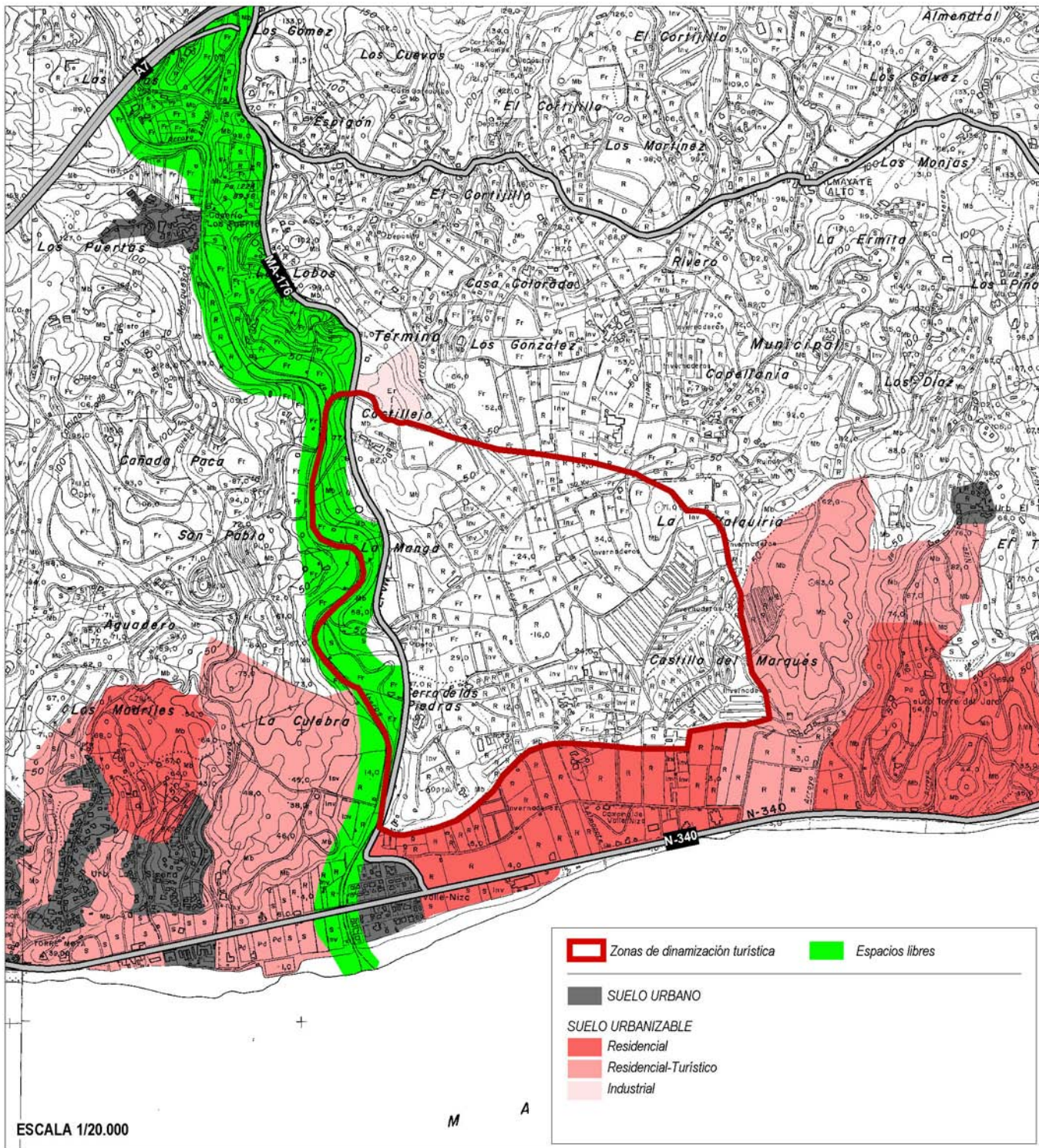





ANEXO A LA NORMATIVA

1. ZONAS DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



ESCALA 1/20.000

M A

	Zonas de dinamización turística		Espacios libres
<hr/>			
SUELO URBANO			
SUELO URBANIZABLE			
	Residencial		
	Residencial-Turístico		
	Industrial		



VALLE DE NIZA

Municipio Vélez-Málaga

Superficie 148 ha

Justificación

Área situada en la confluencia del primer eje viario que enlaza la autovía del Mediterráneo con el litoral de La Axarquía, lo que le dota de una gran accesibilidad territorial.

Características

Espacio que se articula en torno al eje viario MA-176 Valle Niza-Cajíz, y la N-340. Limita al sur con suelos clasificados como urbanizables de uso residencial por el planeamiento urbanístico.

Espacio agrícola con uso predominante de frutales, invernaderos y regadíos intensivos. Territorio de topografía dominada por pendientes inferiores al 10%.

Criterios de Actuación

La ordenación deberá optimizar el carácter de espacio productivo turístico de excelencia.

