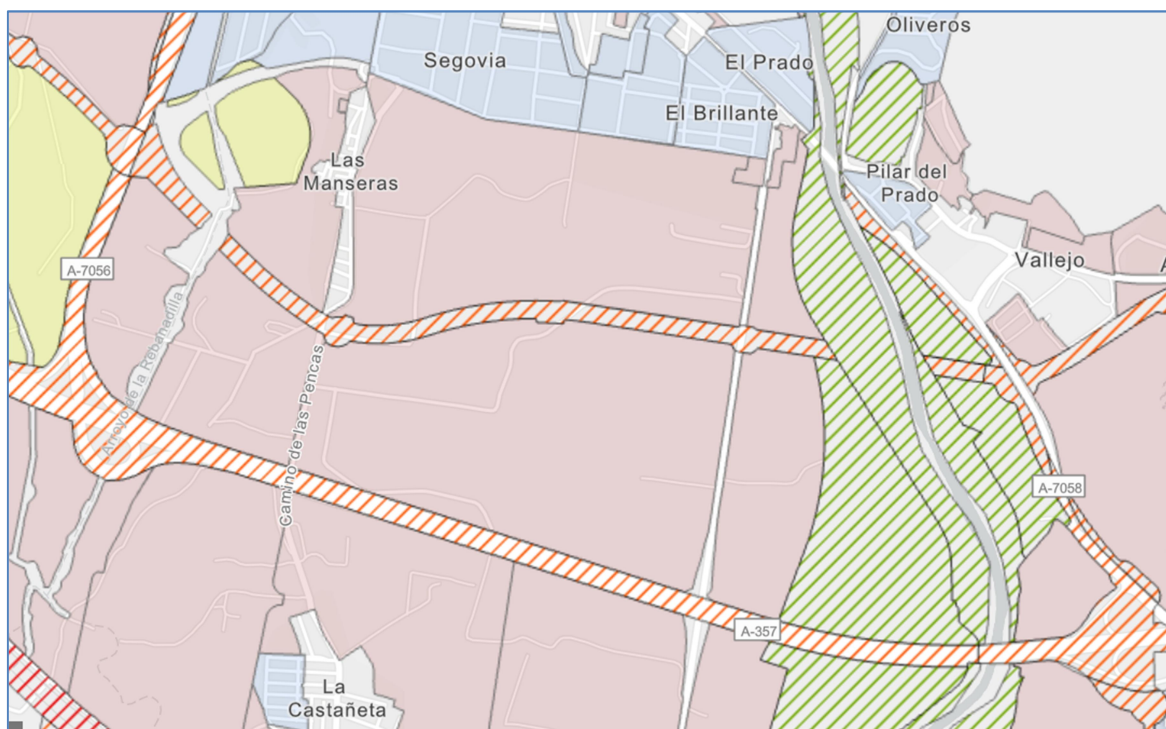


Localización del ámbito dentro del esquema de la estructura urbana de la aglomeración de Málaga

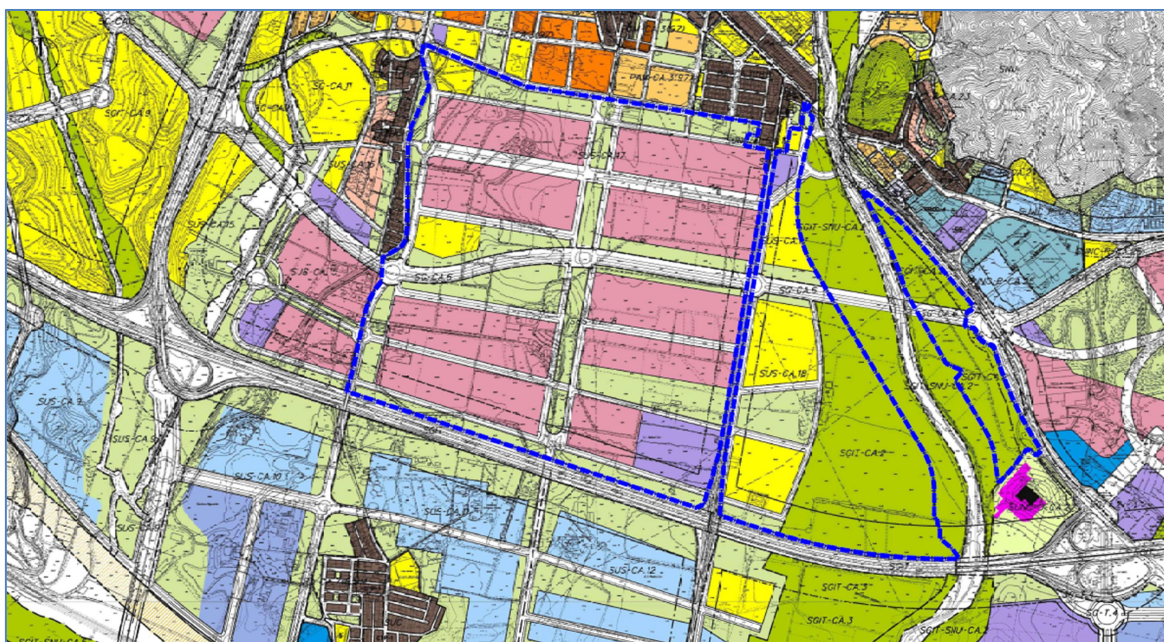
Se estima adecuada la tramitación conjunta de los dos sectores de suelo urbanizable sectorizado citados (SUS-CA.17 “Vega los Martínez” y SUS-CA.18 “Vega San Ginés”) y la inclusión en la actuación del sistema general SG-CA.6 en la parte que colinda con dichos sectores y en su conexión con la ciudad de Málaga (aunque se excluye la parte del citado sistema general que discurre a través del sector SUS-CA.15).

