

La legislación del suelo concibe la elaboración del planeamiento municipal como un proceso racional, participado y aproximativo. Racional, porque las decisiones de ordenación tienen que estar apoyadas en el conocimiento de la realidad de partida, su análisis y evaluación y la explicitación de los objetivos que se quieren alcanzar con el nuevo planeamiento. Participado, porque posibilita la intervención directa, y no sólo a través de sus representantes políticos, de los ciudadanos, agentes sociales, operadores urbanos, etc. en las distintas fases de redacción del Plan. Aproximativo, porque la toma de decisiones se realiza de manera paulatina desde las cuestiones más generales de ordenación urbanística hasta las más particulares de técnica instrumental del planeamiento. Para todo ello, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía regula la figura del Avance de los instrumentos de planeamiento.

En Efecto, el artículo 29 de la citada LOUA establece que "...las Administraciones y las entidades públicas competentes para formular los instrumentos de planeamiento podrán elaborar Avances de los mismos en los que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción...", estableciéndose a continuación que "será preceptiva su elaboración en la redacción de Planes Generales de Ordenación

Urbanística y en sus revisiones totales.". Respecto al procedimiento para su aprobación y tramitación el Reglamento de Planeamiento establece que se deberá anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares. Es decir, se trata de exponer y debatir no el documento de planeamiento terminado y completo, sino las soluciones generales de ordenación urbana que serán posteriormente desarrolladas hasta conformar dicho instrumento de planeamiento que, por otra parte, deberá ser igualmente expuesto al público con posterioridad.

El Avance que ahora se presenta es, por tanto, el primer paso en los trabajos de ordenación del nuevo Plan General. Sin embargo, que sea el primer paso no significa que sus propuestas no estén suficientemente meditadas y contrastadas, sino que podrán ser objeto de modificación, de ampliación y sin duda de perfeccionamiento en función de las aportaciones que realicen los ciudadanos, asociaciones, agentes sociales, profesionales, etc. en este período de exposición pública.

El Avance que se ha preparado define las propuestas de ordenación que se realizan para resolver los problemas detectados del Álora actual y para prever un desarrollo urbano racional y adecuado a medio y largo plazo.

Plan General de Ordenación Urbanística

Su contenido es básicamente el siguiente:

La **Memoria**, en la que se recogen el Diagnóstico, Objetivos y Estrategias para el nuevo Plan, se describen las principales propuestas y determinaciones y se explican los criterios de ordenación que han sido utilizados para llegar a esas propuestas. Igualmente se explican las principales intervenciones en la ciudad consolidada, las estrategias relativas a la resolución de los problemas detectados en el campo de la vivienda y a la intervención en el mercado del suelo. Por último, se realiza una aproximación a las previsiones de recursos financieros y a la viabilidad económica de las propuestas.

Los **planos** realizados, unos a escala 1:20.000 que permiten la representación completa del término municipal a una escala adecuada para comprender las propuestas de ordenación estructural para el

municipio y otros a escala 1:2000 con un grado de desarrollo suficiente aunque no definitivo para comprender los criterios seguidos para la ordenación de los distintos núcleos, barriadas o anejos.

Plan de

Urbanización
dibujo
10.

En el territorio.

- Regular las distintas formas de utilización del mismo, de modo que se pueda conseguir un equilibrio en la estructura territorial, impidiendo la formación de núcleos de población no deseados, Evitar construcciones disconformes con el planeamiento, crear áreas de reserva para actuaciones municipales de interés público y social, potenciando los valores agrícolas, naturales y paisajísticos.

En el medio urbano.

- Lograr un equilibrio en la estructura urbana entre Ciudad Consolidada y los nuevos desarrollos previstos y el paisaje circundante.
- Potenciar los valores culturales, estéticos y de uso tradicional en el casco antiguo, dotándolo de los instrumentos urbanísticos adecuados.
- Controlar los nuevos desarrollos, limitándolos a los suelos necesarios en función del crecimiento poblacional previsible y a la demanda de

turismo residencial y teniendo muy en cuenta el valor y uso del patrimonio edificado existente.

- Establecer áreas en suelo urbano para usos públicos y preveservarlos de la tensión inmobiliaria.

Todo esto articulado con los siguientes criterios:

1. Establecer la delimitación del conjunto histórico, ordenando el crecimiento y la transformación del mismo y realizando un catálogo exhaustivo del mismo.
2. Plantear la necesidad de redactar un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico instando a su vez a su declaración como Bien de Interés Cultural. (Ley 16 / 85 de Patrimonio Histórico Español). Asimismo, se estima la conveniencia de la puesta en valor del Castillo mediante la consolidación y restauración de los restos arqueológicos emergentes, dotando de esta forma al municipio de un Sistema General del que carece y cumpliendo con los mandatos constitucionales y legales (Ley 16 / 85 de Patrimonio Histórico Español y Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía, encomendados explícitamente a los poderes públicos).
3. Clasificar suelo para cubrir las necesidades de viviendas de promoción pública y privada, tanto residencial como turístico.

4. Medidas para incentivar la rehabilitación de edificio en el casco histórico.
5. Ampliar las reservas de zonas verdes y equipamientos, adecuando la ratio a los nuevos criterios de la L.O.U.A. Ley 7/2002.
6. Creación del Parque Ferial del municipio de Álora como elemento estructurante y articulador entre Álora y sus barrios.
7. Mejora y ampliación de las infraestructuras existentes.
8. Establecer una eficaz protección del patrimonio cultural y ambiental planteando la redacción de Planes Especiales de Protección y Mejora en enclaves estratégicos como el casco histórico de Álora, el Barrios de la Estación y El Chorro.
9. Incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo en las nuevas zonas de desarrollo en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, mediante las cesiones obligatorias y gratuitas marcadas por la L.O.U.A.
10. Adquirir gratuitamente por el Municipio el suelo necesario para los distintos Sistemas Generales adscribiendo y en su caso inscribiendo los

Plan General de Ordenación Urbanística

los mismos en los suelos urbanos no consolidados y en los suelos urbanizables.

11. Regular los usos e intensidad de los distintos tipos de suelos para determinar la cantidad de servicios, espacios libres y equipamientos de los mismos.

12. Dotar de normativa edificatoria al Suelo urbano consolidado, con el fin de:

- Controlar la no modificación de las tipologías tradicionales, evitando agregaciones innecesarias e injustificadas que darían origen a la destrucción de la trama urbana tradicional.
- Controlar asimismo las tipologías de las nuevas edificaciones evitando el exceso de alturas y el del uso residencial plurifamiliar con el fin de no aumentar desmesuradamente la densidad.
- Fijar las condiciones higiénico-sanitarias mínimas que debe cumplir la edificación.
- Regular las parcelaciones y/o edificaciones ilegales y evitar distorsiones o transformaciones de las tramas.

13. Establecer los criterios básicos y estructurantes de cada uno de los suelos urbanizables.

14. Realizar Ordenanzas Municipales específicas tanto para Edificación como para Urbanización con el fin de garantizar tanto la calidad constructiva y funcional de ambas como la agilización administrativa en caso de modificaciones y ampliaciones que pudieran realizarse durante la vigencia del Plan en documentos separados.

15. Establecer, en la medida que la ordenación lo haga posible, que los sectores de planeamiento se ajusten a los límites de las propiedades reales y a situaciones urbanísticas consolidadas.

16. Establecer las medidas oportunas para el reparto equitativo de los Beneficios y Cargas derivados de la actuación urbanística de la Administración, potenciando la participación en las plusvalías que las mismas generan a favor de la comunidad.

17. Establecer unas condiciones específicas de protección tanto del

lan eneral de rdenación rbanística

actuales de los usos, pero potenciando los valores paisajísticos y naturales que identifican este territorio.

Del análisis de toda la información recopilada podemos indicar cuáles son los aspectos principales que configuran la problemática a solucionar con las propuestas que se vierten en el P.G.O.U. de Álora. Empezaremos por exponer la problemática derivada del territorio, medio físico y medio rural para más adelante descender a los problemas más concretos de los distintos núcleos urbanos.