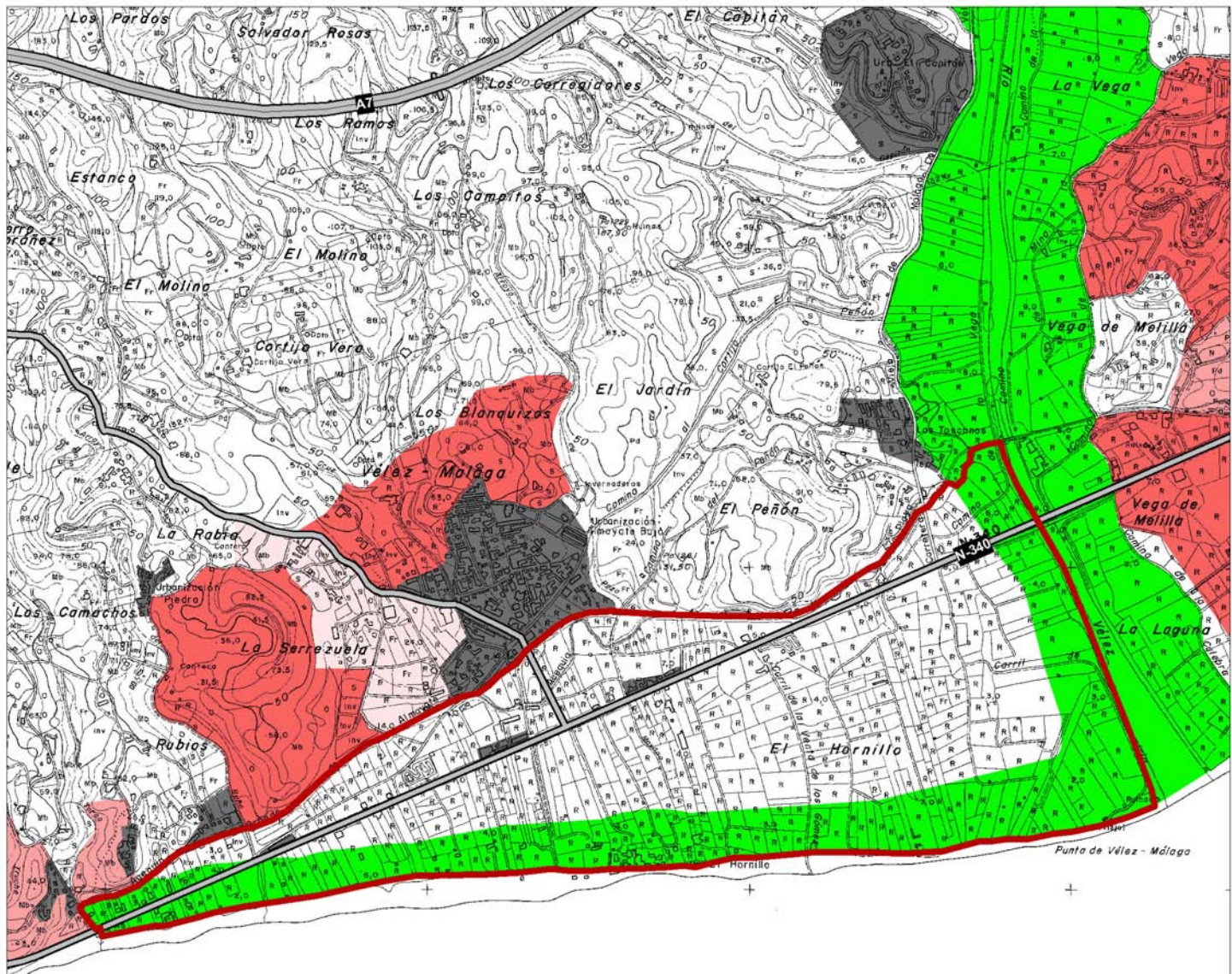
Las conexiones viarias externas al ámbito pivotarán sobre el viario MA-176 mediante entradas en peine. Este eje viario incrementará su capacidad y deberá tener un tratamiento de sus condiciones técnicas para su configuración como eje viario urbano que ha de soportar el incremento de la demanda de movilidad producida por el desarrollo de la actuación, así como por el desarrollo de las restantes actuaciones litorales previstas por el planeamiento urbanístico en el tramo de litoral del ámbito al oeste de Torre del Mar, que tienen en este eje su conexión con la autovía.







La actuación garantizará la permeabilidad en sentido este-oeste a fin de configurar un viario paralelo a la N-340 que descargue de tráfico a la misma y articule el territorio entre el eje costero y la autovía.

El diseño de la actuación estará integrado con los suelos urbanizables previstos en torno a la N-340 de manera que se establezca una solución de continuidad con su entorno.

Se rentabilizará paisajísticamente los promontorios cercanos al arroyo Iberos y antiguos acantilados litorales, mediante su consideración como zonas prioritarias para ubicar espacios libres, la mejora de sus condiciones ambientales y paisajísticas o, en su defecto para emplazar intervenciones singulares que sirvan de cualificación de la imagen turística.

Se delimitarán las zonas inundables de los arroyos Iberos y Almayate, integrándose en el parque fluvial del Arroyo Iberos que se delimita y en un espacio libre lineal en el Arroyo Almayate. En el desarrollo de los sectores urbanizables de la ribera derecha del Arroyo Iberos se recomienda la formalización de una ordenación que complemente el espacio libre.



	Zonas de dinamización turística		Espacios libres
<hr/>			
	SUELO URBANO		
<hr/>			
SUELO URBANIZABLE			
	Residencial		
	Residencial-Turístico		
	Industrial		

E
D
I
T
E
R
R
Á

ESCALA 1/20.000



DELTA DEL VÉLEZ

Municipio Vélez-Málaga **Superficie** 207 ha.

Justificación

Área situada en el delta del Vélez, uno de los escasos espacios vacíos litorales del ámbito, lo que le otorga un valor de posición excepcional en todo el eje. Esta pieza, individualizada en el territorio por el escarpe de Almayate y el propio río Vélez a la vez que bien conectada por el eje de la N-340 se constituye en un espacio singular para actuaciones emblemáticas que doten de valor y cualifiquen todo el conjunto del ámbito como destino turístico.