No obstante, no procede incluir en el ámbito de la ATU los otros dos sistemas generales propuestos:

- En el caso del SGIT-SNU-CA.2 por tratarse de un sistema general en SNU.
- En el caso del SGIT-CA.2 por tratarse de terrenos parcialmente inundables y por tanto de compleja tramitación ambiental. Sin perjuicio de ello, este sistema general se adscribe a la ATU para su obtención y posterior ejecución.



Delimitación del ámbito sobre planimetría del SIG



Delimitación sobre plano de calificación, usos y sistemas del PGOU vigente

La tramitación conjunta de los dos sectores delimitados por el PGOU de Málaga vigente, incorporando el sistema general viario, SG-C.6 en la parte indicada, se estima **conveniente y justificada** ya que:

- El ámbito propuesto coincide con el área de oportunidad B-2 "Vega de Guadalhorce-Campanillas del POTAUM. Su desarrollo tiene por tanto interés territorial o supralocal.



Área de oportunidad B-2 del POTAUM

En el Anexo II: Fichas de Áreas de Oportunidad de Contenido Residencial, de la normativa del POTAUM, se recoge la ficha reguladora de esta Área de Oportunidad, destacando los siguientes objetivos y criterios de Actuación:

TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
Se ubica en el centro de la Vega del Guadalhorce, en un sector que articula diferentes focos de actividad singular: la Plataforma Logística, el Parque Tecnológico y su ampliación, y el eje dotacional "Teatinos-Universidad" al este. Con las nuevas comunicaciones propuestas este ámbito, colindante en su extremo norte con los barrios de Los Manceras y El Brillante, en Campanillas, y apoyado sobre la A-357 y sobre el acceso desde esta vía al Parque Tecnológico, se convierte en un sector preferente para un desarrollo residencial al servicio de toda la aglomeración y, especialmente, de Málaga capital y los núcleos del Valle el Guadalhorce.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
Se procurará la vinculación de esta zona con el parque metropolitano PM-4: Parque asociado al río Campanillas, mediante la ubicación de los espacios libres. La actuación debe resolver las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de período de retorno de 500 años del río Campanillas, evitando los entubamientos, embovedamientos y las canalizaciones duras (hormigón, escolleras,...), y previo informe favorable de la Administración competente a las propuestas y su repercusión en la inundabilidad de otras zonas.	
Se preverá un viario estructurante que soporte una plataforma reservada de transporte público, que garantice su conexión con la ampliación propuesta de la línea 1 del metro de Málaga. Se restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando prioridad a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes. La densidad no será inferior a 40 viviendas por hectárea.	
El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la mejora de la funcionalidad del eje radial a.1, al menos entre la Ronda Oeste de Málaga (b.1) y el eje transversal b.3, y a la integración de plataforma reservada en la A-357.	

- La propuesta conjunta permite una mejor ordenación de los terrenos al no quedar condicionada su ordenación detallada a la división sectorial prevista en el vigente Plan General.
- Se facilita el mejor cumplimiento de los criterios de sostenibilidad establecidos en el RGLISTA, como se verá más adelante.

- Se facilita la adscripción al nuevo ámbito del SGIT-CA.2, coincidente en este tramo con el PM.4: Parque asociado al río Campanillas, del POTAUM y que forma parte de la solución hidráulica prevista para solventar los problemas de inundabilidad asociados al río Campanillas.
- Se facilita la ejecución posterior dado que el aumento de superficie permite asumir con mayor facilidad las importantes cargas de urbanización inherentes a estos nuevos desarrollos.
Esto último se entiende sin perjuicio de la posibilidad de delimitar en el instrumento de ordenación detallada las unidades de ejecución que se estimen convenientes para facilitar dicha ejecución.

1.2.2. Propuesta de ordenación

La propuesta de ordenación que se plantea toma como **punto de partida** las determinaciones de ordenación estructural, pormenorizada preceptiva (objetivos, criterios y directrices vinculantes) y pormenorizadas indicativas del PGOU vigente para los sectores incluidos en la delimitación de la ATU-NU que ahora se propone.

No obstante, si bien se mantienen la mayoría de esas determinaciones, se propone modificar o suprimir algunas de ellas de conformidad a la potestad innovadora que permite la vigente legislación urbanística andaluza para los instrumentos de ordenación detallada en régimen transitorio.

En todo caso, se mantienen las determinaciones del vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) como instrumento territorial y cuya modificación cae fuera de las competencias municipales.

Se indican a continuación los principales criterios seguidos en la propuesta de delimitación y su justificación:

Parámetros globales.

Superficie del ámbito. Se corresponden con las superficies reflejadas en las correspondientes Fichas del vigente Plan General. El único matiz es la incorporación al ámbito de la parte del SG-C.6 coincidente con el mismo, concretamente 58.800 m²s. Lo anterior se entiende sin perjuicio del ajuste de dicha superficie a la vista de una cartografía más precisa con motivo de la tramitación del instrumento de ordenación detallada del ámbito.

