

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>SUS-DE-07</b>	<b>TORREBLANCA OESTE</b>
BARRIO CIUDAD	<b>E-4</b>	HOJA <b>17-14</b>
ÁREA DE REPARTO	<b>E-02/UZ</b>	APROVECHAMIENTO MEDIO <b>0,4594 UA/m²</b>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Suelos necesarios para producir la reestructuración del Este al objeto de mejorar la integración urbana entre el núcleo de Torreblanca y el actual Polígono Aeropuerto, favoreciendo la cohesión urbana entre ambos sectores.

Suelos para implantar nuevas áreas residenciales, que ayude a construir un frente urbano de Torreblanca acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torreblanca). La estructura interna del sector pretende mejorar su integración con el Polígono Aeropuerto, favoreciendo las relaciones transversales entre ambos sectores urbanos y como espacio de transición y completación de las tramas de Torreblanca.

La estructura del sector viene condicionada por el trazado del nuevo acceso Este que 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. El viario intersectorial previsto pretende aportar mayor cohesión y fluidez a las relaciones entre Polígono Aeropuerto y Torreblanca. Por el Sur, a nivel local, 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.
- Localización de un parque lineal central, concebido como parque equipado, que establezca una nueva área de centralidad urbana de Torreblanca.
- Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.
- 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
471.083	471.083	0	0,4594	216.332	194.757	21.640	-65

  

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5312	250.239	42,00	1.979	1.126	85.582	39,56%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	100.096	1,00	1,00	0,95	95.091	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga 2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este
VIVIENDA PROTEGIDA	112.608	0,80			85.582	
SERVICIOS TERCIARIOS	37.536	1,00			35.659	
<b>TOTAL</b>	<b>250.239</b>			<b>216.332</b>		
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)				28.600	45.901	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 50 m2suelo/100m2techo				

**GESTIÓN**

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

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