Características

Espacio situado en la acrecencia del delta formado por el río Vélez, en su margen derecha. Territorio extenso, y homogéneo, de topografía llana con elevaciones entre 3 y 7 metros sobre el nivel de mar, sujeto en sus periferias a inundaciones fluviales y a eventualidades vinculadas a grandes temporales. Ribera marítima con tendencia regresiva como consecuencia de la reducción de los aportes sedimentarios del río motivada por la presa del embalse de La Viñuela. Uso predominante del regadío intensivo. La N-340 divide la zona en sentido longitudinal y paralelo a la costa.

Criterios de Actuación

La ordenación deberá optimizar el carácter de espacio productivo turístico de excelencia y su carácter de espacio deltáico percible desde el eje litoral, para lo cual se realizará una ordenación de alturas y volúmenes concordante con este carácter.

Se garantizará la permanencia como espacios libres de una franja de 200 m de anchura colindante con el dominio público marítimo terrestre.

Las medidas de protección del espacio frente a los riesgos de inundación y temporales o para paliar los posibles efectos derivados del binomio ascenso del nivel del mar – erosión costera serán de carácter estructural y se basarán en transiciones naturales logradas mediante actuaciones blandas de regeneración topográfica y de consolidación de riberas y orillas. Se tendrá en cuenta en la ordenación de la faja costera las posibles consecuencias derivadas de las incertidumbres de futuro que afectan a este territorio (retroceso de la ribera del mar y ascenso del nivel marino).

Protección del entorno del Peñón de Almayate. Con el objeto de garantizar la permanencia en la imagen litoral del Peñón de Almayate se debe definir una zona de protección de vistas colindante como área preferente para emplazar los espacios verdes o aquellos usos edificatorios con escaso desarrollo en volumen y altura.

Se establecerán medidas que faciliten la máxima permeabilidad en sentido norte-sur mediante pasos a distinto nivel, soterramientos, etc. que reduzcan en lo posible la segregación de la zona por las infraestructuras viarias y, en su caso, ferroviarias.

En el diseño de las actuaciones se considerará la excelencia paisajística y la elevada fragilidad visual de la zona, así como la ausencia de formaciones forestales, para adoptar una estrategia de inserción de las actuaciones con limitaciones de alturas y proyectos de jardinería y forestación.



TRAYAMAR

Municipio Algarrobo

Superficie 16 ha

Justificación

Espacio excelentemente ubicado en torno al eje viario A-7206 que conecta con la autovía, lo que le dota de una elevada accesibilidad y conectividad territorial.

La propuesta contribuye a la estructuración de todo el tramo litoral al sur del núcleo de Vélez, conformándose como un continuo urbanizado y polo de actividades turísticas y para actividades comerciales y de ocio.

Características

Espacio situado entre la autovía, al norte; eje viario de la Ma-103, al este; el área para actividades comerciales y de ocio de La Caleta de Vélez al oeste. Uso predominante de regadíos intensivos, con pequeñas extensiones de frutales e invernaderos.







Territorio movido, con pendientes mayoritariamente inferiores al 18% y localmente con laderas entre el 18% y el 35%. En su tercio norte, atraviesa la zona el eje infraestructural integrado por las conducciones de abastecimiento de la mancomunidad de municipios así como el viario principal y las conducciones de riego del Plan Guaro.

Criterios de Actuación

Rentabilizar paisajísticamente los promontorios mediante su consideración como zonas prioritarias para ubicar espacios libres, la mejora de sus condiciones ambientales y paisajísticas o, en su defecto para emplazar intervenciones singulares que sirvan de regeneración de la imagen compacta de este sector urbano.

La actuación garantizará la permeabilidad en sentido este-oeste a fin de configurar un viario paralelo a la N-340 que descargue de tráfico a la misma y articule el territorio entre el eje costero y la autovía.



	Zonas de dinamización turística		Espacios libres
	SUELO URBANO		
SUELO URBANIZABLE			
	Residencial		
	Residencial-Turístico		
	Industrial		

ESCALA 1/20.000

E D I T E R R A



RÍO ALGARROBO

Municipio Algarrobo

Superficie 11 ha

Justificación

Esta área de oportunidad completa el desarrollo urbanístico en torno al eje de la carretera A-7206, entre ésta y la margen derecha del Algarrobo conformando una pieza urbana que completa la ordenación de este espacio.

Características

Espacio situado entre la autovía, al norte; la margen derecha del río Algarrobo, al este, y los suelos urbanos y urbanizables de Pueblo Nuevo.

Territorio llano, estable y con los condicionantes derivados de la zona de inundabilidad del río Algarrobo.

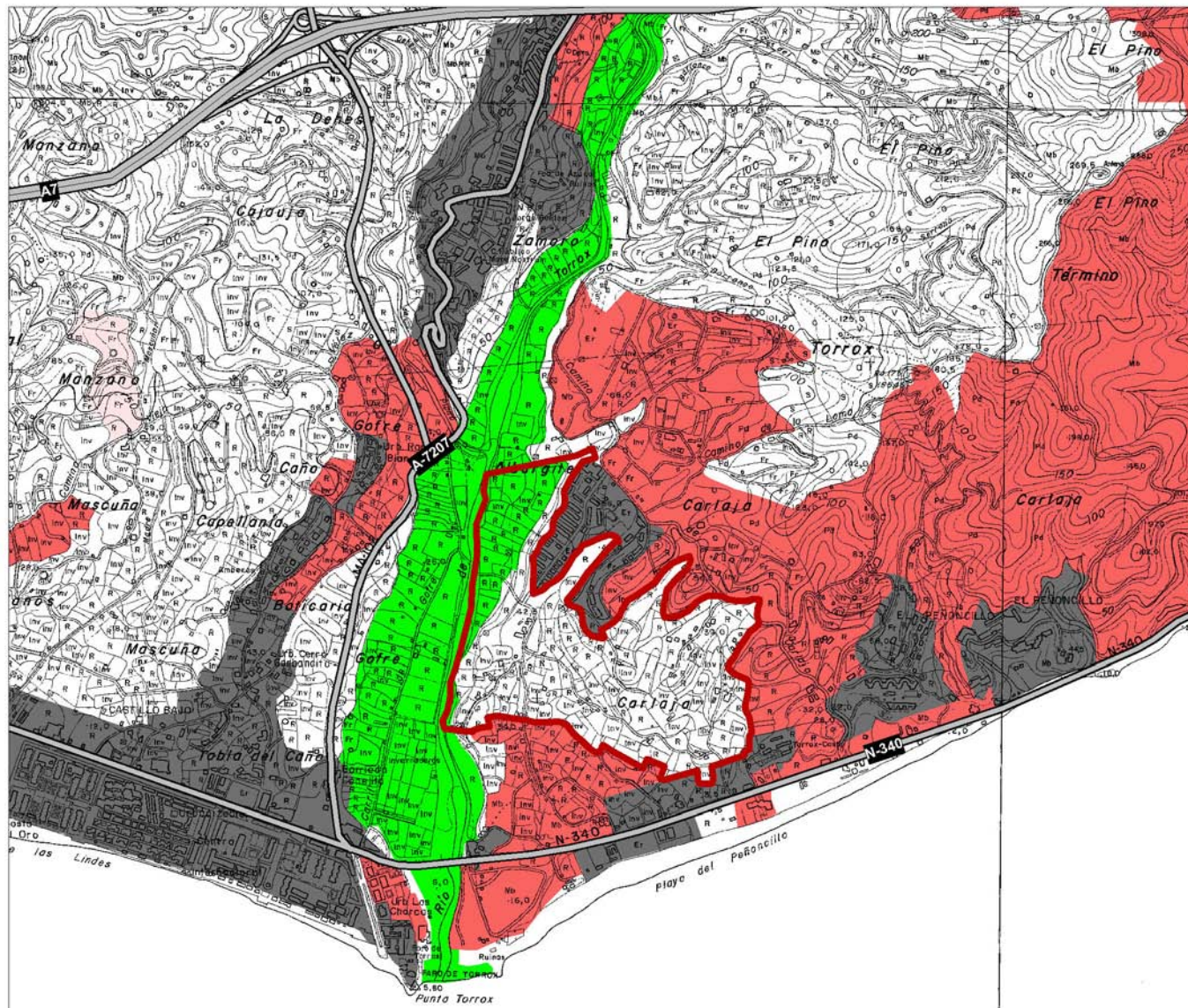
Criterios de Actuación

Previsión de viario articulador en una zona intermedia entre la N-340 y la autovía, paralelo al litoral.

Articulación del área de oportunidad mediante entradas en peine desde la A-7206 que articulen este espacio.






Ordenación del límite oeste mediante intervenciones singulares y fachadas acordes a las características de los espacios libres que se están confeccionando en la margen izquierda del río Algarrobo.

Se delimitarán las zonas inundables del río Algarrobo y se formalizarán como zonas preferentes para la localización de espacios libres. No se afectará la capacidad del cauce para evacuación de avenidas.



R
A
N
E
O

ESCALA 1/20.000

	Zonas de dinamización turística		Espacios libres
	SUELO URBANO		
SUELO URBANIZABLE			
	Residencial		
	Residencial-Turístico		
	Industrial		



TORROX-CARLAJA

Municipio Torrox

Superficie 48 ha

Justificación

Espacio vacío y residual en un entorno urbano o clasificado como urbanizable por el planeamiento urbanístico.

Características

Espacio situado entre la margen izquierda del Río Torrox y los suelos urbanos y urbanizables de las Huertas de Torrox.

Territorio irregular con pendientes inferiores al 12%. Zona regable con predominio de los invernaderos. Los frutales se acomodan sobre las laderas con mayor desnivel.

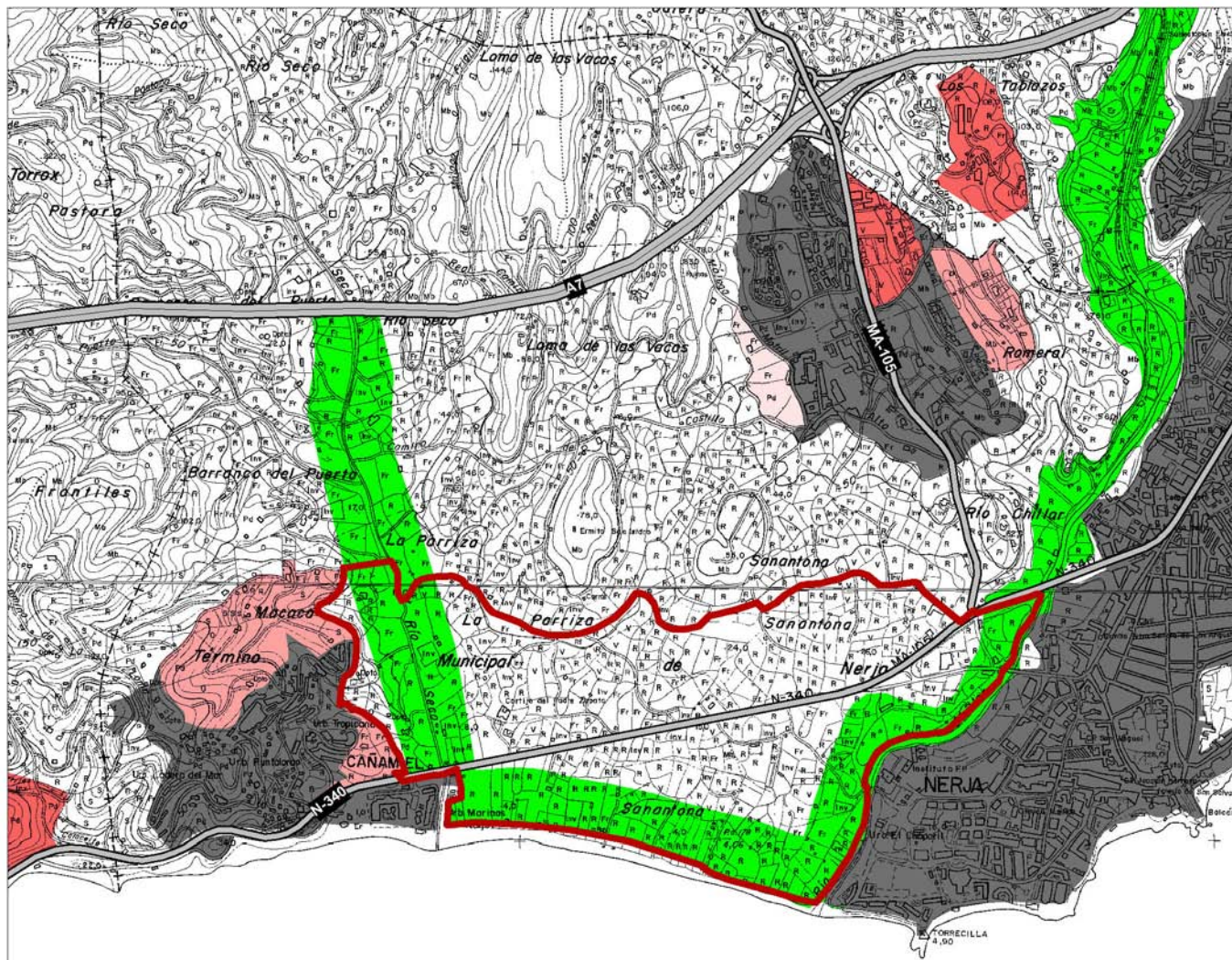
Criterios de Actuación





Se recomienda la adopción de un criterio general de integración en el espacio urbano o urbanizable circundante.

Protección de los escarpes que jalonan la margen izquierda del río Torrox y consideración de la franja definida a lo largo del perfil superior de los escarpes como zonas preferentes para la ubicación de los espacios libres. En su defecto las intervenciones configurarán fachadas hacia el escenario de la vega del río Torrox y Torrox ciudad.

En la ordenación general del ámbito debe tomarse en consideración la conexión y articulación con las urbanizaciones circundantes para dar continuidad a la estructura urbana.

Igualmente, se recomienda que en el desarrollo de los sectores colindantes se establezca un criterio concordante por parte del planeamiento de desarrollo.



	Zonas de dinamización turística		Espacios libres
	SUELO URBANO		
SUELO URBANIZABLE			
	Residencial		
	Residencial-Turístico		
	Industrial		

M E D I

ESCALA 1/20.000



PLAYAZO

Municipio Nerja

Superficie 116 ha

Justificación

Constituye otro de los espacios litorales vacíos en el que se aprecia un incipiente proceso de tensión urbanística tendente a su conversión como espacio urbanizable. Su localización colindante con Nerja le otorga un notable valor de posición.

Características

Espacio situado entre Cañamiel y Nerja. La carretera N-340 divide la zona en sentido longitudinal y paralelo a la costa.

Territorio ligeramente inclinado hacia el mar con pendientes inferiores al 5% al sur de la N-340. Regadíos tradicionales integrados por mosaicos de cultivos bajo plástico, leñosos y hortícolas.

Las formaciones de playa del litoral presentan un comportamiento algo regresivo debido al déficit sedimentario del arco costero en el que se inserta. Constituyen la principal reserva de playas en el sector oriental del ámbito. Ciertas localizaciones próximas a la ribera del mar son susceptibles a la acción del oleaje en temporales y a elevaciones del nivel del mar.