Edificabilidad y densidad: Se mantienen los índices de edificabilidad y densidad máximos de las Fichas del PGOU vigente: 0,70 m²t/m²s y 68 viv/Has (el POTAUM proponía una densidad mínima de 40 viv/Has). En todo caso, dichos índices se aplicarán sobre la superficie de la ATU excluido el SG-CA.6 interior, con lo que se mantienen la edificabilidad y número de viviendas máximo previstos en el PGOU.

Sin perjuicio de lo anterior, el futuro Plan Parcial de Ordenación, podrá modificar estos parámetros de manera motivada y justificadamente, de conformidad con la Disposición Transitoria 3ª apartado 3 del Reglamento General de la LISTA y siempre fundamentándose en razones de interés general directamente vinculadas a la viabilidad de la actuación, y, en particular, cuando resulte necesaria para:

1. Asumir total o parcialmente los costes derivados de las obras de encauzamiento y defensa frente a inundaciones del río Campanillas que resulten imprescindibles para garantizar la viabilidad urbanística de la actuación, sin perjuicio de los compromisos que, en su caso, correspondan a otras Administraciones Públicas.
2. Incrementar el porcentaje de vivienda protegida o de vivienda asequible promovida por las Administraciones Públicas por encima de los mínimos legalmente exigibles, reforzando la función social de la actuación y el cumplimiento de los objetivos de las políticas públicas de vivienda.

Asimismo deberá acreditarse la necesidad, proporcionalidad y compatibilidad con el modelo territorial y urbanístico, así como el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamientos, dotaciones públicas y cargas de urbanización.

Reserva de Vivienda Protegida: Para vivienda protegida y de conformidad a lo establecido en el vigente Plan General se reservará un mínimo de 55 m²t/m²s de la edificabilidad residencial total y también (por

mandato del POTAUM) se destinará a esta calificación un porcentaje del 55% al 65% del número de viviendas total que prevea el instrumento de ordenación detallada.

Ordenación del ámbito

Los criterios y directrices para la ordenación detallada del ámbito, que se incorporan como directrices en las Bases de Ordenación, corresponden a los establecidos en las correspondientes Fichas del vigente PGOU con las siguientes matizaciones:

- Instrumento de ordenación detallada. La ordenación detallada del ámbito se establecerá necesariamente a través de un **Plan Parcial** para la totalidad de la actuación de transformación urbanística.

La previsión del artículo 23 del POTAUM que establece para las áreas de oportunidad la posibilidad de *“proceder por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a través del planeamiento urbanístico general o, en su caso, mediante la correspondiente Declaración de Interés Autonómico”* no es de aplicación en nuestro caso (por lo que respecta a la DIA) dado que el PGOU de Málaga se encuentra ya adaptado al POTAUM -al haberse aprobado con posterioridad a este instrumento de ordenación territorial- y haberse optado por su inclusión como suelo urbanizable sectorizado a tramitar mediante Plan Parcial.

- El esquema de movilidad interior al ámbito, propone una clara jerarquización del viario estableciendo una estructura viaria con varios niveles claramente diferenciados:

- ✓ Viales estructurantes: que deben resolver las conexiones exteriores y los recorridos estructurales dentro del sector (red viaria básica).

Se consideran como tales, entre otros, los siguientes:

- SG-CA.6 que, en cumplimiento de lo dispuesto por el POTAUM, dispondrá del espacio necesario para ser soporte de una plataforma reservada de transporte público.
- Desdoblamiento de la carretera autonómica A-7055 y su conexión viaria (paso superior) sobre la A-357.
- Ejes viarios (sentido norte-sur) que dará n continuidad mediante los pasos existentes (a distinto nivel) con los sectores de planeamiento previstos al sur de la autovía autonómica A-357.

- ✓ Viales secundarios, que completan la trama anterior y facilitan el tráfico motorizado dentro del ámbito

- ✓ Viales mixtos, de acceso a las edificaciones con carácter marcadamente peatonal (ciudad de proximidad) y mixto (servicios urbanos y de emergencias).

- Zonas verdes y espacios libres. La ordenación detallada deberá diferenciar claramente entre zonas verdes y espacios libres, dado el diferente, aunque complementario, papel que ambos tipos de espacios juegan tanto desde el punto de vista ambiental como en lo que respecta a la funcionalidad, uso y disfrute del espacio público.

La localización de zonas verdes y espacios libres se ajustará a los criterios de localización propuestos en las Bases. Las zonas verdes se conectarán mediante una red (infraestructura verde) que facilite la conexión con las zonas verdes exteriores existentes o previstas situadas fuera del ámbito y los sistemas generales que conformarán el futuro Parque Fluvial del río Campanillas