2.3.1. PROBLEMÁTICA Y POSIBILIDADES DEL MUNICIPIO EN BASE A LOS CONDICIONANTES FÍSICO-TERRITORIALES.

2.3.1.1. Situación geoestratégica del municipio de Álora en la estructura del modelo de desarrollo de la Comarca del Guadalhorce.

La situación geográfica del municipio de Álora en el borde norte del Valle del Bajo Guadalhorce, en principio supone una serie de limitaciones derivadas fundamentalmente de la estructura morfológica. El estrechamiento del Valle por aproximación de los Montes de Málaga y de las estribaciones nororientales del complejo de la Serranía de Ronda

(representado aquí por la Sierra de Aguas) y del efecto barrera que producen las Sierras del Arco Calizo central de la provincia de Málaga y las de transición entre éste y la Serranía de Ronda (Sierras de Abdalajís-Huma y Almorchón-La Pizarra respectivamente), dan como resultado un espacio cerrado en la mitad norte del municipio y semicerrado en la mitad sur. Esta estructura ha sido secularmente una importante limitación en las comunicaciones con los territorios limítrofes de la mayor parte del municipio.

No obstante goza de la circunstancia de tener en su territorio un corredor natural importante (el eje del Guadalhorce), que permite comunicar el municipio no sólo por el Sur con la ciudad de Málaga, a la que se accede directamente por él, sino también con una gran parte del resto de la provincia a través de conexiones por el Este y Oeste del municipio. Por el Este, la topografía relativamente suave del llamado Corredor Álora-Periana (frontera natural entre las sierras del Arco Calizo Central y los Montes de Málaga) favorece la comunicación con la comarca de Antequera a través del Valle de Abdalajís. No en balde ha sido la alternativa elegida frecuentemente para el paso de diferentes infraestructuras (oleoducto Málaga-Puertollano y recientemente el AVE Córdoba-Málaga y el gaseoducto actualmente en fase de estudios previos. Además, la riqueza arqueológica de la zona correspondiente a la época romana, apunta que su uso como zona de paso viene de muy

Plan general de ordenación urbanística

antiguo). Por el Oeste la zona Sur del municipio conecta con la carretera Málaga-Campillos y a través de ella con la ciudad de Málaga, la Costa del Sol (por dos accesos: Alhaurín el Grande-Mijas y El Burgo), la Serranía de Ronda (por Casarabonela-Alozaina-Yunquera) y con la comarca de Antequera a través del paso Carratraca-Ardales (por donde también se están mejorando los accesos a la zona Norte de la Serranía de Ronda por la carretera de Campillos a Ronda, con la que conecta la de Málaga-Campillos, cerca de Teba).

Otro corredor secundario más dificultoso que los anteriores, pero que puede alcanzar una especial significación ante la expansión de la actividad turística en el entorno de los embalses del Guadalhorce, es el Valle del Arroyo del Granadillo, que a través de tierras de Ardales y bordeando el frente sur de las sierras de El Almorchón y La Pizarra conecta la carretera de El Chorro con la que une los embalses del Guadalhorce con la población de Ardales y cerca de ella con la carretera de Málaga a Campillos por el Valle del Guadalhorce. Este paso también conserva en sus inmediaciones indicios de un uso importante basado en su situación estratégica cerca de la ciudad mozárabe de Bobastro.

De todas las alternativas que ofrece el medio natural para, atravesar la muralla de las sierras del norte del municipio, la que se eligió en su día

para el trazado de la actual línea de ferrocarril entre Málaga y Bobadilla, no fue precisamente la más afortunada si se tiene en cuenta la dificultad del terreno.

No obstante ahí ha quedado y hoy algunos de sus elementos ya forman parte del paisaje, como es el puente que une las dos paredes del Tajo de los Gaitanes en la salida sur del Desfiladero del mismo nombre.

La estructura funcional de la comarca del Valle del Guadalhorce, ha favorecido a la población de Álora, que ante la ausencia de una clara centralidad de alguno de sus núcleos para toda la comarca, ha venido asumiendo desde antiguo funciones de cabecera de comarca para los núcleos más próximos, consolidando un área de influencia, que hoy configura en el sistema de ciudades de Andalucía una Unidad Básica con centro en Álora. Las dificultades para que alguna población del Valle se erija en esa cabecera comarcal única, unidas a una cierta desmembración generada por la potenciación de ciertas dinámicas de desarrollo territorial en el entorno próximo (Área metropolitana, Mancomunidad de la Sierra de las Nieves, Consorcio del Guadalteba), ha venido a mantener e incluso a reforzar el papel de Álora en el borde Norte de la comarca, ya que se trata de la zona más alejada de los centros de acción que impulsan las dinámicas anteriores. De hecho, antes de que surgiera el proyecto de creación de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de las Nieves y de que empezaran su andadura

el Consorcio del Guadalteba y el Área Metropolitana de Málaga, Álor ya fue considerada en el Sistema de Ciudades de Andalucía como un centro estructurante de espacios marginales o casi marginales y más concretamente como "Área Marginal en Transición", que engloba el ámbito básico de Álor (Pizarra, Valle de Abdalajís y Carratraca).

El municipio de Álor, a pesar de las dificultades que plantea el medio físico y de su aislamiento secular en el modelo de desarrollo comarcal, presenta aspectos, aun dentro de esas limitaciones, que abren grandes posibilidades de desarrollo. El carácter de Área de transición en la estructura del modelo de desarrollo de la comarca, sitúa al municipio de Álor en una buena disposición para sacar rentabilidad de un importante potencial de recursos físico-territoriales propios y del entorno así como socioeconómicos, aún sin explotar y que se comentan más adelante.

2.3.1.2. Influencia de la estructura territorial del municipio en las posibilidades de organización del espacio.

En el municipio de Álor, al igual que en el resto de la cuenca vertiente del Bajo Guadalhorce, el relieve juega un papel importante no sólo a la hora de comprender fenómenos de tipo físico, sino también ciertos usos y aprovechamientos antrópicos del territorio. Al igual que en

cualquier otro territorio, las interacciones del relieve con el clima, los suelos y la vegetación dan un determinado paisaje natural para cada zona del espacio según sea la combinación que se produzca entre ellos; aquí a los procesos naturales se ha superpuesto de forma muy importante la acción del hombre dando como resultado un paisaje humanizado en el que juega un papel importante la mayor o menor facilidad que las diferentes formas del relieve ha dado en cada zona del territorio.

El Corredor del río Guadalhorce, adquiere en el municipio de Álor una significación especial como elemento de organización y aprovechamiento del territorio. Al estar situado este municipio en la zona más estrecha del Valle del Guadalhorce, la disimetría entre las vertientes occidental y oriental que lo caracterizan aguas abajo del río, aquí apenas si tiene relevancia. Esta circunstancia hace que el corredor natural del río Guadalhorce adquiera aquí un protagonismo prácticamente absoluto, al no existir valles y corredores secundarios de la importancia de los que aparecen en la vertiente occidental más allá del municipio.

El Corredor de Álor a Periana supone en el relieve envolvente del municipio un pequeño respiro hacia el Este, pero el escaso poblamiento de este corredor en el entorno de Álor ha hecho que las

comunicaciones por esta salida natural sean muy deficientes. Sólo cabe destacar (y no es poco) la presencia de la carretera que parte de la Barriada de El Puente en dirección al Valle de Abdalajís. A través de ella entra en contacto el Valle del Guadalhorce con Antequera. El problema

proviene de la configuración

proviene

plantación

dibujo

10.

EXCIT

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Dirección General de Urbanismo

DE ANDALUCÍA

JUNTA DE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁLORA. EQUIPO REDACTOR: OFICINA PROV. DE PLANEAMIENTO. URBALEX CONSULTORES, S.L., ANTONIO ÁLVAREZ SÁNCHEZ - DAVID HARO GARCÍA - ARQUITECTOS -

presentación

modelo territorial

avance clasificación

previsión y viabilidad económica



Plan general de ordenación urbanística

mencionado anteriormente ya presenta un uso importante como carretera turística de acceso a la zona de los embalses.

