



El Ayuntamiento inicia los trámites para la urbanización de la Vega de Campanillas, donde se prevén 7.339 nuevas viviendas, 4.140 de ellas protegidas

- La Junta de Gobierno Local aprobará mañana someter a información pública la delimitación de una actuación de transformación urbanística que permitirá la ordenación conjunta de los sectores 'Vega los Martínez' y 'Vega San Ginés'

Málaga, 3 de agosto de 2026.- El Ayuntamiento de Málaga aprobará mañana el inicio de los trámites para la urbanización de la Vega de Campanillas, donde se prevén 7.339 nuevas viviendas, 4.140 de ellas protegidas. En concreto, la Junta de Gobierno Local tiene previsto dar luz verde al inicio del trámite de información pública de la propuesta de delimitación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización denominada ATU-UN 'Vega de Campanillas', promovido de oficio por el Consistorio, y que comprende a los sectores denominados en el Plan General (PGOU) como SUS-CA.17 'Vega Los Martínez' y SUS-CA.18 'Vega San Ginés'. En esta urbanización conjunta también se incluye el SG-CA.6 'Vial Este-Oeste Campanillas. Tramo este'. De ello han informado hoy las concejalas delegadas de Urbanismo, Sostenibilidad Medioambiental y del distrito Campanillas, Carmen Casero, Penélope Gómez y Mar Torres, respectivamente.

1/4

Esta figura de planeamiento, prevista en la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), permitirá, al tratarse de suelo urbanizable sectorizado, desarrollar de manera conjunta la tramitación urbanística, en este caso a través de un Plan Parcial de Ordenación, para la urbanización de estos dos ámbitos ubicados en el distrito de Campanillas. Esta actuación reducirá significativamente el plazo de los informes preceptivos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización requeridas para comenzar la edificación de las viviendas libres y protegidas que se contemplan en ambos sectores.

La superficie del ámbito resultante de esta urbanización conjunta se corresponde con la reflejada en las correspondientes fichas urbanísticas (1.075.432 m²). A esta superficie se le añaden 58.800 m² correspondientes al vial SG-C.6.

Así, el esquema general propuesto 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. 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 y las grandes infraestructuras existentes (viarias e hidráulicas), generando una transición adecuada con su entorno y reforzando la identidad del conjunto.

La propuesta de delimitación recoge que, para vivienda protegida y, según lo establecido en el PGOU, en su desarrollo se reservará un mínimo de 55 m²techo /m²suelo de la edificabilidad residencial total y también se destinará a esta calificación un porcentaje del 55% al 65% del número de viviendas total que prevea el plan parcial de ordenación.

En cuanto a las zonas verdes y espacios libres, éstas se situarán estratégicamente formando una red conectada por corredores verdes. En esta red de espacios verdes se planteará la prolongación del parque lineal 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.

2/4

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 al objeto de crear centralidad. Dicha plaza se complementará con un edificio de equipamiento de dotación administrativa para 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.

En cuanto a la movilidad interior del ámbito, se propone una estructura viaria con varios niveles diferenciados:

- Viales estructurantes: que resolverán 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.
 - Ejes viarios (sentido norte-sur) que darán 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 de forma peatonal y mixto (servicios urbanos y de emergencias).

Gestión y ejecución del ámbito

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, el documento de delimitación propone establecer para esta actuación la iniciativa privada para la tramitación del instrumento de ordenación detallada.

Plazos previstos

Se estiman los siguientes plazos:

De acuerdo con las determinaciones recogidas en La LISTA y su reglamento, 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 propuesta de delimitación

3/4

Estimación de los costes de urbanización

El ámbito debe asumir las obras de urbanización y todos los gastos que prevé la LISTA para el desarrollo de un ámbito. El importe de ambos conceptos ha sido valorado en 134.355.521 euros, entre las que se incluyen las siguientes actuaciones:

- 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.
- El de todos los 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 trama 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.
 - Ampliar al doble la capacidad 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.
- Tal y como recoge 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 las soluciones duras y creando parques de ribera inundables, previo informe favorable de la administración competente a las propuestas y su repercusión en la inundabilidad de otras zonas (...). Sin embargo, según se recoge en la propuesta de delimitación, los estudios técnicos realizados al respecto indican que la magnitud de las actuaciones que se deben ejecutar 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, el documento de esta delimitación propone la firma de un convenio interadministrativo (tal y como se regula la LISTA y su reglamento) con la Junta de Andalucía, al objeto de establecer las condiciones de ejecución de las correspondientes obras de implantación de las infraestructuras y servicios técnicos. También se señala que este acuerdo, asimismo debería incluir 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 (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, etc.).

4/4



Verifica la información
antes de compartirla

málaga