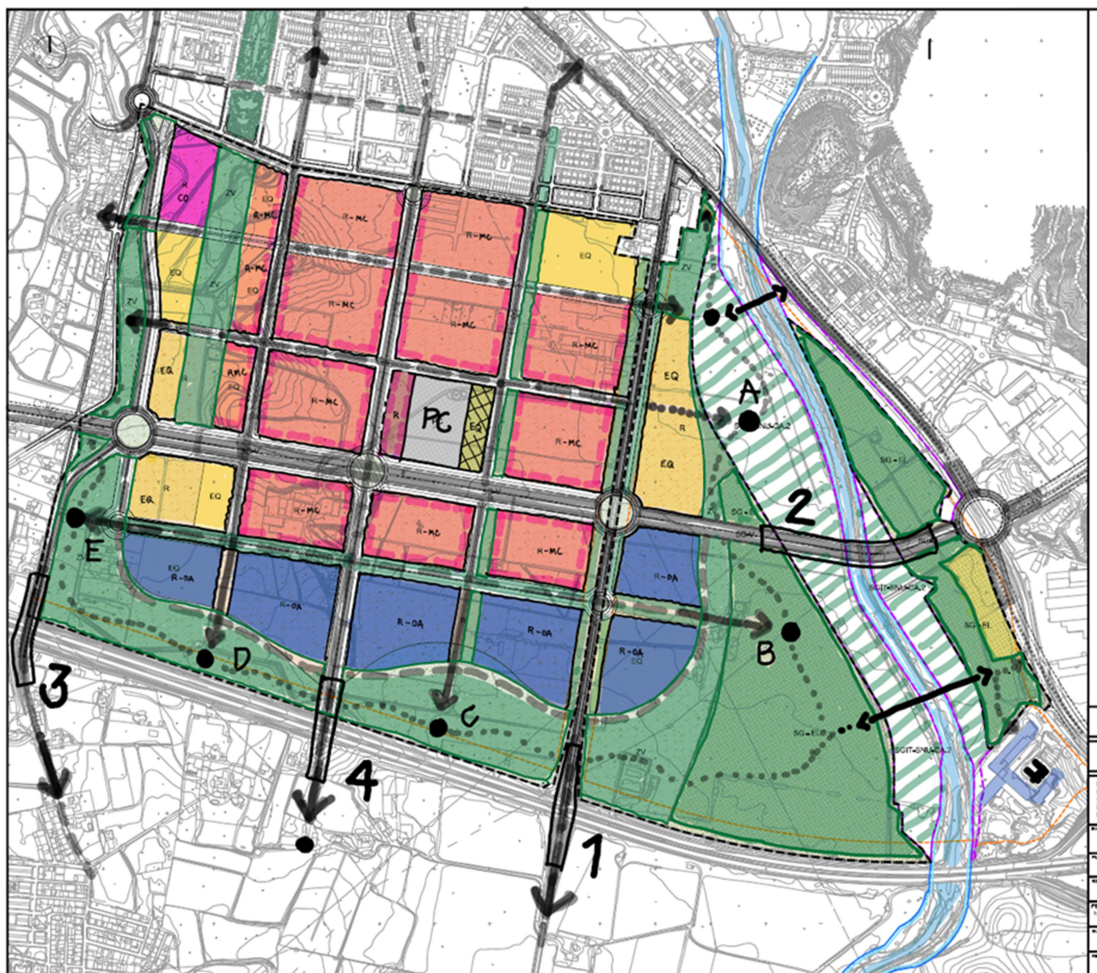
- Equipamientos públicos y privados. Se deben integrar en la trama de espacios libres y zonas verdes propuesta facilitando su accesibilidad desde la red viaria peatonal, respetando los criterios de ordenación que se establecen en las Bases.
- Usos residenciales y terciarios. La localización y orientación de las zonas edificables para estos usos debe respetar criterios de urbanismo bioclimático, de conformidad a lo establecido en las Bases de Ordenación.
- Redes de infraestructura. Se considera prioritario la dotación de nuevas infraestructuras para el ámbito, así como resolver el refuerzo y las conexiones con las redes generales exteriores existentes. La solución para las infraestructuras interiores del ámbito deberá basarse en criterios de eficiencia energética, reducción de consumos, etc., tal y como se establece en las Bases de Ordenación.

I.2.3. Esquema de Ordenación

Se ha elaborado un **primer borrador** del esquema de ordenación que se incluye a continuación:



Analizado y revisado este primer borrador, se propone el siguiente esquema de ordenación ajustado a los criterios indicados en las Fichas del PGOU vigente:



Esquema de ordenación propuesto

El **esquema general propuesto** responde a los criterios y directrices de ordenación que establecen las Bases como se comprueba en el apartado I.3.2.

En efecto, el esquema plantea un modelo viario jerarquizado, donde se apuesta por una ordenación basada en el concepto de la supermanzana o ecobarrio y la ciudad de proximidad (ciudad de los 15 minutos).

Se prevén dos tipologías edificatorias: manzana cerrada y ordenación abierta. La tipología de manzana cerrada se empleará para estructurar el tejido urbano interior, definiendo las alineaciones del viario, consolidando la morfología del barrio y posibilitando la implantación de plantas bajas comerciales en calles, en coherencia con la estructura urbana propuesta. Por su parte, la ordenación abierta se localizará en el perímetro sur del ámbito, con edificaciones de mayor altura que conformarán la fachada del barrio hacia los espacios libres de escala metropolitana y las grandes infraestructuras existentes, viarias e hidráulicas, generando una transición adecuada con su entorno y reforzando la identidad del conjunto.

Las zonas verdes y espacios libres se sitúan estratégicamente formando una red conectada por corredores verdes. En esta red de espacios verdes se planteará la prolongación del Parque Lineal “Segovia” existente, y la inclusión de una calle bulevar-comercial que atravesando todo el conjunto, conecte el núcleo urbano existente, la gran plaza y el gran parque periurbano propuesto.

También los equipamientos se sitúan de manera estratégica y coordinada con la red de zonas verdes y espacios libres. En el espacio central se sitúa una gran plaza con objeto de crear centralidad. Dicha plaza, de generosas dimensiones, se complementará con un edificio de equipamiento de dotación administrativa que cualifique la plaza y ayude a generar esa centralidad, actuando como elemento articulador del tejido urbano y favoreciendo la integración funcional y social del conjunto del ámbito.

Se incluye una parcela comercial cercana al núcleo urbano existente y colindante o próximo al parque lineal Segovia.

I.2.4. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios

Infraestructuras Viarias

La actual configuración viaria del entorno de la ATU Vega de Campanillas presenta ciertas singularidades que requieren de un análisis detallado a los efectos que garantizar su adecuada conectividad con la trama urbana existente.

En primer lugar, tal y como puede apreciarse en el esquema adjunto, la mayor parte de las vías externas al ámbito son de titularidad autonómica, resultando que en los límites Sur y Oeste, el ámbito está confinado entre dos vías categorizadas como autovías en las que, por tanto, no es posible conectarse a nivel; en el límite Este, una vez cruzado el río Campanillas existen otras dos carreteras autonómicas (A-7054 y A-7076) ambas con una tipología de calzada única y un carril por sentido y el límite Norte es colindante con el actual núcleo urbano de Campanillas, caracterizado por una trama urbana estrecha y de poca capacidad.

Existe una tercera vía de titularidad autonómica, A-7055, que atraviesa el ámbito en sentido Norte –Sur, conectando con los sectores productivos previstos al Sur de la A-357.

Por tanto, siendo las conexiones viarias externas uno de los aspectos más relevantes a resolver para poder viabilizar la actuación, la ATU Vega de Campanillas deberá ejecutar las obras de infraestructuras viarias exteriores al ámbito necesarias para garantizar, en función de la generación de tráfico estimados por el estudio de movilidad, la adecuada conexión con los sistemas generales de vías públicas existentes y/o previstos así como aquellas necesarias para mantener la funcionalidad de las mismas.

Se entiende que, con el objetivo de garantizar su integración en la malla urbana y su adecuada funcionalidad de acuerdo con su dimensión, densidad e intensidad de uso, serán necesarias, al menos, las siguientes actuaciones:

- Conexión del Sistema General Viario SG-CA.6 con la A-7054
- Desdoblamiento de la A-7054, en el tramo comprendido entre la intersección con la A-7076

hasta el enlace con la A-357

- Conexión de la A-7055, cuyo desdoblamiento está previsto en el ámbito, con la A-7054
- En cumplimiento de lo establecido en la ficha de la ficha del Área de Oportunidad B-2 del POTAUM, deberá articular la adecuada conexión con el eje a.1 del mismo (coincidente con la A-7076) cuya mejora funcional debe ser acometida.

Respecto de los servicios urbanos, durante la tramitación del expediente deberán pronunciarse las compañías suministradoras de servicios urbanos. No obstante, como primera aproximación, se establecen los siguientes esquemas de infraestructuras necesarias para la viabilidad técnica y funcional del ámbito:

Abastecimiento de Agua Potable:

El suministro de agua potable a este ámbito está previsto que se realice desde la nueva ETAP de Pílon (situada junto al embalse del mismo nombre) siendo ésta actuación una obra de interés general autonómico por el *Decreto-ley 2/2022, de 29 de marzo, por el que se amplían las medidas urgentes para paliar los efectos producidos por la situación de excepcional sequía en las demarcaciones hidrográficas intracomunitarias de Andalucía, y se adoptan medidas urgentes, administrativas y fiscales, de apoyo al sector agrario y pesquero*. El abastecimiento en alta incluye el tramo de conducción (D-800 mm) de interconexión entre las ETAPs Pílon- El Atabal, el nuevo depósito a realizar en el entorno del Pilar del Prado, así como las conducciones de llenado del depósito y las de conexión con el Sector en la zona Este del mismo (Ver esquema).

Red de Saneamiento:

Las aguas residuales del nuevo ámbito está previsto que sean conducidas hacia la EDAR Norte, cuya ejecución está actualmente suspendida por sentencia judicial, si bien se mantiene dicha hipótesis pues resulta indispensable tratar las aguas de los nuevos sectores en ésta EDAR, pues la EDAR Guadalhorce está al límite de su capacidad.

El punto de conexión de las redes de fecales de estos sectores se realizará en el colector (D-500 mm) que discurre por la carretera autonómica A-7055, si bien se plantea la ampliación del mismo (D-1000 mm), que deberá unificar los vertidos, cruzar la A-357 y el FFCC, hasta la futura EDAR norte (ver Esquema)

Respecto a la red de aguas pluviales, el vertido se realizará al Aº La Rebanadilla y el Río Campanillas, si bien previo al punto de vertido hay que proyectar un sistema de tratamiento de desbaste y garantizar los estándares calidad de las aguas de vertido requeridos por EMASA. Las redes de pluviales se calcularán para recibir las aguas de toda su cuenca y se incluirán técnicas SUDS para evitar modificar el coeficiente de escorrentía actual del terreno, en cumplimiento de la normativa vigente en materia de vertidos al Dominio Público Hidráulico.

Suministro eléctrico al ámbito:

El punto de conexión a las infraestructuras eléctricas será SET Campanillas, acometiendo las actuaciones de ampliación de potencia que requiera a tal efecto la compañía responsable de la misma. En cumplimiento del PGOU vigente y del POTAUM, será necesario proceder al soterramiento y/o desvíos de las líneas eléctricas aéreas que discurren actualmente por el ámbito.

I.2.5. Gestión y ejecución

Iniciativa de planeamiento.

Dado que la presente propuesta de delimitación se tramita de oficio, pero en virtud de propuesta de personas interesadas y, en concreto, a propuesta de determinados propietarios del ámbito y dado que, tanto la legislación estatal como la autonómica, reconocen el derecho de los propietarios a presentar para tramitación los instrumentos de ordenación detallada se propone establecer para esta actuación **la iniciativa privada para la tramitación del instrumento de ordenación detallada**.

Y ello con independencia del porcentaje de superficie de los terrenos de los propietarios interesados en la tramitación del planeamiento, ya que ni la legislación estatal ni la autonómica establecen un porcentaje mínimo para el ejercicio del citado derecho.

Modalidad de gestión.

Si bien, la iniciativa para la tramitación del instrumento de ordenación detallada se propone privada, no ocurre igual con la modalidad de gestión que debe adoptarse para el desarrollo de la actuación.

En efecto, dado que la propuesta viene suscrita por propietarios cuya superficie es inferior al 50% de la total del ámbito, no resulta posible la constitución de Junta de Compensación y, por tanto, aunque la legislación urbanística admite la gestión indirecta en el sistema de compensación, no parece dicha opción la más eficaz ni conveniente, dada la gran superficie a desarrollar, los altísimos costes de urbanización y las complejidades de gestión inherentes a la fragmentada estructura de la propiedad del ámbito por lo que **se propone la gestión pública indirecta, como modalidad de gestión para esta actuación.**

Corresponderá al instrumento que establezca la ordenación detallada delimitar las unidades de ejecución que se estimen pertinentes, así como proponer para cada una de esas unidades el sistema de actuación que mejor garantice la pronta ejecución entre los sistemas de actuación públicos que establece la legislación urbanística andaluza.

Sin perjuicio de lo anterior, si antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial o durante su ejecución se alcanza acuerdo entre propietarios que representen más del 50% de la superficie total o de alguna o algunas de sus unidades de ejecución (incluyendo la superficie correspondiente a los propietarios exteriores que deban hacer efectivo sus derechos en dichos ámbitos), se podrá optar por la **gestión privada** para la ejecución del ámbito o ámbitos para los que se alcance dicho porcentaje.

El aprovechamiento objetivo que resulte de las determinaciones del instrumento de ordenación detallada, no podrá modificar el aprovechamiento medio del Plan General. En caso contrario, se debe valorar la incidencia que dicha modificación pudiera tener en los sectores que aún no hubieran alcanzado su aprobación definitiva para en su caso, tramitar la correspondiente modificación del Plan General.

Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

Se estiman los siguientes plazos:

- De acuerdo con las determinaciones recogidas en el artículo 25.7 de la LISTA y 45.2 del RG LISTA, el Plan Parcial deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que apruebe la presente Propuesta de Delimitación.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial se estima un plazo máximo de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.
- Para la ejecución jurídica y material de la actuación completa se estima un plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del plan parcial.

Estimación de los costes de urbanización

El ámbito debe asumir las obras de urbanización previstas en el artículo 189 RGLISTA, que incluye:

- Todos los costes correspondientes a las **obras interiores** que incluirá también los de ejecución de la parte del sistema general SG-CA.6 que discurre interior al ámbito.
- Los de urbanización del **sistema general de áreas libres** adscrito a la actuación (SGIT-CA.2).
- El de todas las **refuerzos y las conexiones** a las redes generales de infraestructuras y servicios, que se determinen en el plan parcial de ordenación, siempre que sean necesarios para garantizar la integración del ámbito en la malla urbana y su adecuada funcionalidad para satisfacer las demandas generadas de acuerdo a su dimensión, densidad e intensidad de uso y que incluirá, al menos, los siguientes:
 - ✓ Conexión viaria del antiguo SG-CA.6 con la carretera A-7054.
 - ✓ Duplicación de la carretera A-7054, en el tramo comprendido entre su intersección con la A-7076 hasta su conexión con la autovía autonómica, A-357.
 - ✓ Conexión con la A-7076, cuya funcionalidad debe ser mejorada.
- Según el POTAUM, corresponde al Área de Oportunidad B-2 "Vega del Guadalhorce-Campanillas" *"resolver las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de periodo de retorno de 500 años del río Campanillas, evitando los entubamientos, embovedamientos y las canalizaciones duras (hormigón, escolleras, ...) y previo informe favorable de la Administración competente a las propuestas y su repercusión en la inundabilidad de otras zonas (...)"*
Sin embargo, los estudios técnicos realizados al respecto indican que la magnitud de las

actuaciones a realizar para solucionar de manera definitiva los problemas asociados a la inundabilidad del río Campanillas, tanto en su tramo urbano como en los nuevos desarrollos, requieren, además de la participación de la iniciativa privada, la colaboración de la Administración autonómica.

A tal efecto y en relación a la ejecución de dichas actuaciones, relacionadas con el encauzamiento del Río Campanillas se propone la firma de un Convenio Interadministrativo (tal y como se regula en el artículo 8 de la LISTA y 128 RGLISTA) con la Junta de Andalucía, al objeto de establecer las condiciones de ejecución las correspondientes obras de implantación de las infraestructuras y servicios técnicos. Convenio que debería incluir además las obras correspondientes al desarrollo del SGIT-CA.2, así como a las que afectan a la red viaria de titularidad autonómica.