Los Montes de Málaga están presentes en el municipio de Álora cubriendo la mayor parte del cuadrante suroriental del término y suponen también una notable limitación a las comunicaciones con el exterior. Además, a diferencia de los relieves anteriormente mencionados, su calidad paisajística es escasa, salvo en zonas en donde hay fondos de valle con vegetación ripícola y algunos cultivos de regadío, así como otras zonas en donde la existencia de mosaicos formados por matorrales, cultivos de secano y afloramientos rocosos aportan al paisaje conjuntos variados y coloristas.

El Hacho de Álora es un relieve exento respecto de la sierra de Aguas por una pequeña depresión que aprovecha la carretera de Álora a Carratraca. Su presencia es de gran significación, no sólo por su morfología y litología, sino también porque al pie de sus laderas se extiende la ciudad de Álora y, además es uno de los hitos más importantes del municipio. Al igual que en otros muchos casos de la relación entre las personas y la Naturaleza, la que se da entre la ciudad de Álora y este monte unas veces es buena y provechosa y otras no tan buena e incluso peligrosa. El Hacho ha sido en otras épocas protección

de la población por uno de sus flancos y es telón de fondo para el paisaje escénico que configura la ciudad de Álora y su entorno.

Pero también es un relieve en el que el proceso de transformación se convierte en un factor de riesgo para los terrenos de borde de la ciudad, que lindan con el pie de sus laderas. Las dificultades geotécnicas por desprendimiento de bloques e incluso inestabilidad del piedemonte por deslizamiento en algunas zonas, lo que limita las posibilidades de ocupación de estos terrenos con garantía para las personas y los bienes.

2.3.1.3. Problemática del espacio ecológico y riesgos de ruptura de su equilibrio.

La potencialidad natural del municipio de Álora es especialmente significativa en las Sierras de Huma y Abdalajís. Se trata de un biotopo predominantemente rupícola de gran riqueza ecológica pese a la escasez de zonas boscosas, ya que en él pueden encontrarse especies como el Buitre común, Alimoche, Águila perdicera, Halcón peregrino, Cernicalo primilla y Búho real. Estos espacios forman parte de uno mucho más amplio en el que se integran el Torcal de Antequera, el Desfiladero de los Gaitanes y el Complejo de Embalses del Guadalhorce. Ellos deberían llamar nuestra atención de una forma especial.

Plan general de ordenación urbanística

En la Sierra de Aguas, aunque existen espacios de notable atractivo, el interés ecológico es menor. Destacan a nivel botánico los Pinsapos, Quejigos, Alcornosques y Encinas y faunísticamente el Águila calzada, el Ratonero común, el Gato montés, Jineta, Turón y Tejón.

Los espacios agrícolas del municipio están ocupados mayoritariamente por cultivos de secano, tanto herbáceos como leñosos. No obstante las zonas de regadío, aunque con una menor extensión tiene una mayor significación económica y paisajística sobre el territorio. El cultivo del cítrico tradicional hace ya décadas que no da para mantener a una familia. La única agricultura rentable hoy por hoy es la agricultura industrial, lo cual es imposible en Álora con la actual estructura de la propiedad, los sistemas de explotación y los mecanismos de comercialización que caracterizan la agricultura del Valle del Guadalhorce.

No obstante, abogamos por una política de cierta conservación de los espacios agrícolas tradicionales en la que no deben contemplarse exclusivamente criterios comerciales sino como un legado cultural ligado a la imagen geográfica y vivencial de la comunidad y que lejos de estar reñidos con otros usos (léase recreativos, turísticos, etc.) potencian la singularidad del territorio y lo hacen más atractivo al visitante.

La potencialidad del Sector Servicios y Turismo se expone a continuación. La distribución del sector servicios no puede considerarse como indicativa de un desarrollo turístico del Valle -ligado a la hostelería- ni de unas funciones urbanas.

En Álora dentro de este sector, el comercio es el que presenta mayor número de licencias fiscales seguido de los transportes y a bastante distancia le siguen la hostelería y el resto de servicios. Pero estos datos no deben conducirnos a engaño en cuanto a la potencialidad turística del municipio que, aunque de momento la oferta se reduce a algunos alojamientos y restaurantes, tanto en la ciudad como en el medio rural y la reciente apertura del camping de El Chorro presenta unas posibilidades mucho más importantes de lo que refleja la situación actual.

En convivencia con los espacios agrícolas y en determinadas zonas de su entorno, se debe potenciar de una manera controlada la práctica del turismo rural y ecológico con la recuperación, por ejemplo, de cortijos y casas de labor.

La variada gama de recursos naturales, paisajísticos y culturales ya mencionados, podrían integrarse en circuitos turísticos de primer orden apoyados en carreteras locales que rodean actualmente el conjunto

Plan general de ordenación urbanística

montañoso formado por la Sierra de Abdalajís, Llana, Huma y Pizarra, que con pequeñas mejoras en algunos tramos serían más que aptas para rutas de gran atractivo.

La vivienda de campo, sobre todo destinada a segunda residencia de población local o extranjera, ha proliferado en mayor o menor intensidad, -según la zona-, en la última década; unas veces de manera legal, es decir, ajustada a la normativa que estaba vigente y otras enmascarada bajo una licencia para una pequeña edificación de aperos de labranza.

El caso es que tratándose de una situación de hecho hay que considerar el tema con especial atención, realizando mediante Planes Especiales de Mejora del Medio Rural una información exhaustiva de su número, localización y características de volumen, acceso e infraestructuras que permitan dar salida al conflicto que puede crearse entre la tendencia edificatoria y potenciación del turismo con la salvaguarda del medio físico y sus afecciones y las consideraciones que la L.O.U.A. establece al respecto.

Se calcula que en la última década el número de viviendas construidas en Suelo no urbanizable es aproximadamente de 350.

Las rupturas del equilibrio ecológico detectadas en la comarca del Valle del Guadalhorce se producen generalmente por alguno de los siguientes procesos:

- Sobreexplotación de acuíferos (aluvial cuaternario del Guadalhorce) sobre todo en época de sequía.
- Contaminación de aguas por vertidos incontrolados de centros urbanos y residenciales incrementados en los últimos años por el gran número de viviendas en el medio rural.
- Contaminación por fertilizantes, especialmente por el abuso de abonos nitrogenados.
- Sistemas de vertido de residuos sólidos urbanos localizados en lugares de cierto valor ambiental.
- Invasión de espacios forestales por la agricultura.
- Erosión de suelos agrícolas.