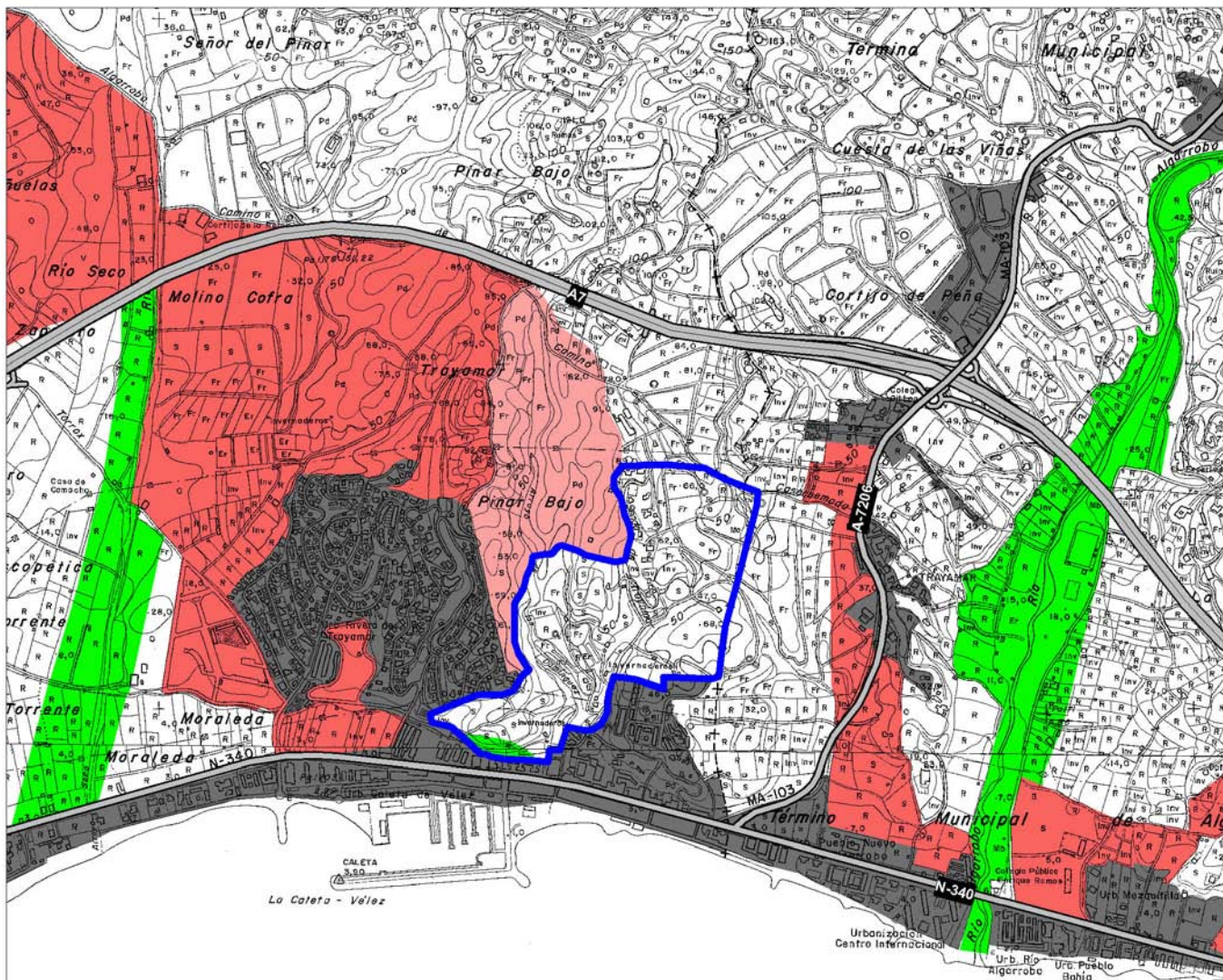
Criterios de Actuación

La ordenación deberá garantizar la permanencia, como espacios abiertos, de sendas franjas de 200 m de anchura colindantes con el dominio público marítimo terrestre.

Se delimitarán las zonas inundables del río Chillar y el arroyo Seco, y se formalizarán como zonas preferentes para la localización de espacios libres y cualificar las intervenciones. Se deberá ordenar el ámbito contando con un parque fluvial acondicionado para el uso público, en una dimensión similar a la prevista en el plano correspondiente, sin afectar la capacidad del cauce para evacuación de avenidas.

La prevención de riesgos de inundación (marina o fluvial) se acometerá mediante acciones estructurales consistentes en dotar de resistencia y altura a las riberas. El terreno resultante recreará formas suaves y transiciones naturales y no contendrá sistemas de protección de carácter infraestructural construido con escolleras, bloques y hormigón.

2. ZONAS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE OCIO



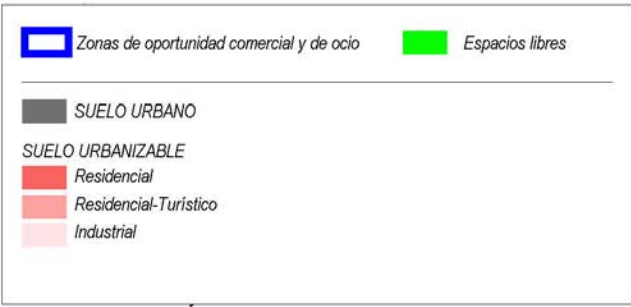
La Caleta - Vélez

Urbanización Centro Internacional

Urb. Río Algarrobo

Urb. Pueblo Bahía

+ + + +



M E

ESCALA 1/20.000



CALETA DE VÉLEZ

Municipio Vélez-Málaga

Superficie 39 ha

Justificación

Espacio localizado en la proximidad del puerto de La Caleta de Vélez, lo que le dota de una excelente oportunidad para su cualificación como centro de equipamientos comerciales y servicios de ocio.

Características

Territorio movido consistente en una sucesión de vaguadas y caballones que presenta pendientes inferiores al 18%. Los secanos y usos ganaderos en los terrenos de topografía más abrupta, los regadíos (invernaderos y frutales) y alguna edificación residencial conforman el mosaico de usos y aprovechamientos actuales.

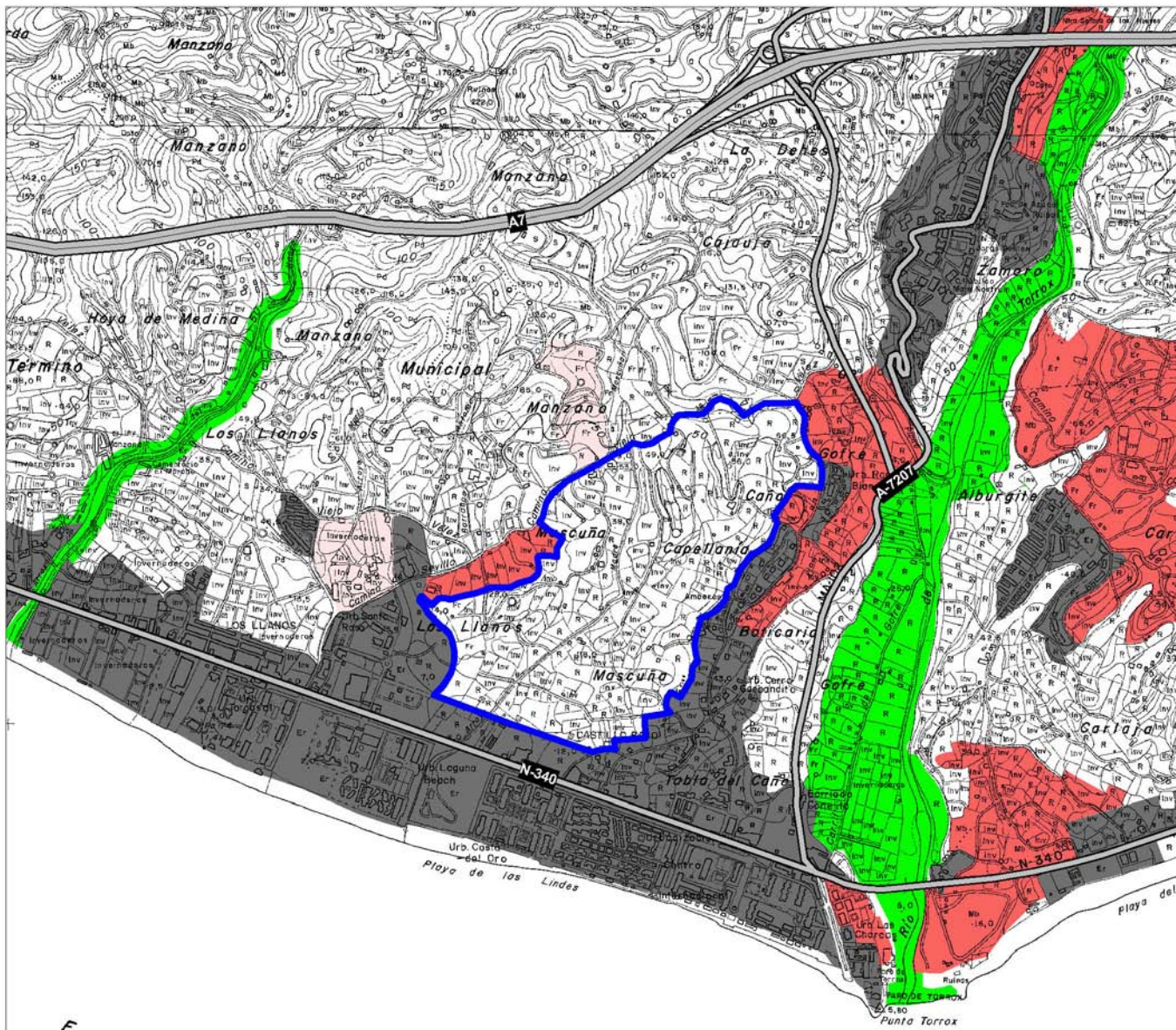
Criterios de Actuación

Conformación de un polo de actividades terciarias apoyadas en la contigüidad con el eje costero (antigua N-340) y el Puerto de La Caleta.

Conformación de un centro intercambiador de transportes y dotación de equipamientos comerciales y servicios de ocio destinado a la población residencial y turística del ámbito.

Minimizar los acondicionamientos del terreno y las alteraciones topográficas.

Protección de las laderas abruptas de la margen derecha y las riberas del arroyo de los Domínguez.



E
D
I
T
E
R
R
A

ESCALA 1/20.000

	Zonas de oportunidad comercial y de ocio		Espacios libres
<hr/>			
	SUELO URBANO		
<hr/>			
SUELO URBANIZABLE			
	Residencial		
	Residencial-Turístico		
	Industrial		



LOS LLANOS

Municipio Torrox

Superficie 65 ha

Justificación

Espacio localizado en el entorno de la A-7207 y la N-340, lo que le dota de una excelente oportunidad para su cualificación como centro de equipamientos comerciales y servicios de ocio.

Características

Territorio ligeramente movido, pero con pendientes inferiores al 10%, estable y sin condicionantes físicos significativos. Sector regable del Plan Guaro en el que son mayoritarios los invernaderos frente a los cultivos hortícolas de las vaguadas o los leñosos de las laderas.

Criterios de Actuación

Conformación de un polo de actividades terciarias apoyadas en la articulación del ámbito con los ejes viarios mencionados. Conformación de un centro intercambiador de transportes y dotación de equipamientos comerciales y servicios de ocio destinado a la población residencial y turística del ámbito.