- Además, debe asumir los restantes gastos de urbanización previstos en el artículo 189 RGLISTA (**honorarios profesionales**, gastos de **gestión** del sistema, **indemnizaciones** en favor de propietarios o titulares de derechos, gastos derivados de la **garantía** para la ejecución de las obras de urbanización, gastos de **reajuste y retorno**, gastos derivados de **actuaciones notariales y registrales** y cualesquiera otros asumidos mediante **convenio** o por concesión administrativa).

Según el Estudio Económico-Financiero del PGOU 2011:

“Por otra parte, este Plan General prevé la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras Básicas, un Avance del cual se incorpora en el documento como Anexo, formulado con los mismos objetivos antes referidos y cuyo ámbito de aplicación serán los nuevos suelos urbanizables, y que se identifica como PEIB-2010 [Dicho plan, actualmente denominado PEIS-4, se encuentra en tramitación].

Este PEIB tiene asignada una ficha, que se incorpora al Plan General, en la que se especifican los objetivos y características del mismo, en ella se establecen las siguientes cuantías a repercutir según los aprovechamientos objetivos de cada sector:

*-Los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados del Área de Reparto Residencial tendrán por este concepto una **carga máxima de 30 euros por unidad de aprovechamiento**, referida dicha UA a vivienda protegida, no obstante, el PEIB determinará su cuantía exacta.
(...)”*

Reparto de cargas.

Por lo que respecta al reparto de dichos costes entre agentes intervinientes y dado que se propone gestión pública indirecta se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. En todo caso, los propietarios participaran o no en dichos costes en función de su voluntad manifiesta en el marco del sistema de actuación o de la modalidad reparcelatoria por la que, en su caso, se opte.

I.3. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

I.3.1. Ajuste a las directrices del PGOU

En régimen transitorio y de conformidad a lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la LISTA y su reglamento general, la ordenación conjunto de dos sectores delimitados en el PGOU vigente, exige la tramitación de una Propuesta de Delimitación Previa.

Dicha propuesta puede ajustarse estrictamente a los criterios y directrices del Plan General vigente reflejados en las correspondientes Fichas o, por el contrario, proponer la modificación de las determinaciones (tanto estructurales como preceptivas) del planeamiento general vigente.

Por otra parte, dado que el ámbito de la presente Propuesta coincide con una de las áreas de oportunidad del POTAUM, serán de obligado cumplimiento las determinaciones que al respecto ha establecido el citado instrumento de ordenación territorial.

Por lo que respecta a la delimitación del ámbito, el apartado 1º del artículo 44.1.a) RGLISTA exige que la propuesta de delimitación analice:

El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

Dado que el PGOU de Málaga es anterior a la LISTA no contiene criterios para la delimitación de ATU-NU. Sin embargo y dado que se propone la agregación de dos sectores ya delimitados en el Plan vigente, dicha cuestión no plantea problema alguno, resultando innecesario su justificación más allá de la conveniencia de plantear una ordenación conjunta, lo que ya se ha comentado y justificado anteriormente.

I.3.2. Ajuste a los criterios de sostenibilidad del RGLISTA

El apartado 2º del artículo 44.1.a) RGLISTA exige que la propuesta de delimitación analice:

"El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83...."

El presente documento incorpora y complementa los criterios y directrices de la Ficha del Plan General para estos ámbitos, entre los que se encuentran los relativos al cumplimiento de las determinaciones del POTAUM para las áreas de oportunidad residenciales.

Dado que los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 RGLISTA son de obligado cumplimiento, procede aquí verificar que los establecidos en las Bases **no contradicen** los del reglamento.

Se enumeran, a continuación, las determinaciones establecidas en las Bases de Ordenación indicando su procedencia (POTAUM, PGOU) y el artículo o apartado del RGLISTA al que corresponden:

CRITERIOS GENERALES		
La ordenación deberá favorecer la riqueza y cualificación dotacional, la diversidad morfológica y tipológica, así como garantizar la resolución de las infraestructuras necesarias para eliminar los efectos de la contaminación sobre las aguas, el suelo y la atmósfera, favoreciendo la utilización de energías renovables, e incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte. (artículo 21 POTAUM)	POTAUM	Art. 79 Art. 80 Art. 81 y Aer. 82
Se procurará la incorporación de las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos (art. 21.1.c) POTAUM)	POTAUM	Art. 79.2.d)
y la creación de corredores verdes.	PGOU	Art. 80.1.b)
ESTRUCTURA VIARIA		
El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la mejora de la funcionalidad del eje radial a.1, al menos entre la Ronda Oeste de Málaga (b.1) y el eje transversal b.3, y a la integración de plataforma reservada en la A-357. (Ficha POTAUM)	POTAUM	Art. 81.c)
Se preverá un viario estructurante que soporte una plataforma reservada de transporte público, que garantice su conexión con la ampliación propuesta de la línea 1 del metro de Málaga (Ficha POTAUM).	POTAUM	Art. 81.c).2º
OCUPACIÓN DEL SUELO Y MOVILIDAD INTERIOR		
La ocupación del sector se basará en el predominio de los espacios libres frente a las zonas edificadas,—para lo cual se adoptarán las alturas de edificación necesarias sin perjuicio de la diversidad tipológica que se pretende. De este modo se apostará por una menor ocupación por la edificación y por la ampliación de las áreas e itinerarios peatonales, restringiendo el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando prioridad a la red peatonal y al viario de utilización compartida y adoptando tipologías edificatorias que permitan un retranqueo significativo de la edificación respecto del viario y los espacios públicos, potenciando las edificaciones aisladas frente a los sistemas generales situados al sur y al este. Adoptando la manzana cerrada para el resto del sector.	PGOU	Art. 80.1.a) Art. 81.c)
La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes. CRITERIOS DE ACTUACIÓN (Ficha POTAUM)	POTAUM	Art. 81.c).4
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ARBOLADO EN VIARIO		
Los espacios libres de dominio y uso público se localizarán en una parte importante de forma perimetral, como elemento de transición suave con los núcleos tradicionales existentes (Campanillas y Los Manceras), así como compensador de los déficits de tales espacios en el entorno consolidado.	PGOU	Art. 80.1.b)
Se procurará la vinculación de esta zona con el parque metropolitano PM-4: Parque asociado al río Campanillas, mediante la ubicación de los espacios libres. (Ficha POTAUM)	POTAUM	Art. 80.1.b)
Las aceras, espacios e itinerarios peatonales irán arbolados, manteniendo un alto grado de cualificación de estos espacios conseguido mediante la calidad de sus acabados y la funcionalidad de su equipamiento y mobiliario urbano.	PGOU	Art. 80.1.e)

