

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUS-DE-06	TORREBLANCA ESTE		
BARRIO CIUDAD	E-4	HOJA	18-14	ÁREA DE REPARTO E-02/UZ APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4594 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Suelos necesarios para producir la reestructuración general del Este y para satisfacer demandas de crecimiento urbano. Tienen aptitud para constituir nuevos enclaves residenciales, en un modelo de ciudad abierta, que ayude a construir un frente urbano de Torreblanca acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torreblanca). Además de las aptitudes residenciales, estos suelos reúnen buenas condiciones para localizaciones de actividades económicas y centros y servicios terciarios en torno al nodo de comunicaciones en el que confluirá el nuevo acceso Este con el arco de Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, verdadero eje vertebrador del Este.

El nuevo acceso Este se acompaña de un parque lineal que ordene la fachada urbana del Norte de Torreblanca, incorporando una vía local de borde, que dote de continuidad a los nuevos crecimientos. Por el Sur, se mejora y amplía el viario existente.

Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
285.631	285.631	0	0,4594	131.257	118.087	13.121	50
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²i/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²i	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	148.528	42,00	1.200	518	39.377	30,00%

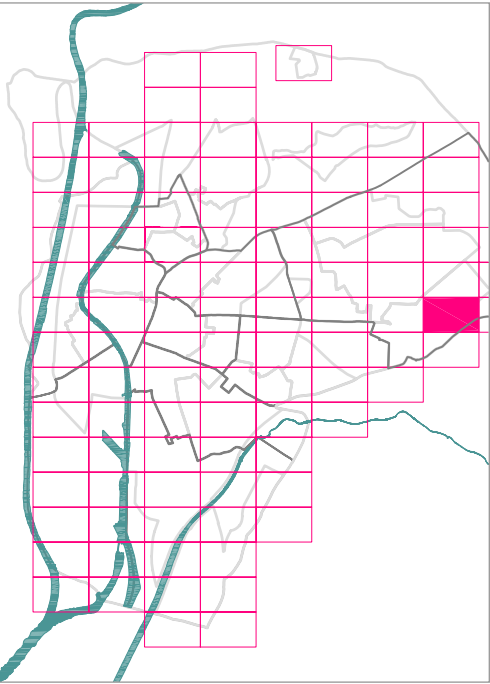
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²f	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	81.863	1,00	1,00	0,95	77.770	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DE-06. Eje Dinamizador del Guadaira =24.150 SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga = 22.893
VIVIENDA PROTEGIDA	51.812	0,80			39.377	
SERVICIOS TERCIARIOS	14.853	1,00			14.110	
						2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este
TOTAL	148.528				131.257	
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		47.043		38.861	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 50 m²suelo/100m²techo				

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PRIMER CUATRIENIO

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