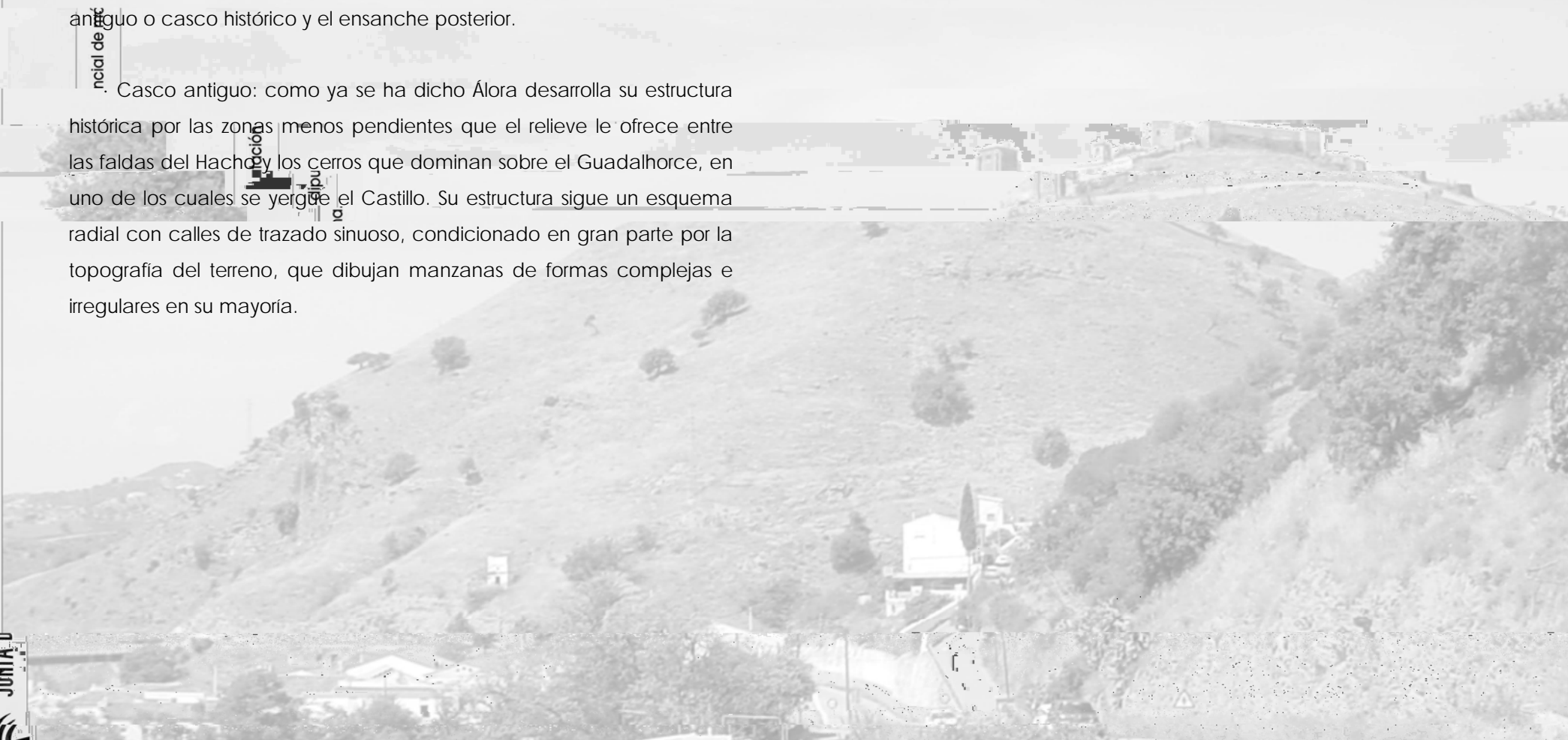
2.3.2. PROBLEMÁTICA DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Distinguiremos aquí las distintas casuísticas en las diferentes categorías de núcleos que se dan dentro del municipio.

2.3.2.1. Situación general de las distintas categorías de núcleos urbanos.

En el núcleo principal los aspectos básicos que integran su problemática serán expuestos en este apartado distinguiendo el casco antiguo o casco histórico y el ensanche posterior.

Casco antiguo: como ya se ha dicho Álora desarrolla su estructura histórica por las zonas menos pendientes que el relieve le ofrece entre las faldas del Hacho y los cerros que dominan sobre el Guadalhorce, en uno de los cuales se yergue el Castillo. Su estructura sigue un esquema radial con calles de trazado sinuoso, condicionado en gran parte por la topografía del terreno, que dibujan manzanas de formas complejas e irregulares en su mayoría.



Plan general de ordenación urbanística

controle las tendencias que se están dando en cuanto a materiales de fachada, elementos ornamentales, tratamiento de las "cámaras" y, en general, las interpretaciones constructivas que desvirtúen el carácter ambiental del núcleo histórico. También se darán desde las Normas las indicaciones para que desde el Plan Especial se realice un catálogo de edificios y espacios urbanos de interés.

· **Ensanche exterior al casco antiguo:** El resto del casco urbano no es ajeno a la problemática que hemos expuesto; se trata de una distinción basada en grados de antigüedad, de autenticidad, de representatividad, de densidad, de tensiones urbanas, etc. Los cambios de tipologías constructivas están llevando a una densificación por el salto cualitativo y cuantitativo que supone pasar de una estructura de propiedad en división vertical a otra en división horizontal. Es absolutamente importante el control de este proceso, que, se es decisivo en cualquier población, lo es especialmente en el caso de Álora, cuya relación con el automóvil es particularmente delicada como decíamos al principio. Se está detectando también la demanda de un producto hasta ahora inédito en las proximidades del centro: el chalet o la vivienda pareada; la diversidad del relieve es tal que la presión urbana empuja a colmatar zonas próximas al núcleo, pero hasta ahora no urbanizadas, con tipologías caras que, en este momento de bonanza económica, tienen mercado.

Buena prueba de las tendencias apuntadas es la demanda, que se está produciendo, de solares o grandes locales comerciales para la implantación de supermercados de gran tamaño.

Todo lo dicho redundando en la idea -ya expuesta- de la necesidad de controlar el proceso de densificación hasta unos límites que permitan establecer el equilibrio entre densidad, conservación del carácter urbano definitorio de Álora, necesidades de aparcamiento, relación coche-peatón, desarrollo armónico en suma.

Como última idea, un complemento absolutamente necesario e imprescindible: la explotación de los recursos paisajísticos de Álora como ciudad, como asentamiento humano en un territorio de tan singular relieve.

Es necesario tratar las laderas de sus cerros como auténticas fachadas naturales que son, cuidando su aspecto como si de edificios se tratara. El antiguo acceso a Álora pasando por la estación, ha quedado hoy día casi en el abandono, y su potencial turístico es considerable, así como importante es proteger esas mansiones que, a lo largo de su recorrido, se van repartiendo por la ladera buscando cada una el disfrute de una hermosísima vista. Tratar, en fin, de potenciar en lo posible la esencia urbana de Álora de una forma equilibrada y sostenible, justificando, explicando y explotando un hecho definitorio

Plan general de ordenación urbanística

Urbanización

dibu

10.

Plan General de Ordenación Urbanística

En los *diseminados* o *núcleos dispersos* la problemática presenta matices según sus características que hemos agrupado en las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1ª	CATEGORÍA 2ª	CATEGORÍA 3ª
El Chorro	Paredones	Vega Redonda
Los Caballos	Cerrajones	Arroyo Ancón
Bermejo	El Vinculillo	Arroyo Jevar
Caracuel	Los Llanos-Sabinal	Casablanca
La Erilla		Las Lomas
Las Mellizas		Arroyo Corrales
Estación de las Mellizas		Vega Malilla
		Vega Morales

Estas categorías responden a que dentro de estos núcleos existen, primero, algunos que tienen un verdadero carácter urbano, no sólo por su tamaño, sino por su cualidad social o de situación y, segundo: otros que por su baja entidad conforman un núcleo de población relativamente cerrado en sí mismo. Y finalmente un tercer grupo que

puede considerarse compuesto por caseríos aislados provenientes de entidades cuasi familiares.

A continuación pasamos a exponer la problemática de cada uno de ellos, que implican respuestas o soluciones distintas en cada caso.

En El Chorro, cuya idiosincrasia propia es obvia, existen muy pocas viviendas habitadas y muchas en situación de ruina que conviven con parcelas y edificaciones de estamentos como Cia. Sevillana, Confederación Hidrográfica, RENFE, etc. Fuera de la delimitación de las NN.SS. de 1993 existen edificaciones con interés arquitectónico como casas de ingenieros, la ermita, etc. que habría que tener en cuenta.

La ciudad de vacaciones y el camping, construidos hace pocos años, constituyen el único equipamiento que existe en esta zona tan rica en visitantes.

Por todo lo anterior, desde el Plan General se plantea la necesidad de redactar un Plan Especial que fomente, mediante los acuerdos oportunos con los estamentos implicados, el uso público recreativo y cultural, deportivo y de ocio de todo el entorno y de las edificaciones historicistas ya citadas. Este Plan Especial tiene que contener unas

Plan general de ordenación urbanística

medidas muy particulares de protección, haciendo un estudio muy preciso de los bordes inmediatos de las zonas urbanas en su contacto con las no urbanas.

No se olvidarán en cualquier propuesta que se realice los problemas técnicos de primera magnitud que se crean en esta zona.

Estos cinco núcleos, todos ellos situados junto a la carretera de El Chorro, y muy próximos unos a otros, son los de más población (sobre todo Bermejo y Caracuel) y constituyen verdaderas entidades urbanas.

Estos núcleos, cuyo origen está en huertos y pequeñas o medianas propiedades familiares, presentan una problemática importante a la hora de su ordenación y desarrollo urbanístico, ya que los sectores de Suelo urbanizable y las unidades de actuación previstas en las NN.SS. actuales no han sido desarrolladas ni siquiera a nivel documental.

Lo que sí es obvio es que dada la pequeña distancia existente entre ellos y el eje común que supone la carretera de El Chorro, hay una tendencia a la unión entre poblaciones y, por tanto, su análisis urbanístico no puede realizarse de uno en uno de forma independiente, sino que hay que planear la zona en su conjunto y conseguir mediante

una participación ciudadana intensa en los periodos de información pública, las correcciones de ordenación urbanística que se prevé en estas Normas para responder a las necesidades y tendencias reales de crecimiento y urbanización.

Situado a SE del término junto a la antigua carretera Álora-Pizarra y muy cercano a la barriada de El Puente, es un pequeño núcleo muy vivo que nace y se mantiene como centro de servicios hosteleros combinado con viviendas y pequeños almacenes. No se prevé que el Suelo urbano tenga una gran expansión.

Son núcleos urbanos bien delimitados que no presentan en sí mismos tensiones de crecimiento de gran importancia, aunque al abrigo de su existencia se prevén algunas ampliaciones para uso residencial de baja densidad.

Compuesta con los que hemos dado en llamar caseríos diseminados, son como su propio nombre indica, caseríos que al no tener prácticamente entidad de núcleo urbano están en equilibrio y no presentan tendencias de desarrollo urbanístico.

Las tendencias de crecimiento no contempladas por el Plan General como Suelo urbano o urbanizable deberán canalizarse a través de Planes Especiales de Mejora del medio rural que el Ayuntamiento podrá exigir si a su criterio cabe la posibilidad de una mejor organización del territorio.

Común a todas las categorías, decir que se ha estudiado una ordenanza de edificación que se adapte a las tipologías concretas que han surgido históricamente en estos núcleos.

2.3.2.2. Problemática derivada de la aplicación de las Normativas particulares.

Como ya se ha apuntado al hablar del casco antiguo, un problema detectado por los servicios municipales para el correcto desarrollo de los suelos, tanto en el núcleo principal como en las barriadas y diseminados es la inadecuación y/o falta de definición de algunos aspectos de las ordenanzas de edificación. En los párrafos siguientes analizaremos este

Plan general de ordenación urbanística

problema de forma pormenorizada justificando los cambios que se han producido en los parámetros urbanísticos que se incluirán en las ordenanzas municipales de Edificación.

2.3.2.2.1. Normas relativas al diseño de los edificios en las NN.SS. de 1993.

- No se define línea y plano de rasante, por lo cual no es posible precisar el de altura máxima edificable.
- La prohibición de construir áticos, buhardillas, etc. por encima de la altura máxima edificable y con carácter general choca frontalmente con las tendencias –culturalmente arraigadas- de aprovechamiento de los espacios bajo cubierta para las “cámaras”, o de construcción de torreones y cascareros, que creemos deben ser contemplados y regulados.
- La limitación de altura máxima del suelo de planta baja a 0,60m. sobre rasante parece excesiva pues no deja prácticamente espacio para ventilación del sótano.
- Es preciso controlar la edificación de casetones de escalera en fachada pues se han dado resultados claramente negativos, así como el tamaño en planta de los mismos para que no resulten desproporcionados respecto al edificio al que sirven.

- No hay limitaciones a la pendiente máxima de los tejados, lo que favorece la picaresca de aprovechamientos bajo cubierta con faldones de pendientes impropias de la arquitectura autóctona.

2.3.2.2.2. Ordenanzas particulares por zonas en las NN.SS. de 1993:

Las vigentes Normas desarrollan cinco ordenanzas para aplicar a las diferentes zonas residenciales y una ordenanza para la zona industrial.

Las tres primeras zonas -núcleo antiguo, ensanche histórico y ensanche popular moderno- se controlan con los mismos parámetros en cuanto a fondo máximo edificable, ocupación y altura. Sólo la no necesidad de alineación a vial distingue a la N3 (ensanche popular moderno), coincidiendo también con N1 y N2 en la regulación de retranqueos en altura para los casos de solares con fachadas a dos calles con diferentes rasantes.

Aunque parece bueno que las ordenanzas no sean excesivamente prolijas y complicadas, conviene introducir matizaciones acordes con cada una de las zonas en que se aplicará, al objeto de que realmente respondan y potencien el carácter de cada una de ellas, ayudando a establecer los hechos diferenciadores que los delimitan. Pasamos a realizar un comentario sobre cada una de las ordenanzas particulares.

- El criterio de aplicación de altura máxima como la media de los colindantes no resulta suficientemente preciso; en la redacción de la ordenanza se va a aplicar la tendencia de alturas existentes en tramos de acera lo bastante significativos, tomando la altura dominante como punto de referencia
- Es preciso controlar la agrupación y segregación de parcelas para promociones de nueva planta que pueden generar tipologías discordantes con el carácter de la zona.
- La regulación de retranqueos en altura para aplicar en solares con fachadas a distintas rasantes también será más detallada en cuanto a los tratamientos que se deben dar a esos retranqueos: terrazas resultantes, petos, tejados, etc.

El mismo comentario que para la N1 respecto a la altura máxima de la edificación, agrupación y segregación de parcelas y retranqueos de la edificación.

La zona-en que la altura permitida es, excepcionalmente, de 4 plantas (Avenida Pablo Ruiz Picasso) quedara grafiada en planos.

El mismo comentario respecto a la altura máxima de la edificación. Vale también lo dicho respecto a retranqueos de la edificación en altura.

Se debe ampliar la ordenanza en cuanto a regulación de porches en fachada (cos a que ya hace la ordenanza municipal) y las distancias a lindero público en promociones unitarias de viviendas adosadas.

Esta zona necesita una ordenanza que regule la edificación en ladera, aspecto éste muy importante por las fuertes pendientes existentes en Álora.

Asimismo se regularán dos importantes aspectos: distancias a linderos y ocupación máxima permitida a los sótanos en cuanto a porcentaje y distancias a linderos.

Esta es una ordenanza establecida fundamentalmente para la barriada de La Estación, en la que se daba la coexistencia de naves almacén y vivienda. Aunque últimamente ha caído en desuso por el

Plan general de ordenación urbanística

abandono o traslado de la mayoría de los almacenes a otras áreas (polígono industrial sobre todo), no ha desaparecido totalmente y creemos conveniente su mantenimiento para no cerrar esa posibilidad a la convivencia de vivienda y comercio con la industria "limpia", pues su demanda puede ser fluctuante.

Al estar sujeto el uso residencial a la ordenanza N3 nos remitimos a lo dicho en su correspondiente apartado.

Entendemos que la ordenanza vigente, surgida como modificación de elementos para el actual polígono industrial, es satisfactoria, apuntando solamente se añadirá una regulación para la subdivisión de parcelas disminuyendo la parcela mínima.

A la vista de lo antes expuesto, paralelamente a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Álora, se establecerán una serie de Ordenanzas Municipales de Edificación que a modo de resumen serán:

- CH Ordenanza particular del casco histórico.
- ND Ordenanza particular de ensanche y nuevos desarrollos.
- NS Ordenanza particular de los núcleos secundarios.

Plan general de ordenación urbanística

IND	Ordenanzas particulares industriales.
OB	Ordenanzas particulares barriadas.
PMC	Ordenanza particular plurifamiliar en manzana cerrada.
UMC	Ordenanza particular unifamiliar en manzana cerrada.
AS	Ordenanza particular unifamiliar aislada.
AD	Ordenanza particular unifamiliar adosada.
TUR	Ordenanza de operaciones turísticas.

Tanto este aspecto como el catálogo y niveles de protección de edificios, serán uno de los objetivos prioritarios del Plan Especial de Reforma Interior y Mejora previsto para el casco.

Las vigentes Normas dan un listado de edificios a proteger que no quedó grafiado en planos.

En cuanto a las ordenanzas de Protección del Medio Urbano, se va a recoger su espíritu intentando dotarlas de herramientas más operativas, pues ni estas ordenanzas ni las de control de material -redactadas por el Ayuntamiento en 1.996- son suficientes para controlar los valores a defender en la arquitectura local. La proliferación de elementos como las cubiertas de chapa metálica, los colectores solares, las balaustradas de piedra artificial, por citar unos pocos, no es exclusiva de Álora, pero ello no debe disuadirnos de intentar defender desde las ordenanzas lo que consideremos digno y necesitado de ser defendido.

El modelo de desarrollo que se persigue se basa en siete aspectos fundamentales:

1. La defensa del medio ambiente, ya que el emplazamiento geográfico de Álora, rodeado de espacios naturales de gran valor, constituye uno de los factores inductores de desarrollo con más posibilidades de futuro.
2. La Protección y Conservación del Conjunto Histórico instando a la Administración Cultural, local y regional a promover y subvencionar la redacción de un Plan Especial del mismo, así como a la pronta incoación del expediente de declaración del Conjunto como Bien de Interés Cultural con la obtención de Sistemas Generales, (Puesta en valor del Castillo) en los que apoyar el desarrollo previsto y que genere la implantación de economías externas convirtiéndose en un auténtico factor inductor del desarrollo interno.
3. La protección y mejoras tanto medioambiental es como cultural es en ámbitos concretos resueltos con la redacción de Planes Especiales.
4. La oferta de suelo edificable para 1ª y 2ª residencia, unido a una adecuada dotación de equipamientos, infraestructuras de calidad y áreas libres que doten al municipio de un mejor nivel de vida.

5. El control de los suelos no urbanizables.

6. La potenciación de turismo e instalaciones hoteleras de calidad ambiental y ecológica.

7. La oferta de suelo industrial para no desplazar fuera del municipio las demandas de naves para almacenaje y pequeña industria agrícola-ganadera. Se completa el polígono industrial existente con el fin de ir trasladando fuera del conjunto histórico las instalaciones que resulten incompatibles con él.

8. Creación de suelo suficiente para la implantación de suelos para grandes industrias de carácter comarcal, alejados de zonas urbanas.

9. Creación de sistemas generales básicos para el municipio como el S.G.A.L. del Parque de los algarrobos y el S.G.E. para ubicar el nuevo Parque Ferial de Álora.

Este modelo constituye la base y origen de la propuesta de ordenación que se describe y justifica en los apartados siguientes de esta memoria y en los planos de ordenación.

4.1.- CLASIFICACIÓN DE SUELO

Seguindo las prescripciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002, el suelo de Álora se clasifica en:

- Suelo urbano, en sus categorías de Consolidado y no Consolidado.
- Suelo urbanizable, en sus categorías de Ordenado, Sectorizado y No sectorizado.
- Suelo no urbanizable, en sus distintas categorías.

En los apartados siguientes expondremos las propuestas de ordenación de cada uno de ellos, desarrollando en el tomo de Normativa las normas específicas generales y particulares para cada uno de ellos.

4.2.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

El suelo que este Plan General califica como urbano cumple lo establecido en la L.O.U.A., la Ley del Suelo y sus Reglamentos, según los cuales Suelo Urbano Consolidado es aquél que cuenta con servicios y está consolidado en más de 2/3 por la edificación.

Como ya hemos expuesto ampliamente en apartados anteriores, los núcleos urbanos de Álora son varios y variopintos, tanto por su ubicación como por su evolución histórica como por su composición social.

Se han determinado unidades de ejecución, es decir, polígonos de suelo cuyo desarrollo final se condiciona al cumplimiento de ciertos desarrollos previos tales como:

- a) Aprobación de la documentación urbanística requerida en cada caso concreto. Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización...
- b) La ejecución de las obras de urbanización necesarias para completar las infraestructuras mínimas exigibles.
- c) La cumplimentación de las cesiones y las demás establecidas en la Ley.

4.3.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Considerando la necesidad de dotar al municipio de nuevos suelos aptos para urbanizar, de la demanda existente y de las posibilidades reales de desarrollo, se han estudiado sectores de Suelos urbanizables ubicados en los alrededores o como prolongación de los núcleos existentes intentando, en la medida de lo posible que los límites coincidan con las propiedades registrales para que las Juntas de Compensación, si las hubiere, y la gestión en general, sea ágil y sencilla.

A continuación se enumeran los sectores de Suelo urbanizable.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE				
SUELO URBANIZABLE	NOMBRE	USO	CLASIFICACIÓN NN.SS 1993	SUPERFICIE ESTIMADA M2
NÚCLEO PRINCIPAL DE ÁLORA				
SUS-AL-01	BORDE ESTE DEL NÚCLEO	RESIDENCIAL	UR-2	45.209
SUS-AL-02	CUESTA DEL RÍO	RESIDENCIAL	S.N.U.	79.620
SUS-AL-03	CUESTA DEL RÍO	RESIDENCIAL	S.N.U.	23.800
SUS-AL-04	CAMINO VIA PECUARIA	RESIDENCIAL	S.N.U.	56.488
SUS-AL-05	TRABANCA	TURÍSTICO	S.G.A.L.	25.212
SUS-AL-06	LA VIÑUELA	RESIDENCIAL	UR-5	23.678
SUS-AL-07	TRAMO NUEVO ACCESO	RESIDENCIAL	UR-5	16.254
BARRIADA DE EL PUENTE				
SUS-PU-01	EL PUENTE	RESIDENCIAL	S.N.U.	17.697
SUS-PU-02	ISLA HERMOSA	RESIDENCIAL	S.N.U.	16.418
SUS-PU-03	ISLA HERMOSA	RESIDENCIAL	S.N.U.	32.785
SUS-PU-04	EL PUENTE	RESIDENCIAL	S.N.U.	20.960
SUS-PU-05	EL PUENTE	RESIDENCIAL	S.N.U.	8.251
BARRIADA DE BELLAVISTA				
SUS-BV-01	AMPLIACIÓN POLÍGONO	INDUSTRIAL	S.N.U.	41.972
SUS-BV-02	BELLAVISTA	RESIDENCIAL	S.N.U.	30.526
SUS-BV-03	AMPLIACIÓN POLÍGONO	INDUSTRIAL	S.N.U.	27.474
SUS-BV-04	BORDE A-343	RESIDENCIAL	S.N.U.	57.970
SUS-BV-05	BORDE A-343	RESIDENCIAL	S.N.U.	80.676
SUS-BV-06	BORDE A-343 (DISCONTINUA)	RESIDENCIAL	S.N.U.	26.115
NÚCLEOS SECUNDARIOS				
SUS-PO-01	EL POLVILLAR	RESIDENCIAL		317.670
SUS-BM-01	BERMEJO	RESIDENCIAL		39.968
SUS-ER-01	LA ERILLA	RESIDENCIAL	S.N.U.	14.036
SUS-ER-02	LA ERILLA	RESIDENCIAL	S.N.U.	30.975
SUS-CA-01	CARACUEL-BERMEJO	RESIDENCIAL	S.N.U.	34.267
NÚCLEO DISEMINADO				
SUN-IND	LÍMITE TÉRMINO CON PIZARRA	INDUSTRIAL - NO SECTORIZADO	S.N.U.	1.325.000

4.4.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

En base a lo especificado en la L.O.U.A., el Suelo no urbanizable se identifica a partir de la existencia de las siguientes situaciones:

- Espacios sometidos a algún régimen de protección por legislación específica.
- Espacios que el planeamiento general considera necesario preservar.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Los comprendidos en los denominados Hábitat Rural Diseminado.

Se consideran aquí aquellos espacios cuya ordenación mediante leyes sectoriales o planes de ordenación territorial, les otorga un régimen de uso que impide o limita el aprovechamiento urbanístico de los mismos. En esta situación dentro del municipio de Álora se encuentran los siguientes:

- *Desfiladero de los Gaitanes: (El desfiladero propiamente dicho queda fuera del término municipal, pero forman parte del mismo las*

espectaculares paredes rocosas que dan entrada al mismo por el no menos espectacular tajo de los Gaitanes).

- * Incluido en el Paraje Natural Desfiladero de los Gaitanes del Inventario de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- * Complejo Serrano (CS-1) del Plan Especial de Protección del Medio Físico (P.E.P.M.F.)
- * Incluido en el proyecto de la Red Natura 2.000 de la Unión Europea dentro de ámbito correspondiente al Paraje Natural del mismo nombre.
- *Sierras de Huma y Abdalajís*
- * Protegidas como tales por el P.E.P.M.F. con la categoría de Complejo Serrano de Interés Ambiental.
- * Integradas en el Paraje Natural del Desfiladero de los Gaitanes por el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- * Integradas en el espacio de la Red Natura 2000 denominado Desfiladero de los Gaitanes.
- * Integradas parcialmente en el Monte de Utilidad Pública "Haza del Río".
- *Sierra de Aguas.*
- * Protegida por el P.E.P.M.F. como Complejo Serrano de Interés ambiental con la denominación "Sierra de Aguas".
- * Incluida en su mayor parte en el espacio "Sierras de Alcaparain y Aguas" de la Red Natura 2.000.

* Incluida en buena parte en dos Montes de Utilidad Pública "Sierra de Aguas" (el más importante del municipio) y "Bombiche" (en el borde NE. de dicha sierra).

- *Regadíos del Guadalhorce.*
- * Protegidos parcialmente con carácter cautelar por el P.E.P.M.F.
- * El planeamiento actualmente vigente hizo en su día una primera adaptación de estos espacios como Suelo no urbanizable protegido.
- *Montes de Málaga*
- * Protegidos con carácter cautelar por el P.E.P.M.F.
- * El planeamiento actualmente vigente hizo en su día una primera adaptación de estos espacios como Suelo no urbanizable protegido.

- *Vías Pecuarias.*
- *Espacios del Patrimonio Histórico y Cultural de Andalucía. (las mencionadas en el apartado 2.7. de la Memoria Informativa)*
- *Montes de Utilidad Pública.* Están incluidos en otros espacios de protección especial y han sido mencionados anteriormente.
- *Riberas de ríos y arroyos.*- Además del régimen especial que les otorga la Ley de Aguas con carácter general, existen tramos de cauces de protección hidrológico-forestal que ya se han mencionado anteriormente en el Río Guadalhorce y los Arroyos de Jever y las Cañas.

Dentro de este tipo de espacios se distinguen aquellos que:

1. Presentan valores similares a los que tienen los espacios anteriormente mencionados en el apartado 4.4.1.
2. Presentan valores de interés local.
3. Deben ser preservados por considerarlos inadecuados para un desarrollo urbano.

- Se consideran dentro del primer grupo:
 - *Espacios que podrían ser incluidos en el futuro en el régimen de protección especial que otorga la legislación sectorial:*
 - * Grandes zonas de montaña.
 - * Áreas forestales de cierta entidad.
 - * Áreas potencialmente arqueológicas.
 - *Espacios de escasa entidad fuera del ámbito municipal:*
 - * Formaciones de relieve singular.
- Se consideran dentro del segundo grupo:
 - *Espacios de interés forestal.*
 - * De uso recreativo.
- Se consideran dentro del tercer grupo:

- Espacios que necesitan preservarse para garantizar una ordenación futura coherente.

* Corona rurbana de carácter cautelar.

* Áreas de reserva urbana.

- Espacios propuestos por el planeamiento en base al modelo territorial propuesto.

* Suelos de naturaleza agrícola sin protección específica.

En base a estos criterios se establecerá en las correspondientes Ordenanzas de Edificación las diversas categorías de Suelo no urbanizable a las que se les asignarán usos y condiciones de edificación.

4.5.- PLANES ESPECIALES

Se han delimitado en todo el ámbito de Álora una serie de Planes Especiales con objeto de estudiar detalladamente algunas zonas o aspectos que la escala del Plan General no permite matizar.

Los propuestos son los del núcleo de Álora, de la Barriada de la Estación y El Chorro.

4.6.- ÁREAS DE RESERVA Y SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS.

Se han delimitado las siguientes áreas de reserva y sistemas generales.

ÁREAS DE RESERVA Y SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS				
A.R. Y S.G.	NOMBRE	USO	CLASIFICACIÓN NN.SS 1993	SUPERFICIE ESTIMADA M2
NÚCLEO PRINCIPAL DE ÁLORA				
AR-1	BORDE NORTE DEL NÚCLEO	VIVIENDA PÚBLICA	S.N.U	4.621
AR-2	CUESTA DEL RÍO	EQUIPAMIENTOS	S.N.U	55.704
AR-3	EL SABINAL DE FLORES	EQUIPAMIENTOS	S.N.U	57.560
AR-4	EL HACHO	VIVIENDA PÚBLICA	S.N.U	11.765
S.G.A.L. PARQUE	PARQUE ALGARROBOS	ÁREA LIBRE	S.N.U.	25.743
BARRIADA DE EL PUENTE				
S.G.E. FERIAL	CARRETERA DEL CHORRO	EQUIPAMIENTOS	S.N.U.	63.946

4.7.- CUADRO-RESUMEN DE SUPERFICIES.

CUADRO-RESUMEN DE SUPERFICIES												
LOCALIZACION	SUELO URBANO			SUELO URBANIZABLE				AREAS RESERVA Y S.G. PROPUESTOS	SUELO NO URBANIZABLE			
	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	TOTAL	ORDENADO	SECTORIZADO	NO SECTORIZADO	TOTAL					
NUCLEO DE ALORA	851.682	89.508	941.190		270.261		270.261	219.339				
BARRIADA DE LA ESTACION	72.668	28.067	100.735									
BARRIADA DE EL PUENTE	163.579	53.595	217.174		96.111		96.111					
BARRIADA DE BELLAVISTA	143.815	16.503	160.318		264.733		264.733					
LOS CABALLOS	14.048	5.454	19.502									
EL POLVILLAR	0	0	0		317.670		317.670					
BERMEJO	98.718	19.298	118.016		39.968		39.968					
LA ERILLA	25.640	0	25.640		45.011		45.011					
CARACUEL	27.325	0	27.325		34.267		34.267					
LAS MELLIZAS	34.201	10.315	44.516									
VINCULILLO	0	4.416	4.416									
LOS CERRAJONES	7.907	7.626	15.533									
LOS LLANOS - EL SABINAL	3.842	9.946	13.788									
EL CHORRO	37.042	14.515	51.557									
NUCLEO DISEMINADO-LIMITE PIZARRA	0	0	0				1.325.000					
				%				%		%	%	
TOTAL METROS CUADRADOS	1.480.467	259.243	1.739.710	1,03			2.393.021	1,41	219.339	0,13	164.900.489	97,43
TOTAL HECTAREAS	148,05	25,92	173,97				239,30		21,93		16.490,05	
TOTAL MUNICIPIO	METROS CUADRADOS		169.252.559									
	HECTAREAS		16.925,26									

Lo que se pretende en el presente punto es realizar una aproximación a las previsiones de recursos financieros y a la viabilidad económica de la propuesta. Se incluye la evolución analítica de las diferentes actuaciones urbanísticas previstas en el mismo, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial prevista para su desarrollo y ejecución.

El programa de actuación como instrumento para la ejecución del Plan, mediante la ordenación temporal de la intervención de los distintos agentes afectados, está vinculado en gran medida a las distintas formas de ejecución de los objetivos y planeamiento propuesto y que podemos diferenciar en las distintas intervenciones que constituyen sectores de programación entre los que tenemos:

En el mismo análisis de las intervenciones propuestas, se incluye la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la

implantación de los servicios, así como la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de estas obras.

Las previsiones de programación y evaluación económica de las intervenciones previstas en el Suelo Urbanizable No Sectorizado se realizarán en el Plan de Sectorización que las ordenen.

ncial de mc

ntación

dipu

id.

INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
UNIDAD	NOMBRE	SUPERFICIE ESTIMADA M2	TOTAL EUROS	INVERSIÓN	CUATRIENIO
NUCLEO PRINCIPAL DE ALORA					
UE-AL-01	CALLE AGUA Y LIBERTAD	3.925	117.750,00 €	Privada	Primero
UE-AL-02	ESCUELA TALLER	27.377	821.310,00 €	Privada	Primero
UE-AL-03	TRABANCA	6.579	197.370,00 €	Privada	Primero
UE-AL-04	CALVARIO	34.442	1.033.260,00 €	Privada	Primero
UE-AL-05	REVUELTAS-CON.DE LA EST.	8.571	257.130,00 €	Privada	Primero
UE-AL-06	LA VIÑUELA	8.614	258.420,00 €	Pública	Primero
BARRIADA DE LA ESTACION					
UE-ES-01	CALLE EBRO-SANTA BRIGIDA	8.052	241.560,00 €	Privada	Primero
UE-ES-02	ERMITA DE SANTA BRIGIDA	4.732	141.960,00 €	Privada	Primero
UE-ES-03	CALDERON DE LA BARCA	15.283	458.490,00 €	Privada	Primero
BARRIADA DE EL PUENTE					
UE-PU-01	PUENTE	14.150	424.500,00 €	Privada	Primero
UE-PU-02	PUENTE	23.731	711.930,00 €	Privada	Primero
UE-PU-03	PUENTE	9.884	296.520,00 €	Privada	Primero
UE-PU-04	PUENTE	5.830	174.900,00 €	Privada	Primero
BARRIADA DE BELLAVISTA					
UE-BV-01	BELLAVISTA	8.116	243.480,00 €	Privada	Primero
UE-BV-02	BELLAVISTA	8.387	251.610,00 €	Privada	Primero
NUCLEOS SECUNDARIOS					
UE-CB-01	LOS CABALLOS (DISCONT.)	5.454	163.620,00 €	Privada	Primero
UE-BM-01	BERMEJO	6.851	205.530,00 €	Privada	Primero
UE-BM-02	BERMEJO	4.183	125.490,00 €	Privada	Primero
UE-BM-03	BERMEJO	8.264	247.920,00 €	Privada	Primero
UE-ME-01	LAS MELLIZAS	10.315	309.450,00 €	Privada	Primero
UE-CE-01	LOS CERRAJONES	7.626	228.780,00 €	Privada	Primero
UE-VC-01	VINCULILLO	4.416	132.480,00 €	Privada	Primero
UE-LS-01	LOS LLANOS/EL SABLINAL	9.946	298.380,00 €	Privada	Primero
UE-CH-01	EL CHORRO	14.516	435.480,00 €	Privada	Primero

ncial de mc

antación

dipu
 ID.

INTERVENCIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO						
SECTOR	NOMBRE	SUPERFICIE ESTIMADA M2	USO	TOTAL EUROS	INVERSION	CUATRIENIO
NUCLEO PRINCIPAL DE ALORA						
SUS-AL-01	BORDE ESTE DEL NUCLEO	45.209	RESIDENCIAL	1.130.225,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-AL-02	CUESTA DEL RIO	79.620	RESIDENCIAL	1.990.500,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-AL-03	CUESTA DEL RIO	23.800	RESIDENCIAL	595.000,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-AL-04	CAMINO VIA PECUARIA	56.488	RESIDENCIAL	1.412.200,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-AL-05	TRABANCA	25.212	TURISTICO	630.300,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-AL-06	LA VIÑUELA	23.678	RESIDENCIAL	591.950,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-AL-07	TRAMO NUEVO ACCESO	16.254	RESIDENCIAL	406.350,00 €	PRIVADA	Segundo
BARRIADA DE EL PUENTE						
SUS-PU-01	EL PUENTE	17.697	RESIDENCIAL	442.425,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-PU-02	ISLA HERMOSA	16.418	RESIDENCIAL	410.450,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-PU-03	ISLA HERMOSA	32.785	RESIDENCIAL	819.625,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-PU-04	EL PUENTE	20.960	RESIDENCIAL	524.000,00 €	PRIVADA	Segundo
SUS-PU-05	EL PUENTE	8.251	RESIDENCIAL	206.275,00 €	PRIVADA	Segundo
BARRIADA DE BELLAVISTA						
SUS-BV-01	AMPLIACION POLIGONO	41.972	INDUSTRIAL	1.049.300,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-BV-02	BELLAVISTA	30.526	RESIDENCIAL	763.150,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-BV-03	AMPLIACION POLIGONO	27.474	INDUSTRIAL	686.850,00 €	PRIVADA	Segundo
SUS-BV-04	BORDE A-343	57.970	RESIDENCIAL	1.449.250,00 €	PRIVADA	Segundo
SUS-BV-05	BORDE A-343	80.676	RESIDENCIAL	2.016.900,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-BV-06	BORDE A-343 (DISCONTINUA)	26.115	RESIDENCIAL	652.875,00 €	PRIVADA	Primero
NUCLEOS SECUNDARIOS						
SUS-PO-01	EL POLVILLAR	317.670	RESIDENCIAL	7.941.750,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-BM-01	BERMEJO	39.968	RESIDENCIAL	999.200,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-ER-01	LA ERILLA	14.036	RESIDENCIAL	350.900,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-ER-02	LA ERILLA	30.975	RESIDENCIAL	774.375,00 €	PRIVADA	Primero
SUS-CA-01	CARACUEL-BERMEJO	34.267	RESIDENCIAL	856.675,00 €	PRIVADA	Primero

INTERVENCIONES EN SISTEMAS GENERALES							
REFERENCIA	NOMBRE	SUPERFICIE ESTIMADA M2	USO	CLASIFICACION DEL SUELO	TOTAL EUROS	INVERSION	CUATRIENIO
S.G.-COM-01	TRAMO LA ESTACION-UE-ES-02	408	COMUNICACIONES	SUELO NO URBANIZABLE	32.608,80 €	PUBLICA	Primero
S.G.-COM-02	TRAMO UE-ES-02	207	COMUNICACIONES	SUELO NO URBANIZABLE	14.490,00 €	PUBLICA	Primero
S.G.-COM-03	TRAMO UE-ES-02 A SUS-AL-02	7.959	COMUNICACIONES	SUELO NO URBANIZABLE	636.720,00 €	PUBLICA	Primero
S.G.-COM-04	TRAMO SUS-AL-02	1.035	COMUNICACIONES	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	72.450,00 €	PRIVADA	Primero
S.G.-COM-05	TRAMO SUS-AL-02 A VEGA REDONDA	8.344	COMUNICACIONES	SUELO NO URBANIZABLE	667.520,00 €	PUBLICA	Primero
S.G.-COM-06	TRAMO PUENTE NUEVO A BELLAVISTA	2.571	COMUNICACIONES	SUELO NO URBANIZABLE	205.680,00 €	PUBLICA	Primero
S.G.-COM-07	TRAMO SUS-AL-04	1.900	COMUNICACIONES	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	152.000,00 €	PRIVADA	Primero
S.G.-COM-08	TRAMO SUS-AL4 A PUENTE NUEVO	2.740	COMUNICACIONES	SUELO NO URBANIZABLE	219.200,00 €	PUBLICA	Segundo
TOTAL NUEVA CIRCUNVALACION					2.000.668,80 €		
S.G.-COM-07	PUENTE NUEVO	1.380	COMUNICACIONES	SUELO NO URBANIZABLE	1.987.200,00 €	PUBLICA	Segundo
S.G.A.L. PARQUE	PARQUE ALGARROBOS	35.108	AREA LIBRE	SUELO URBANIZABLE	1.404.320,00 €	PUBLICA/PRIVADA	Primero
S.G.E. FERIAL	CARRETERA DEL CHORRO	63.946	EQUIPAMIENTOS	SUELO NO URBANIZABLE	1.406.812,00 €	PUBLICA/PRIVADA	Primero

El presente documento de
documento de AVANCE DE PLANEAMIENTO, Julio de 2.005, ha
sido realizado por:

- OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA
- ANTONIO ÁLVAREZ SÁNCHEZ. ARQUITECTO
- DAVID HARO GARCÍA, ARQUITECTO
- URBALEX CONSULTORES S.L.
- ÁLVARO GUTIERREZ RODRÍGUEZ. ARQUITECTO TÉCNICO.
- MARÍA DEL CARMEN EISMAN CABEZA. ESTUDIANTE DE ARQUITECTURA T.
- OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁLORA.

En Málaga, Julio de 2.005.

Equipo Redactor.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁLORA. EQUIPO REDACTOR: OFICINA PROV. DE PLANEAMIENTO. URBALEX CONSULTORES, S.L., ANTONIO ÁLVAREZ SÁNCHEZ - DAVID HARO GARCÍA - ARQUITECTOS -

presentación

antecedentes, objetivos
criterios y diagnóstico

modelo
territorial

avance
clasificación

previsión y viabilidad
económica