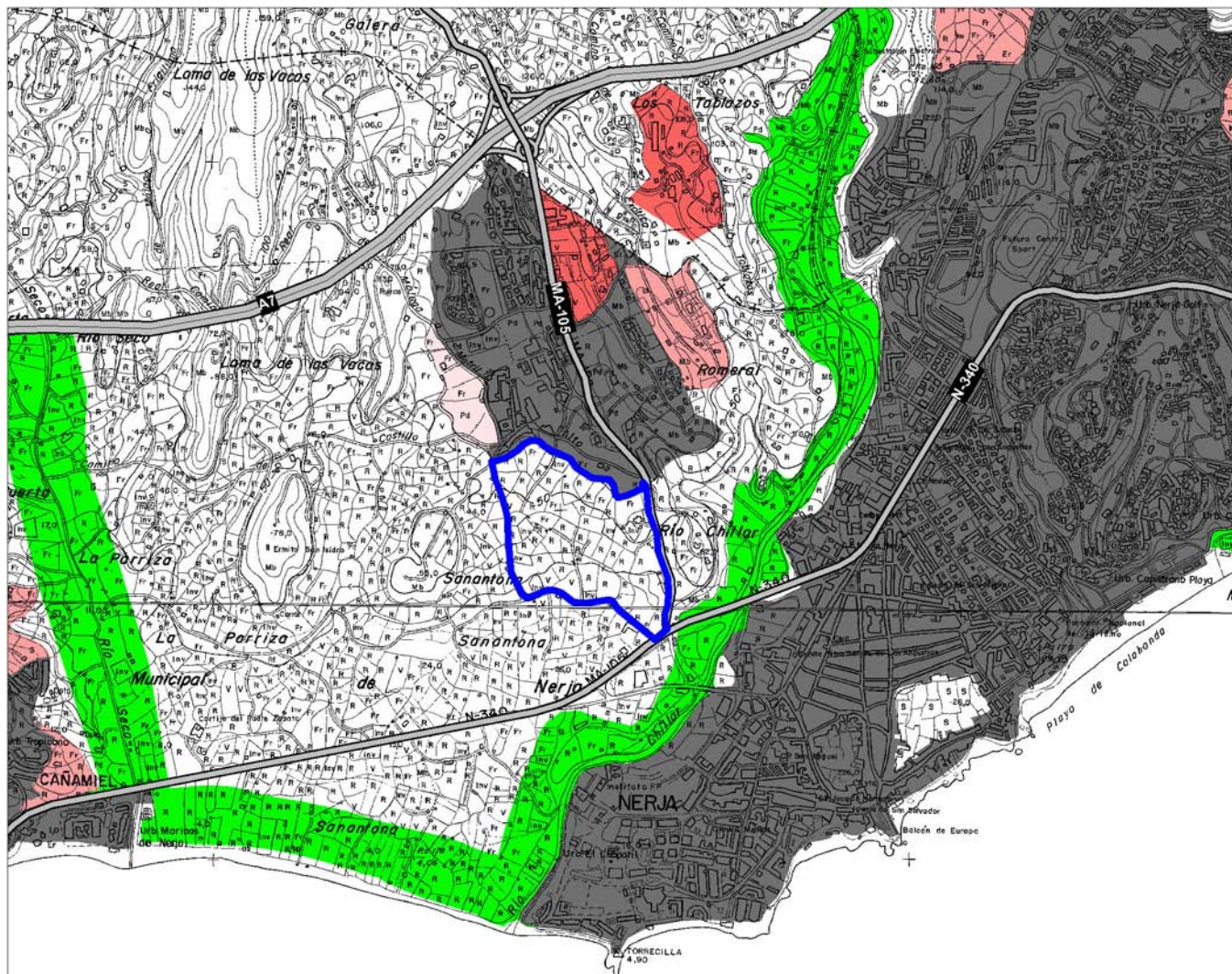
La actuación garantizará la permeabilidad en sentido este-oeste a fin de configurar un viario paralelo a la N-340 que descargue de tráfico a la misma y articule el territorio entre el eje costero y la autovía.

Se delimitará la zona inundable del arroyo Madre Mascañar y se formalizarán como zonas preferentes para la localización de espacios libres y como eje de cualificación del conjunto de las intervenciones.

Como la mayor parte de la cuenca experimentará una alteración sustancial de sus características hidrológicas, se considerarán las repercusiones (caudales torrenciales) de la intervención sobre los cauces fluviales y sus riesgos asociados, incorporando, por una parte, las infraestructuras y medidas de prevención necesarias; y, por otra parte, redefiniendo los sectores ya consolidados de la ciudad que precisarán ser adecuados a la realidad futura.

Se rentabilizará paisajísticamente las zonas altas, mediante su consideración como zonas prioritarias para ubicar espacios libres, la mejora de sus condiciones ambientales y paisajísticas o, en su defecto para emplazar intervenciones singulares y referentes para el sector turístico.

Formalización de fachada hacia el Camino Viejo de Vélez.



- Zonas de oportunidad comercial y de ocio
 - Espacios libres
-
- SUELO URBANO
 - SUELO URBANIZABLE
 - Residencial
 - Residencial-Turístico
 - Industrial

M E D I T E R R A N E O

ESCALA 1/20.000



CHILLAR

Municipio Nerja

Superficie 17 ha

Justificación

Espacio colindante a la Ma-105 y N-340 y situado entre el núcleo de Nerja y el nuevo espacio propuesto para desarrollo turístico del Payazo, lo que le dota de una excelente oportunidad para su cualificación como centro de equipamientos comerciales y servicios de ocio.

Características

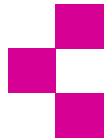
Territorio con pendientes inferiores al 10% y uso del suelo agrario dominado por los regadíos intensivos.

Criterios de Actuación

Conformación de un polo de actividades terciarias apoyadas en la articulación del ámbito con los ejes viarios mencionados. Creación de un centro intercambiador de transportes y dotación de equipamientos comerciales y servicios de ocio destinado a la población residencial y turística del ámbito.

Se configurará fachada con excelencia paisajística hacia el este (Nerja).

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo