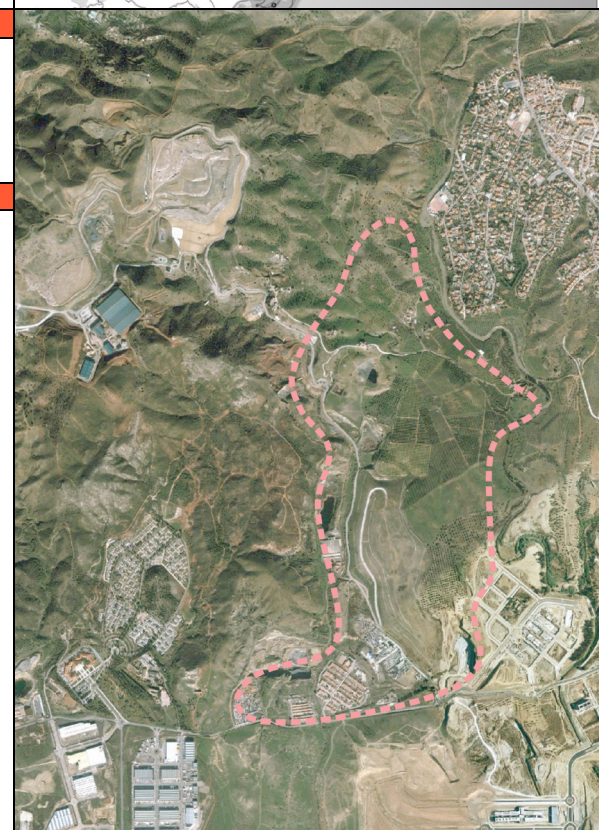




ANEXO II. FICHAS DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD DE CONTENIDO RESIDENCIAL



ÁREAS DE OPORTUNIDAD B-1	
NOMBRE	Soliva Norte-Lagar de Oliveros
MUNICIPIO	Málaga
SUPERFICIE	180 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica al oeste del núcleo urbano de Málaga, colindante con los crecimientos residenciales del Puerto de la Torre, apoyado en la A-7076 y la nueva Hiperronda de Málaga, y con futuro servicio de la red de metro de Málaga, en su límite sur, con la ampliación prevista por el Plan de la Línea 1. Se trata de un ámbito de crecimiento natural y principal de la ciudad de Málaga, que permite fortalecer la conformación de una ciudad compacta.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>Con independencia de los sistemas locales de dotaciones públicas que correspondan, la ordenación deberá reservar en su ámbito una superficie no inferior a 25 has con destino al equipamiento metropolitano Eq-11. Los usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial podrán alcanzar hasta un 30 por ciento (30%) de la edificabilidad total. Los espacios libres del ámbito deben procurar la integración de la zona en los ámbitos colindantes, y en especial con los Montes Públicos colindantes. De igual modo deben integrarse en el sistema de espacios libres los arroyos que discurren por el ámbito. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres los que se encuentren en terrenos de pendiente superior al 35%.</p> <p>En la ordenación de la zona se procurará la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. 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. En la ordenación se procurará la adaptación de la edificación a la topografía y la densidad no será inferior a 35 viviendas por hectárea.</p> <p>El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la ejecución de la Hiperronda de Málaga (5); a la integración de la plataforma reservada en la A-357 (a.8) entre la Ronda Oeste de Málaga (b.1) y el Distribuidor Oeste Metropolitano (b.2); y a la puesta en servicio de la Línea 1 del Metro de Málaga.</p> <p>La actuación debe resolver las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de período de retorno de 500 años de los arroyos de las Cañas, Pachurraco, Merino, Buenavista y Boticario, evitando los entubamientos, los 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.</p>	



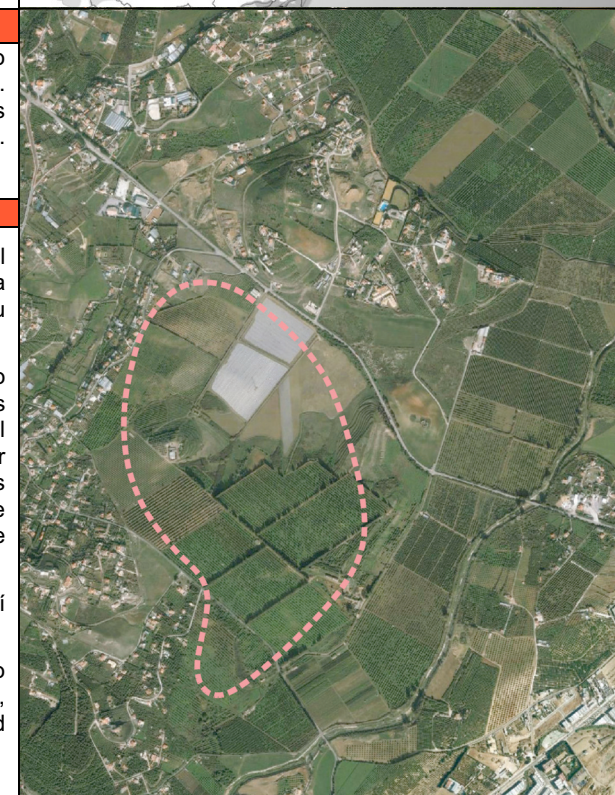


ÁREAS DE OPORTUNIDAD B-2	
NOMBRE	Vega del Guadalhorce-Campanillas
MUNICIPIO	Málaga
SUPERFICIE	125 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable no desarrollado
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica en el centro de la Vega 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.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	





ÁREAS DE OPORTUNIDAD B-3	
NOMBRE	Vega del Guadalhorce-Alhaurín de la Torre
MUNICIPIO	Alhaurín de la Torre
SUPERFICIE	80 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica al norte del núcleo urbano de Alhaurín de la Torre, en la zona conocida como El Romeral, al sureste del núcleo residencial de Piedemonte-Loma del Valle, apoyado sobre la A-7052 (a.4) y la nueva vía prevista entre la A-404 y la A-357 (b.3). En posición simétrica con respecto a la B-2 respecto del eje del Valle del Guadalhorce, también las nuevas comunicaciones propuestas hacen del ámbito un lugar adecuado para desempeño de funciones metropolitanas respecto a la residencia, especialmente para los municipios litorales occidentales de la aglomeración con escasez de suelo.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>La ordenación del ámbito procurará la integración de los elementos más significativos del paisaje, respetando el modelo del terreno, los espacios arbolados, y los demás elementos morfológicos e hidrológicos, existentes. Deberá integrar en la ordenación el viario estructurante b.3, soporte también una plataforma reservada de transporte público, que garantice su conexión con la vía a.4, y que se ejecutará a cargo de los promotores del Área de Oportunidad.</p> <p>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. Se garantizará que el crecimiento se produzca de manera ordenada en continuidad y previa ejecución de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada. Deberá preverse una reserva de suelos para uso de espacios libres, que se localizarán, de forma preferente, colindantes con el arroyo del Valle, y con un ancho mínimo coincidente con la zona de policía.</p> <p>El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la ejecución de la nueva conexión prevista entre la A-404 y la A-7052, así como a la ejecución como vía multimodal de la A-7052 (a.4), al menos entre la A-404 (a.5) y la A-537 (7).</p> <p>La actuación debe resolver las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de período de retorno de 500 años del Arroyo del Valle, evitando los entubamientos, los 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.</p>	





ÁREAS DE OPORTUNIDAD B-4	
NOMBRE	Nueva Aljaima
MUNICIPIO	Cártama
SUPERFICIE	90 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>El ámbito se ubica en el eje central del Guadalhorce, al oeste del núcleo de Cártama-Estación, al este del núcleo de Nueva Aljaima y al norte de la A-7054 (a.1). Colindante con el crecimiento natural del núcleo de Cártama-Estación, presenta condiciones adecuadas para servir de soporte a crecimientos residenciales metropolitanos que contribuyan a reequilibrar funcionalmente la aglomeración, apoyando los nuevos espacios para actividades económicas previstos que tienen el Valle como referencia fundamental.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>Se procurará la vinculación de esta zona con el parque metropolitano PM-5: Parque Guadalhorce-Nueva Aljaima, mediante la ubicación de los espacios libres.</p> <p>Se preverá un viario estructurante que soporte una plataforma reservada de transporte público, que garantice su conexión con la vía a.1</p> <p>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</p> <p>Las edificaciones se adaptarán a la topografía y se procurará la integración de los elementos naturales existentes.</p> <p>La densidad no será inferior a 30 viviendas por hectárea.</p> <p>Se garantizará que el crecimiento se produzca de manera ordenada en continuidad y previa ejecución de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.</p> <p>El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la adecuación y mejora de la vía existente en el itinerario a.1</p>	



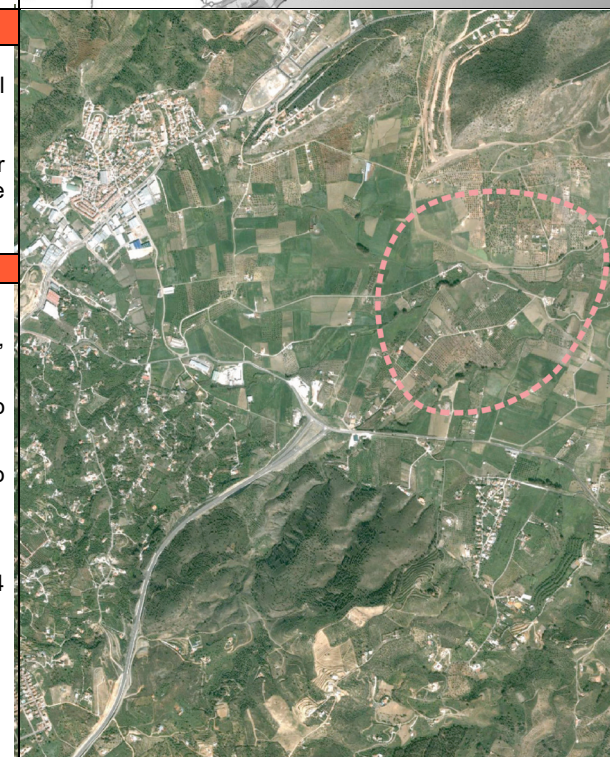


ÁREAS DE OPORTUNIDAD B-5	
NOMBRE	Cuesta del Río
MUNICIPIO	Álora
SUPERFICIE	20 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica al este del núcleo urbano de Álora en contigüidad con los suelos consolidados, y próxima a la línea del ferrocarril.</p> <p>Esta posición permite reconfigurar todo el borde oeste del núcleo urbano y propiciar una mejor relación de éste con el Río Guadalhorce. Su cercanía a la estación ferroviaria la convierte en un ámbito adecuado para incorporar vivienda metropolitana que atienda las necesidades de los núcleos interiores de la aglomeración.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>En la ordenación se procurará la integración del núcleo urbano de Álora con las riberas del Río Guadalhorce, y la creación de un parque lineal paralelo al ferrocarril de cercanías.</p> <p>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</p> <p>Las edificaciones se adaptarán a la topografía y se procurará la integración de los elementos naturales existentes.</p> <p>La densidad no será inferior a 30 viviendas por hectárea.</p>	





ÁREAS DE OPORTUNIDAD B-6	
NOMBRE	Miralmonte-Sierra Gorda
MUNICIPIO	Coín
SUPERFICIE	90 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>El Área de Oportunidad de Miralmonte-Sierra Gorda se ubica en el extremo occidental del eje de Alhaurín de la Torre- Alhaurín El Grande-Coín.</p> <p>Su accesibilidad se garantiza por situarse en el nudo de conexión del vial multimodal b.3 con la A-355 que conecta a su vez por el norte con la A-357. Este viario conectará además esta Área de Oportunidad con otras dos áreas productivas (A-4 y A-6) lo que minimizará la distancia de los desplazamientos recurrentes por causas laborales.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>En la ordenación de procurará que los espacios libres se vinculen a los cauces de aguas que transcurren por el ámbito, conformando parques lineales.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>La densidad no será inferior a 40 viviendas por hectárea.</p> <p>El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la ejecución del Eje radial b.3, al menos entre la A-355 y la MA-3304 (Variante Norte de Alhaurín El Grande)</p>	





ÁREAS DE OPORTUNIDAD B-7	
NOMBRE	Estación de Cártama
MUNICIPIO	Cártama
SUPERFICIE	50 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Esta Área de Oportunidad se sitúa en el borde sur del núcleo de Cártama-Estación, al sur del trazado ferroviario de cercanías, y entre el río Guadalhorce y el arroyo de Torres. Dotada de una importante accesibilidad por medios públicos de transporte tiene capacidad para acoger usos residenciales de carácter metropolitano vinculados a los nuevos desarrollos productivos que se proponen en el entorno inmediato.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>El desarrollo del ámbito se condicionará a</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La efectiva puesta en marcha del Área de Oportunidad A-10. El planeamiento urbanístico configurará este condicionante como un deber inherente a la actuación de transformación urbanística, y los terrenos incluidos en el ámbito del Área de Oportunidad estarán afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de esta obligación. 2. La resolución de las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de período de retorno de 500 años del río Guadalhorce, evitando los entubamientos, los embovedamientos y las canalizaciones duras (hormigón, escolleras,...), y previo informe favorable de la Administración competente a las propuestas y su repercusión en la inundabilidad del río, aguas arriba y abajo y en la margen derecha. <p>Deberá preverse una reserva de suelos para uso de espacios libres, que se localizarán, de forma preferente, colindantes con el río Guadalhorce y el arroyo de Torres, y con un ancho mínimo coincidente con la zona de policía.</p> <p>La densidad no será inferior a 40 viviendas por hectárea.</p> <p>El desarrollo de este ámbito y el del Área de Oportunidad A-10, deberán garantizar la ejecución a su costa de la conexión propuesta por el Plan entre el actual puente existente sobre el río Guadalhorce, al Oeste del núcleo urbano de Cártama-Estación, con el nudo de enlace con la Autovía A-357 con la vía a.4.</p>	

