

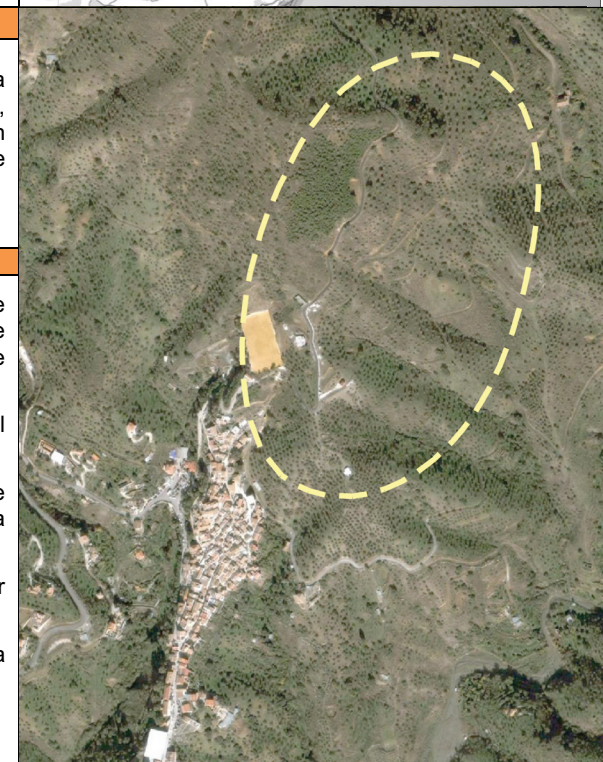
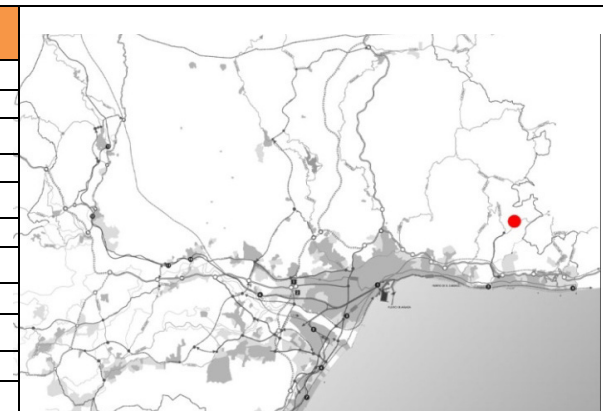


ANEXO III. FICHAS DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA LA DINAMIZACIÓN  
TURÍSTICA DEL INTERIOR DE LA AGLOMERACIÓN



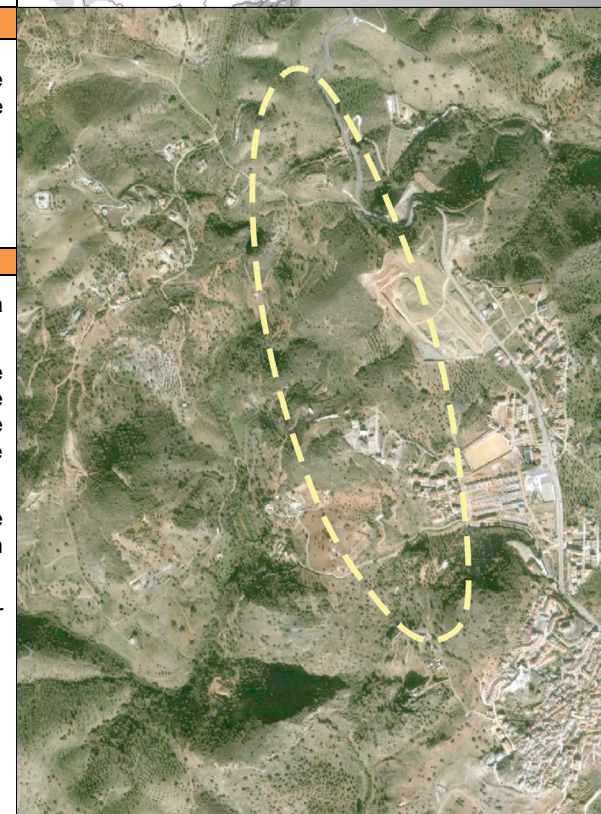


<b>ÁREAS DE OPORTUNIDAD C-1</b>	
<b>NOMBRE</b>	Totalán
<b>MUNICIPIO</b>	Totalán
<b>SUPERFICIE</b>	20 hectáreas
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	Suelo No Urbanizable
<b>TIPO DE ÁREA</b>	Turística
<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS</b>	
<p>Totalán es un municipio que, por su localización y por sus singulares características topográfica no resulta adecuado para la localización de grandes actuaciones de contenido productivo, pero presenta, sin embargo, por su calidad paisajística, condiciones favorables para acoger un turismo de interior cualificado que demanda instalaciones turísticas localizadas en entornos ambientalmente sostenibles. Por ello el Plan propone en Totalán un Área de Oportunidad para la instalación de actividades turísticas que contribuyan a la diversificación funcional del territorio metropolitano.</p>	
<b>CRITERIOS DE ACTUACIÓN</b>	
<p>La ordenación de los suelos se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes, procurando que no se produzca alteración de las características naturales de su topografía, drenaje y vegetación, apoyándose en la red de caminos principales existentes, y propiciándose un diseño urbano adaptado a la morfología y tipología del casco urbano de Totalán, evitando cualquier incidencia visual negativa sobre él mismo.</p> <p>El sistema de espacios libres se conformará procurando incrementar la relación del casco urbano de Totalán con el Arroyo del mismo nombre.</p> <p>El número mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de doscientas cincuenta (250), debiendo garantizarse que al menos el cincuenta por ciento de las mismas sea de establecimientos de categoría no inferior a las cuatro (4) estrellas.</p> <p>Los instrumentos de planeamiento municipal establecerán las condiciones de ordenación que garanticen que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros.</p> <p>El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la ejecución de la mejora de trazado y/o aumento de capacidad de la conexión Totalán-Málaga (a.15)</p>	





<b>ÁREAS DE OPORTUNIDAD C-2</b>	
<b>NOMBRE</b>	Almogía
<b>MUNICIPIO</b>	Almogía
<b>SUPERFICIE</b>	50 hectáreas
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	Suelo No Urbanizable
<b>TIPO DE ÁREA</b>	Turística
<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS</b>	
<p>El municipio de Almogía se enclava en un entorno de alta calidad ambiental y paisajística que responde a la tipología de espacios demandados para desarrollar una oferta turística de calidad, sostenible y diferencial, planteándose por ello un área de oportunidad de dinamización turística que diversifique la base económica del municipio y la aglomeración.</p> <p>Se ubica en la zona norte del núcleo urbano, en continuidad con el mismo, y apoyado en el eje radial metropolitano a.12.</p>	
<b>CRITERIOS DE ACTUACIÓN</b>	
<p>Los suelos del Área de Oportunidad se incorporarán total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo del municipio de Almogía.</p> <p>La ordenación de los suelos se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes, procurando que no se produzca alteración de las características naturales de su topografía, drenaje y vegetación, apoyándose en la red de caminos principales existentes, y propiciándose un diseño urbano adaptado a la morfología y tipología del casco urbano de Almogía, evitando cualquier incidencia visual negativa sobre él mismo, y siendo la máxima edificabilidad total de 0,20 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.</p> <p>El número mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de cuatrocientos (400), debiendo garantizarse que al menos el cincuenta por ciento de las mismas se en establecimientos de categoría no inferior a cuatro (4) estrellas.</p> <p>Los instrumentos de planeamiento general establecerán las condiciones de ordenación que garanticen que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros.</p> <p>El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la ejecución de la mejora de la conexión Málaga -Almogía- (a.13)</p>	





<b>ÁREAS DE OPORTUNIDAD C-3</b>		
<b>NOMBRE</b>	Casabermeja	
<b>MUNICIPIO</b>	Casabermeja	
<b>SUPERFICIE</b>	60 hectáreas	
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	Suelo No Urbanizable	
<b>TIPO DE ÁREA</b>	Turística	
<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Se ubica en las proximidades del Parque Natural de los Montes de Málaga, en una zona de máxima accesibilidad y de gran calidad ambiental y paisajística. Los itinerarios recreativos basados en las vías pecuarias, y el patrimonio arqueológico y arquitectónico próximo constituyen valores y recursos para su ordenación</p> <p>La privilegiada posición de Casabermeja en la puerta de la aglomeración y su magnífica accesibilidad por enlazar con dos vías de gran capacidad, la A-45 y la futura AP-46, no han impedido que el municipio conserve su impronta rural y valores que le hacen atractivo para implementar una oferta de turismo rural o natural sostenible de calidad.</p>		
<b>CRITERIOS DE ACTUACIÓN</b>		
<p>Los suelos del Área de Oportunidad se incorporarán total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo del municipio de Casabermeja</p> <p>El sistema de espacios libres se conformará sobre le base de los tres cauces de aguas que existen en el ámbito y el desarrollo de un parque lineal adyacente a la vía de la Concepción.</p> <p>La máxima edificabilidad total será de 0,15 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>. El número mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurran los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de cuatrocientas (400), debiendo garantizarse que al menos el cincuenta por ciento de las mismas se en establecimientos de categoría no inferior a cuatro (4) estrellas.</p> <p>Los instrumentos de planeamiento general establecerán las condiciones de ordenación que garanticen que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros.</p> <p>El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la ejecución de la Autopista AP-46, al menos en el tramo comprendido entre el Alto de la Pedrizas a Casabermeja.</p>		



<b>ÁREAS DE OPORTUNIDAD C-4</b>		
<b>NOMBRE</b>	Álora	
<b>MUNICIPIO</b>	Álora	
<b>SUPERFICIE</b>	100 hectáreas	
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	Suelo No Urbanizable	
<b>TIPO DE ÁREA</b>	Turística	
<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>El Área de Oportunidad tiene por objeto incrementar la oferta turística del municipio de Álora ligada a la puesta en valor de sus recursos naturales, patrimoniales y ambientales, donde ya se ha detectado la aparición de una débil oferta de turismo rural vinculada al Chorro, enclave de excepcional belleza en el ámbito del Paraje Natural del Desfiladero de los Gaitanes y al yacimiento de las termas romana de Canca, que debe ser revalorizado como activo patrimonial y turístico.</p> <p>El Área de Oportunidad se plantea vinculada al eje radial a.11, en su enlace con la A-343, lo que le garantiza la adecuada accesibilidad desde el Valle del Guadalhorce y el resto de la región, así como con el núcleo de Álora y con el Desfiladero de los Gaitanes, el otro gran recurso turístico del municipio.</p>		
<b>CRITERIOS DE ACTUACIÓN</b>		
<p>Los suelos del Área de Oportunidad se incorporarán total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo del municipio de Álora.</p> <p>La máxima edificabilidad total de 0,12 m2 de techo/m2 de suelo y debiendo incorporar en su ordenación instalaciones turísticas y recreativas de interés territorial.</p> <p>La ordenación se apoyará en la red de caminos existentes siendo su límite Este la carretera autonómica A-7077 (a.11)</p> <p>La máxima edificabilidad total de 0,12 m2 de techo/m2 de suelo, debiendo incorporar en su ordenación instalaciones turísticas y recreativas de interés territorial. El número mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurran los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de quinientas (500), debiendo garantizarse que al menos el cincuenta por ciento de las mismas se en establecimientos de categoría no inferior a cuatro (4) estrellas.</p> <p>Los instrumentos de planeamiento general establecerán las condiciones de ordenación que garanticen que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros.</p> <p>El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la ejecución del viario de conexión entre la A-343 y la A-7077 (b.8)</p>		



<b>ÁREAS DE OPORTUNIDAD C-5</b>	
<b>NOMBRE</b>	Benagalbón
<b>MUNICIPIO</b>	Rincón de la Victoria
<b>SUPERFICIE</b>	20 hectáreas
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	Suelo No Urbanizable
<b>TIPO DE ÁREA</b>	Turística
<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS</b>	
<p>Se plantea un Área de Oportunidad en continuidad con el núcleo de Benagalbón, con el objetivo diversificar las opciones o contenidos del destino turístico de Rincón de la Victoria, y lograr atraer un nuevo segmento de visitantes no sujetos a la estacionalidad estival, a la vez que se dota de mayor contenido productivo a Benagalbón y se ponen en valor recursos en ámbitos diferentes y complementarios con la oferta litoral.</p>	
<b>CRITERIOS DE ACTUACIÓN</b>	
<p>La ordenación de los suelos se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes, procurando que no se produzca alteración de las características naturales de su topografía, drenaje y vegetación, propiciándose que el crecimiento se produzca de manera ordenada en continuidad y previa ejecución de las infraestructuras de conexión con el núcleo urbano.</p> <p>En la ordenación se procurará que los espacios libres del ámbito procuren la adecuada integración con el arroyo de Benagalbón y se vinculará al desarrollo del corredor Sierra-Litoral de igual denominación.</p> <p>El planeamiento urbanístico deberá garantizar la correcta integración en la ordenación del viario de rango local MA-3119.</p> <p>El número mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de doscientas cincuenta (250) debiendo garantizarse que al menos el cincuenta por ciento de las mismas sea de establecimientos de categoría no inferior a las cuatro (4) estrellas.</p> <p>Los instrumentos de planeamiento municipal establecerán las condiciones de ordenación que garanticen que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros.</p>	





<b>ÁREAS DE OPORTUNIDAD C-6</b>		
<b>NOMBRE</b>	Pereilas	
<b>MUNICIPIO</b>	Coín	
<b>SUPERFICIE</b>	60 hectáreas	
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	Suelo No Urbanizable	
<b>TIPO DE ÁREA</b>	Turística	
<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Se localiza en el extremo occidental del término municipal de Coín, junto a la A-355, aprovechando su posición de charnela de la aglomeración de Málaga y la Costa del Sol.</p> <p>Se plantea un Área de Oportunidad con el objetivo diversificar las opciones o contenidos del destino turístico de Coín, y lograr atraer un nuevo segmento de visitantes a la aglomeración urbana, y se ponen en valor recursos en ámbitos diferentes y complementarios con la oferta litoral.</p>		
<b>CRITERIOS DE ACTUACIÓN</b>		
<p>Los suelos del Área de Oportunidad se incorporarán total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo del municipio de Coín.</p> <p>La ordenación de los suelos procurará la integración de las edificaciones residenciales existentes, se apoyará en los caminos principales que discurren por el ámbito y se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes, procurando que no se produzca alteración de las características naturales de su topografía, drenaje y vegetación.</p> <p>La ordenación procurará la compatibilidad con los valores ambientales del entorno, especialmente con el río Pereila y las sierras que constituyen su principal activo turístico.</p> <p>El Planeamiento urbanístico deberá garantizar la correcta integración en la ordenación de la carretera autonómica A-7102, a través de la cual debe resolverse el acceso viario a la actuación.</p> <p>El acceso rodado se realizará desde la carretera A-355, debiendo garantizarse el mantenimiento de la funcionalidad de esta vía de comunicación entre Coín y Monda.</p> <p>La máxima edificabilidad total será de 0,15 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo. El número mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurran los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de cuatrocientas (400) debiendo garantizarse que al menos el cincuenta por ciento de las mismas sea de establecimientos de categoría no inferior a las cuatro (4) estrellas.</p> <p>Los instrumentos de planeamiento municipal establecerán las condiciones de ordenación que garanticen que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros.</p>		