DOTACIONES		
Las reservas de suelo para actividades dotacionales deberán materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados (artículo 21.1.c) POTAUM)	POTAUM	Art. 81.d).1º
así como en aquellas zonas que complementen los requerimientos de la ciudad existente y en el entorno del parque metropolitano asociado al río Campanillas (PM-4 del POTAUM, SGIT-CA.2 del Plan General)	PGOU	Art. 81.d).3º
Las dotaciones locales se ajustarán en sus dimensiones y características a lo establecido en el art. 82 RGLISTA.		Art. 82
USOS, EDIFICABILIDADES		
Debe reservarse el quince por ciento (15%) de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial, de forma que se favorezca la creación de empleo de proximidad (art. 21.3 POTAUM)	POTAUM	Art. 79.23.b)
La densidad no será inferior a 40 viviendas por hectárea	POTAUM	Art. 79.2
Densidad máxima 68 viviendas por hectárea	PGOU	Art. 79.2
El cincuenta y cinco por ciento (55%) como mínimo de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda sometida a algún régimen de protección	PGOU	
El cincuenta y cinco por ciento (55%) como mínimo y el sesenta y cinco por ciento (65%) como máximo del número de viviendas se destinará a viviendas sometida a algún tipo de protección (art. 21.3 POTAUM)	POTAUM	
USOS COMERCIALES		
Se potenciarán los usos comerciales junto al Sistema General de comunicaciones "Eje Longitudinal Este", en la zona sureste junto a la autovía del Guadalhorce y al parque metropolitano por las afecciones acústicas de estos suelos; en el bulvar central y en el acceso noreste, como elemento focalizador de actividades.	PGOU	Art. 79.3.b
PARQUE FLUVIAL Y ENCAUZAMIENTO DEL RÍO CAMPANILLAS		
La ejecución material y efectiva del planeamiento parcial que establezca la ordenación detallada del ámbito, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en la legislación de aguas vigente	PGOU	
La actuación debe resolver las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de periodo de retorno de 500 años del río Campanillas, evitando los entubamientos, embovedamientos y las canalizaciones duras (hormigón, escolleras...), y previo informe favorable de la Administración competente a las propuestas y su repercusión en la inundabilidad de otras zonas (Ficha POTAUM)	POTAUM	

I.3.3. Análisis previo de la viabilidad social y económica de la propuesta

El apartado 3º del artículo 44.1.a) RGLISTA exige que la propuesta de delimitación analice con carácter previo:

La viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

Viabilidad social.

La viabilidad social de la propuesta queda justificada a la vista de sus propios parámetros y los criterios de ordenación propuestos en las Bases.

La previsión de un alto porcentaje (55%) de vivienda sometida a algún régimen de protección pública garantiza la diversidad social propiciando un modelo de ciudad equitativo, inclusivo y habitable.

Por otra parte, se limita ese porcentaje a un máximo del 65% lo que resulta respetuoso con el principio de cohesión social. Todo ello con objeto de mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Viabilidad económica.

Se incluye cuadro de estimación de ingresos:

USO	Edificabilidad (m2t)	Valor repercusión (€/m2t)	Valor total (€)
Terciario	112.919,00	495	55.894.905,00
Residencial protegido	351.936,29	230	80.945.346,70
Residencial libre	287.947,88	855	246.195.437,40
TOTAL Ingresos Promoción			383.035.689,10
Porcentaje propietarios + excesos			90%
Beneficio propietarios + excesos			344.732.120,19

Dado que el total de gastos de urbanización asciende a (ver apartado IV.4.1):

TOTAL gastos de urbanización (coste obras + otros gastos)	134.355.521,01 €
--	-------------------------

Resultando que la actuación es, a priori, económicamente viable:

$$\text{Beneficio} = I - G = 344.732.120,19 \text{ €} - 134.355.521,01 \text{ €} = \mathbf{210.376.599,18 \text{ €}}$$

Lo que supone un 157% de la inversión.

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística