

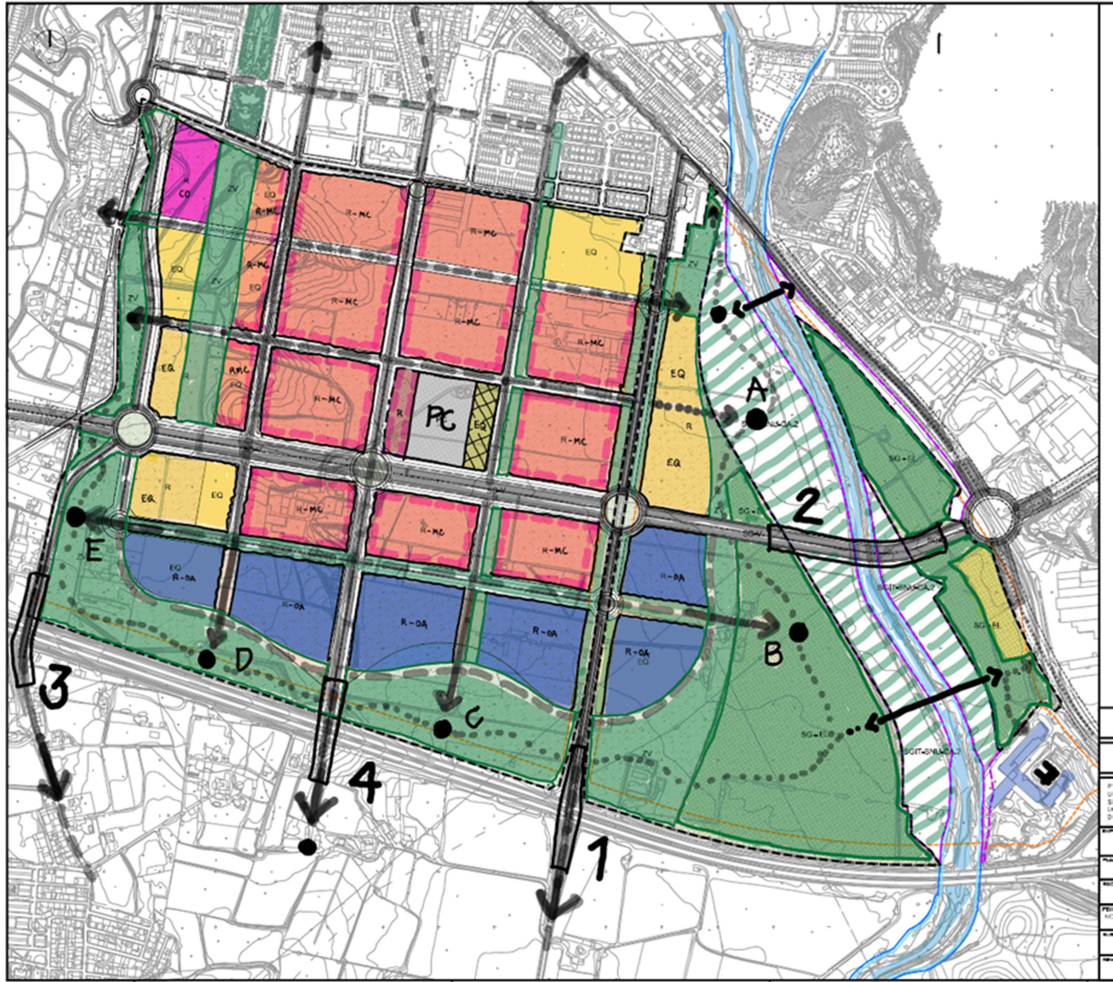
PROPUESTA DE DELIMITACION ATU-NU "VEGA CAMPANILLAS"

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

III. BASES DE ORDENACION

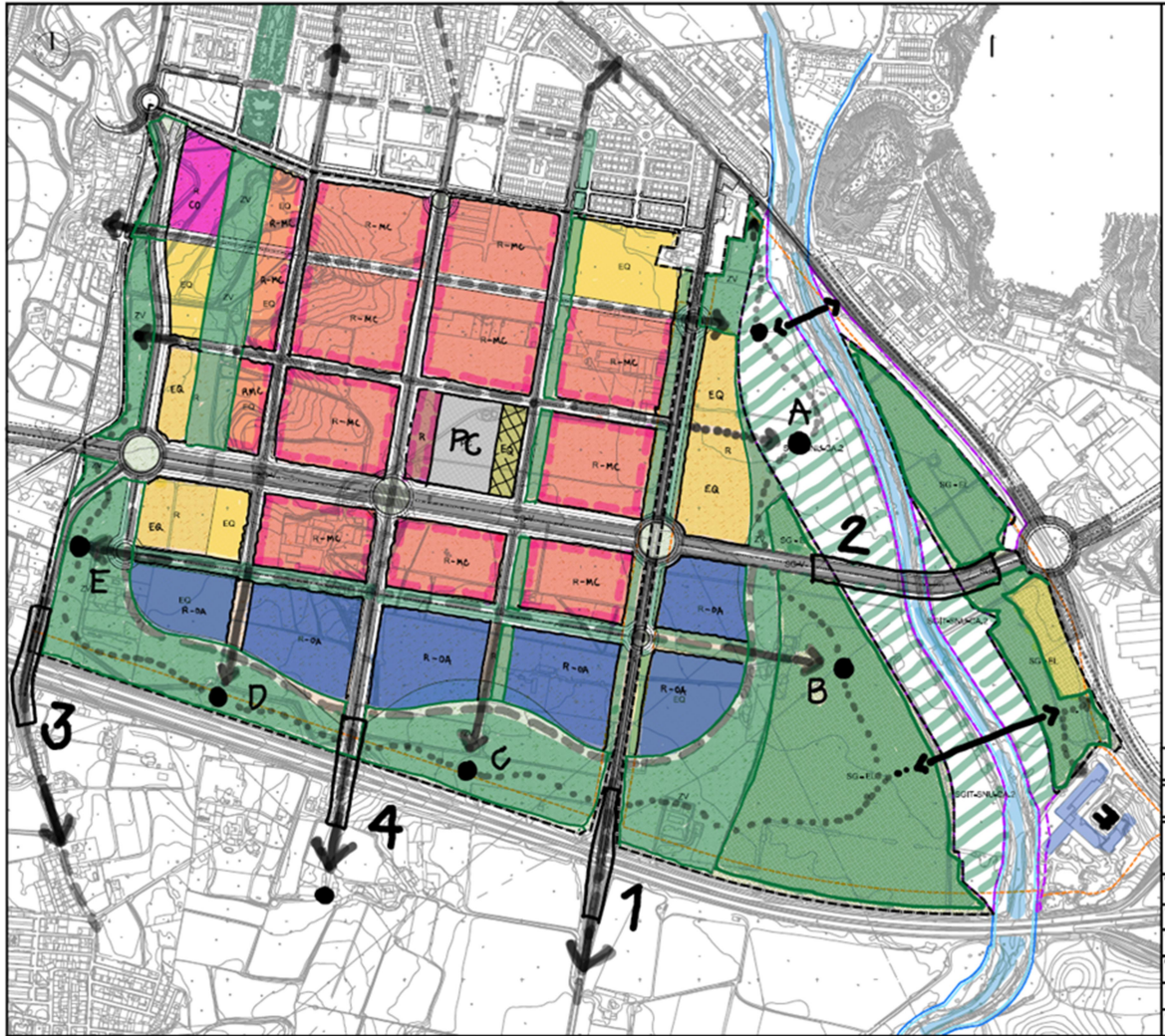


ÍNDICE.

III. BASES DE ORDENACIÓN.....	4
III.1. ESQUEMA DE ORDENACIÓN.....	4
III.2. PARÁMETROS GLOBALES	4
III.3. SISTEMAS GENERALES.....	5
III.4 . ESQUEMA DE LAS REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	5
III.5. CRITERIOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	7

III. BASES DE ORDENACIÓN

III.1 ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Esquema de ordenación propuesto

III.2. PARÁMETROS GLOBALES

ATU-NU "Vega de Campanillas"

Ámbito:	SUS-C.17 / SUS-C.18 / SG-CA.6 (parte)
Superficie total	1.134.233 m ² s
Superficie excluido SG-CA.6 (*)	1.075.433 m ² s
Uso global	Residencial plurifamiliar
Edificabilidad máxima (**)	0,70 m ² t/m ² s
Densidad máxima (**)	68 viv/Has
Edificabilidad mínima VP	55% Edificabilidad residencial
Número de unidades de VP	55% / 65% del número total de viviendas

(*) Superficie a efectos de cómputo de edificabilidad y número de viviendas. La edificabilidad y número de viviendas máximos se calcularán por aplicación de los respectivos índices a la superficie del ámbito detrayendo la

superficie del sistema general incluido.

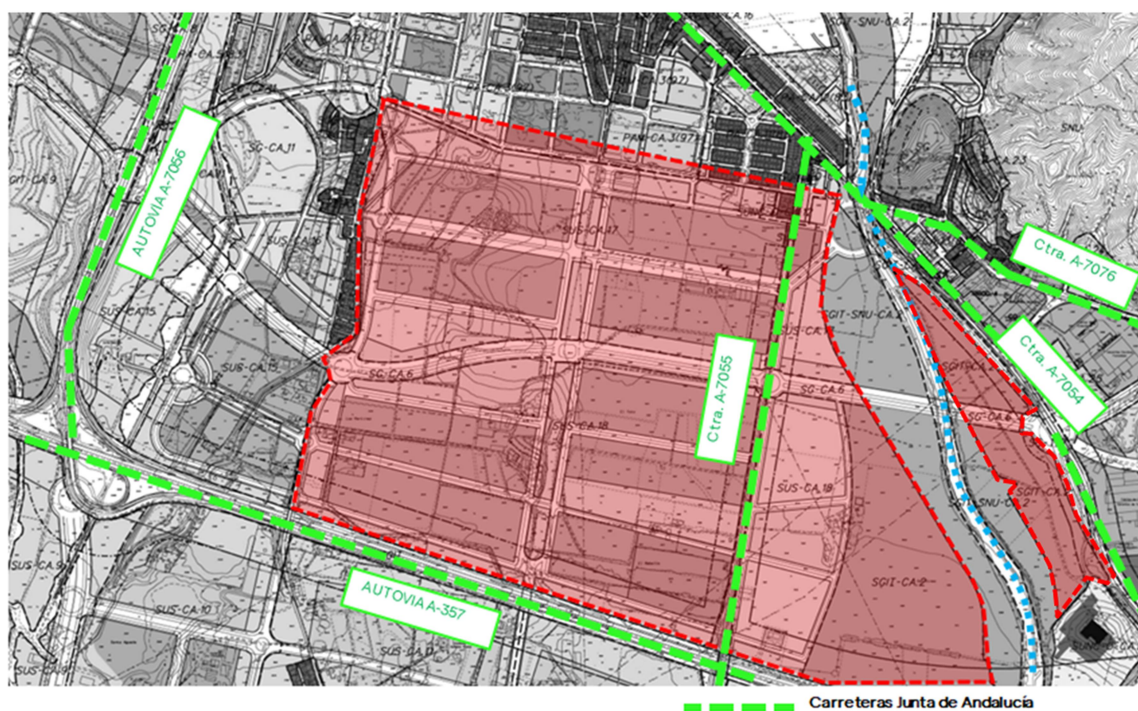
(**) Previa justificación técnica, podrán reajustarse los índices de edificabilidad y densidad de la actuación por encima del mínimo establecido, queda vinculada a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Campanillas.

También será posible ajustar el parámetro de edificabilidad por encima del mínimo establecido en estas Bases siempre que el incremento se destine a vivienda asequible y se mantenga el aprovechamiento objetivo del sector.

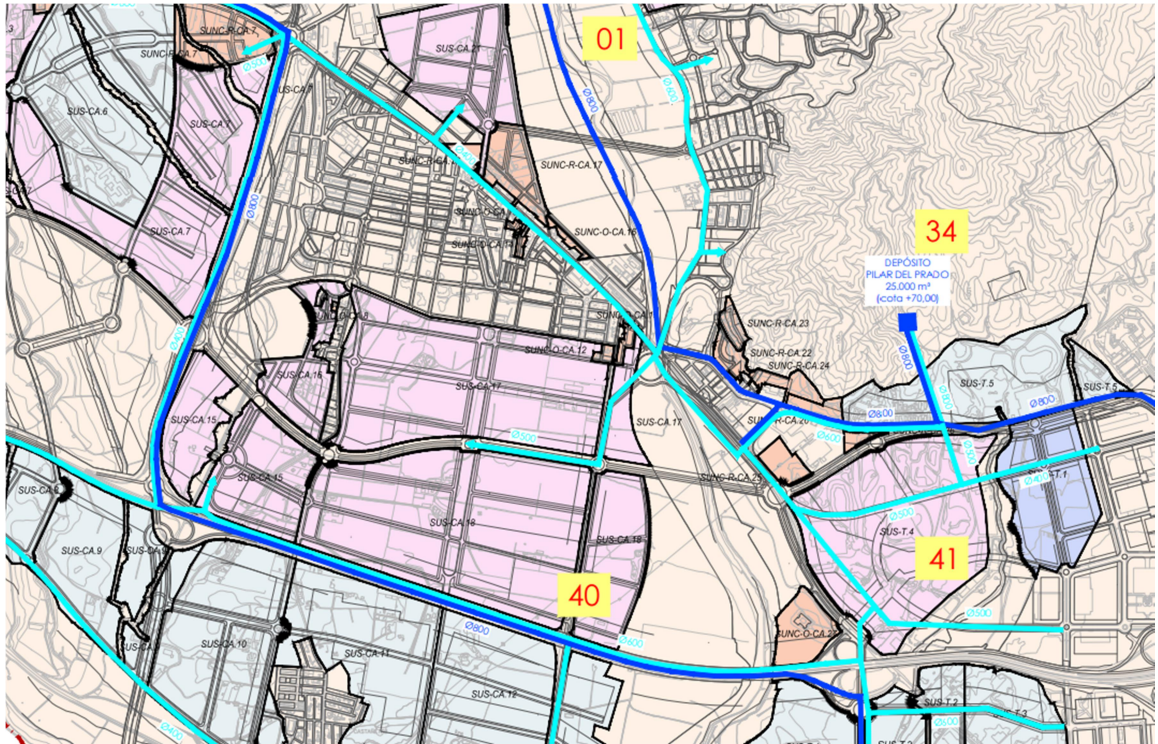
III.3. SISTEMAS GENERALES

Código PGOU	Situación	Uso global	Superficie (m2s)
SG-CA.6	Incluido	Viario	58.802,72
SGIT-CA.12	Adscrito	Espacios libres	239.239,47
Total SG			298.042,19

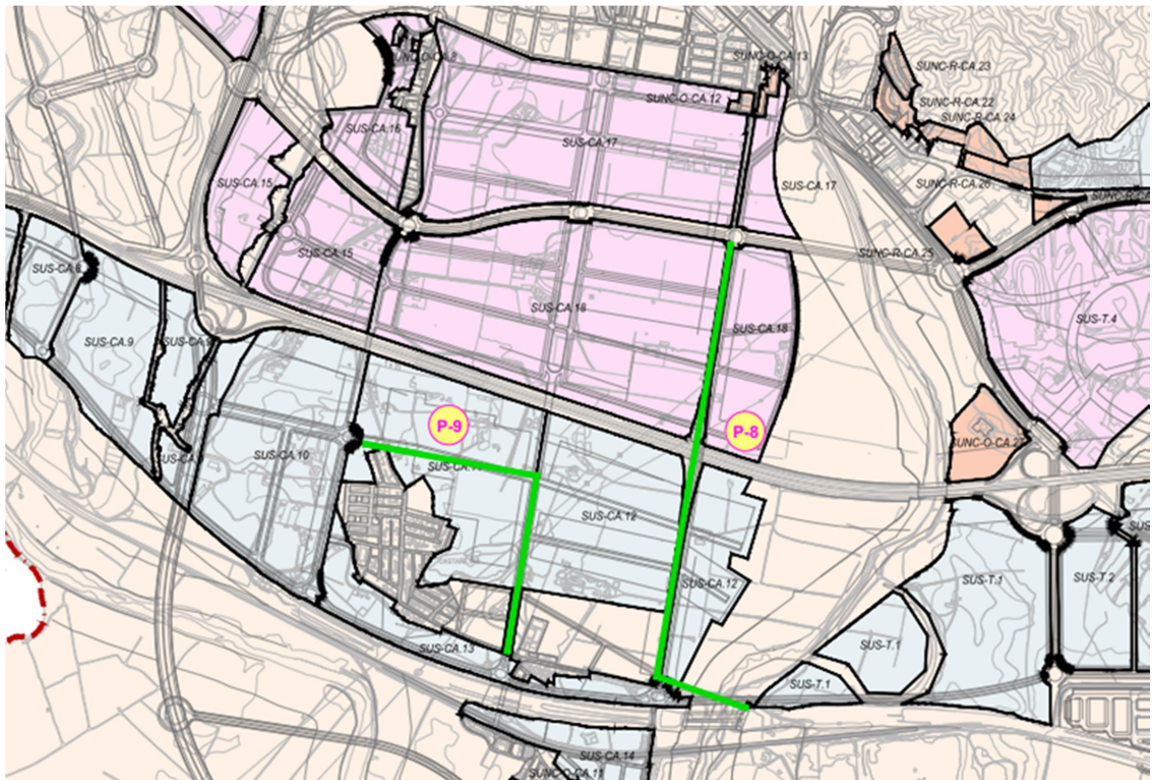
III.4. ESQUEMA DE LAS REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS



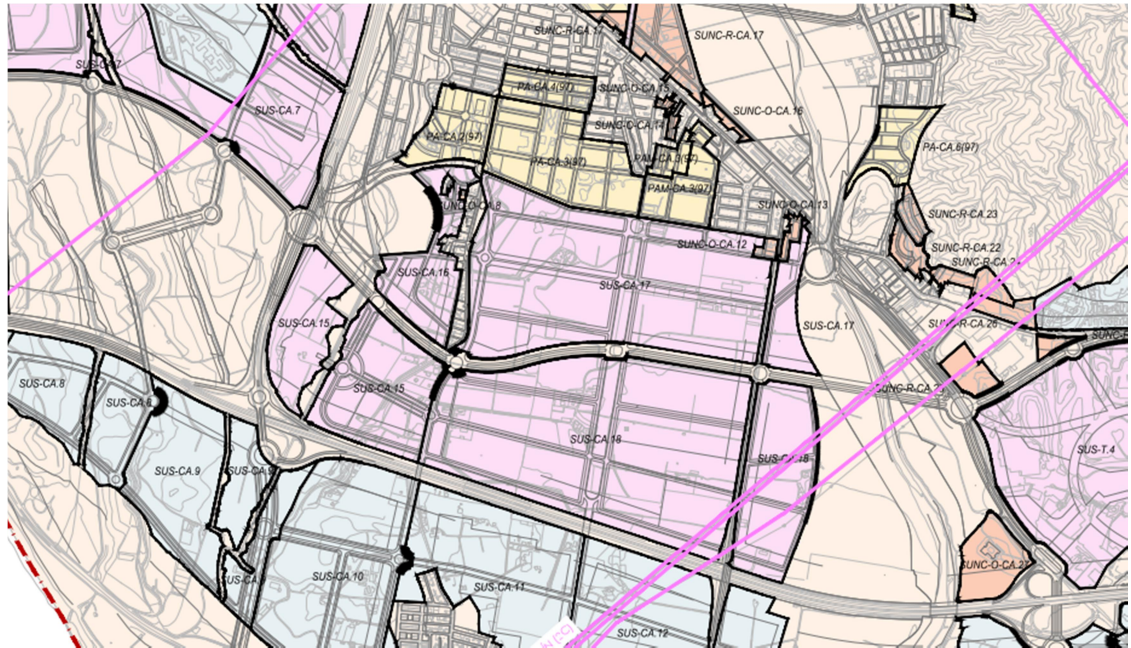
Esquema de la red de comunicaciones viarias



Esquema de la red de abastecimiento de Agua Potable



Esquema de la Red de Saneamiento:



Esquema de las líneas eléctricas de Alta tensión que afectan al ámbito

III.5. CRITERIOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

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)

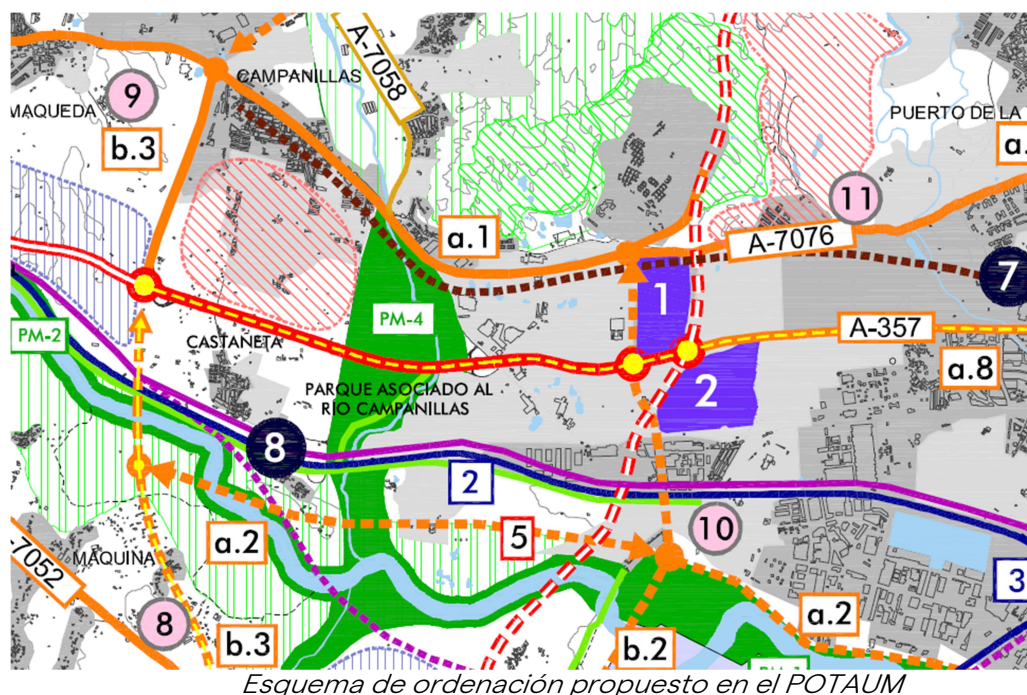
Se procurará la incorporación de las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos (art. 21.1.c) POTAUM) y la creación de corredores verdes.

Estructura viaria

La estructura viaria prevista para el ámbito se sustenta en el sistema general viario (SG-CA.6) que articula el Sector en sentido este-oeste, y que deberá incluir la reserva de espacio para una plataforma de transporte público necesaria para prolongar la línea 1 del metro hasta el PTA (POTAUM). Dicho viario se prolonga fuera de los límites del ámbito hasta conectar con la carretera autonómica A-7054.

Esta ordenación se completa con los tres viarios que articulan el ámbito en sentido norte-sur y lo conectan con los desarrollos previstos al otro lado de la autovía A-357.

El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la mejora de la funcionalidad del eje radial a.1 (A-7076), 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).



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 el 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.

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 (Ficha POTAUM).

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.

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)

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.

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) 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)

Las dotaciones locales se ajustarán en sus dimensiones y características a lo establecido en el art. 82 RGLISTA.

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)

La densidad no será inferior a 68 viviendas por hectárea. (POTAUM 40 viv/Has)

El cincuenta y cinco por ciento (55%) como mínimo de la edificabilidad residencial y del número de viviendas (POTAUM nº viviendas) se destinará a vivienda sometidas a algún régimen de protección

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.

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.

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 (Ficha POTAUM)

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
