

A - DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO (INICIATIVA PÚBLICA)

|               |                     |               |             |
|---------------|---------------------|---------------|-------------|
| <b>NOMBRE</b> | <i>Puerta Norte</i> | <b>CÓDIGO</b> | <i>U-01</i> |
|---------------|---------------------|---------------|-------------|

B - CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO

|                       |                    |                             |                     |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>CLASE DE SUELO</b> | <i>Urbanizable</i> | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | <i>Compensación</i> |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|

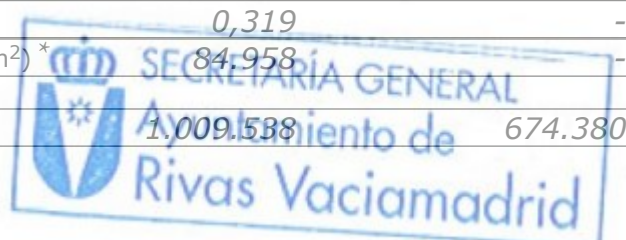
C - PLANO DE SITUACIÓN



D - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

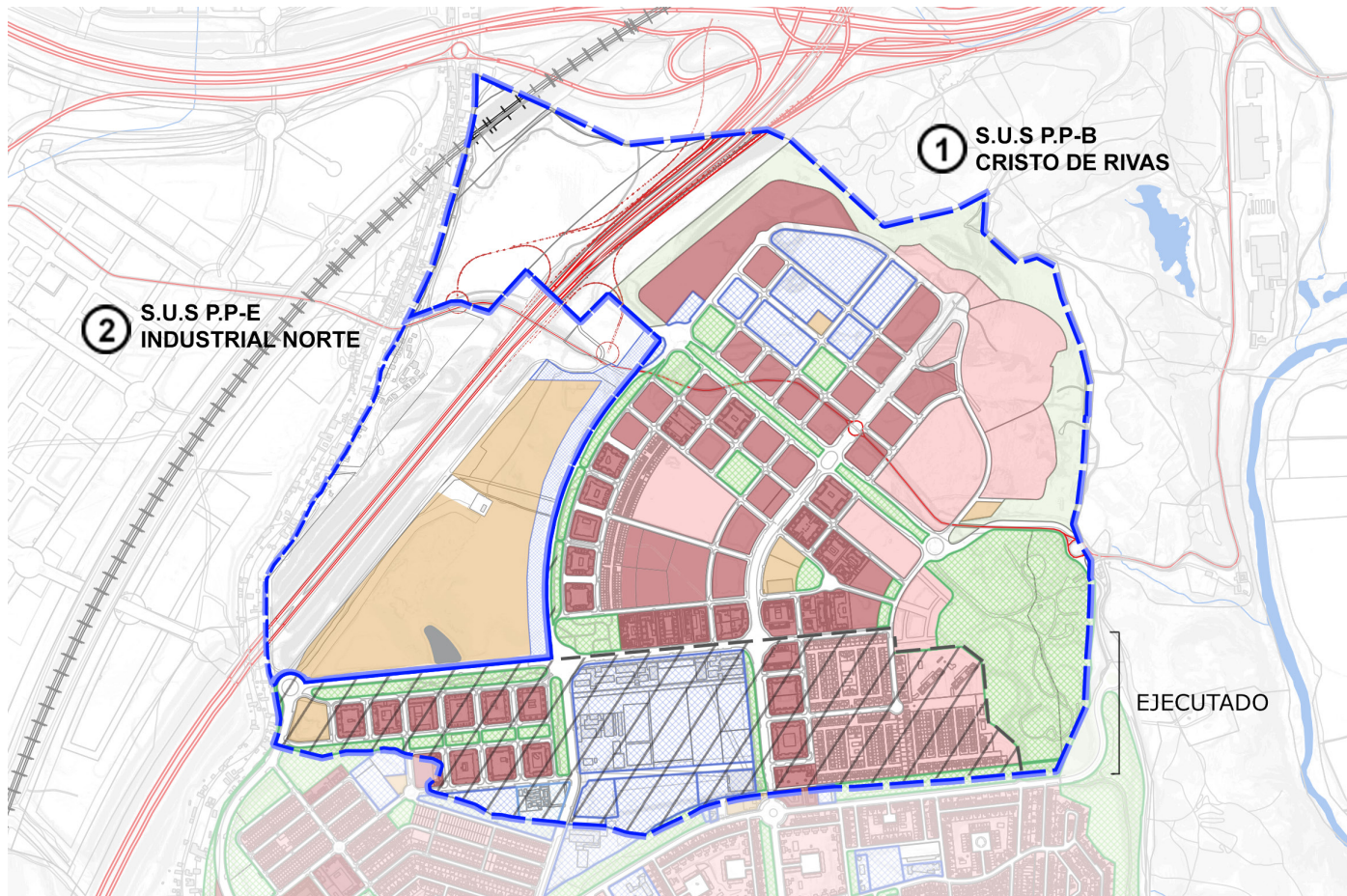
|   | <i>1. C.d.R</i>    | <i>2. I.N</i>    |
|---|--------------------|------------------|
| D.2 SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )                          | <i>2.663.236</i>   | <i>674.380</i>   |
| D.3 SUPERFICIE DEL ÁMBITO NETA (m <sup>2</sup> )                | <i>2.663.236</i>   | <i>674.380</i>   |
| D.4 USO MAYORITARIO   | <i>Residencial</i> | <i>Comercial</i> |
| D.5 EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> c)          | <i>975.265</i>     | -                |
| EDIFICABILIDAD UNITARIA DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> c)           | <i>849.583</i>     | -                |
| D.6 APROVECHAMIENTO UNITARIO                                    | <i>0,319</i>       | -                |
| PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA (% y m <sup>2</sup> ) * | <i>84.958</i>      | -                |
| D.7 PENDIENTE POR EJECUTAR (m <sup>2</sup> )                    | <i>1.009.588</i>   | <i>674.380</i>   |

\* Ley 12/2023 - 20%



|                       |                     |                             |                     |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>NOMBRE</b>         | <i>Puerta Norte</i> | <b>CÓDIGO</b>               | <i>U-01</i>         |
| <b>CLASE DE SUELO</b> | <i>Urbanizable</i>  | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | <i>Compensación</i> |

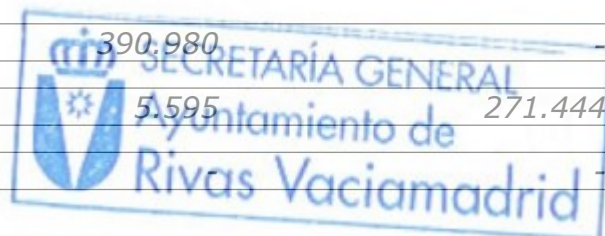
E - PLANO ORDENACIÓN ACTUAL



|                     |                      |                                |                             |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>Residencial:</b> | <b>Dotacional:</b>   | <b>Zonas verdes:</b>           | <b>Actividad económica:</b> |
| Unifamiliar         | Equipamiento público | Zonas verdes y espacios libres | Terciario                   |
| Colectiva           |                      |                                |                             |

F EDIFICABILIDAD NO EJECUTADA

|     |  | 1. C.d.R                 | 2. I.N           |
|-----|--|--------------------------|------------------|
| F.1 | VIVIENDA UNIFAMILIAR (m <sup>2</sup> ) | 195.823                  | -                |
|     |  | m <sup>2</sup> c 53.904  | m <sup>2</sup> c |
| F.2 | VIVIENDA COLECTIVA (m <sup>2</sup> )   | 91.130                   | -                |
|     |  | m <sup>2</sup> c 133.855 | m <sup>2</sup> c |
| F.3 | EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )        | 93.185                   | 58.384           |
| F.4 | ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> )         | 390.980                  | -                |
| F.5 | COMERCIAL (m <sup>2</sup> )            | 5.595                    | 271.444          |
| F.6 | INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> )           |                          |                  |



|                       |                     |                             |                     |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>NOMBRE</b>         | <i>Puerta Norte</i> | <b>CÓDIGO</b>               | <i>U-01</i>         |
| <b>CLASE DE SUELO</b> | <i>Urbanizable</i>  | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | <i>Compensación</i> |

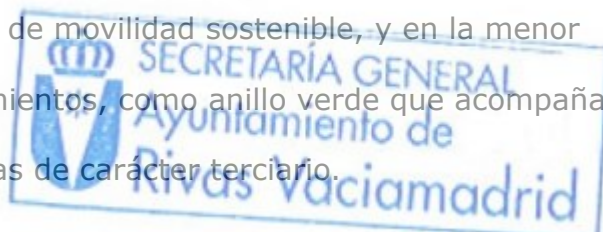
G - ESQUEMA NUEVA ORDENACIÓN



H - CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

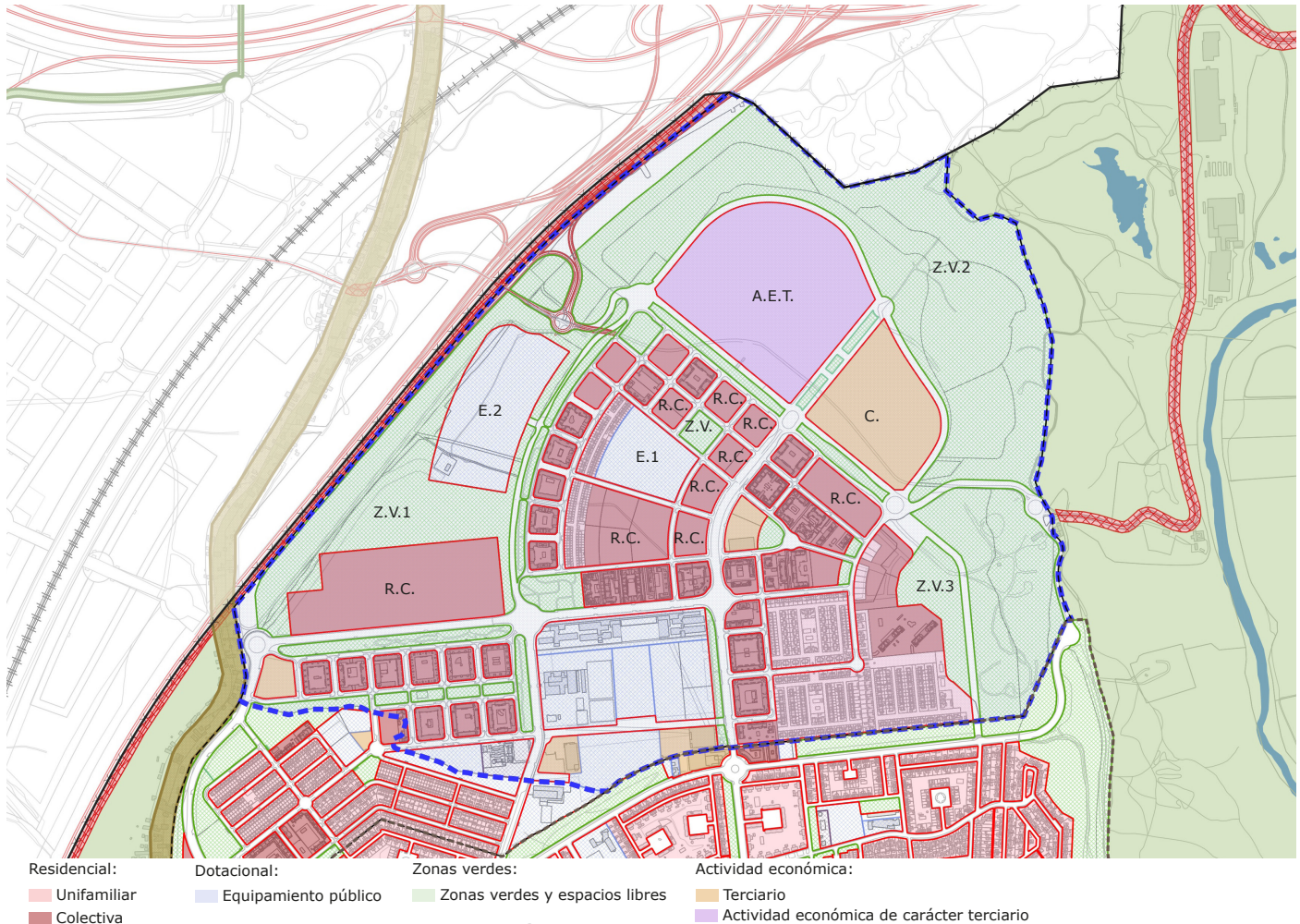
Con el fin de mejorar la ordenación que remata el término municipal, se propone concentrar los desarrollos residenciales en las áreas más próximas al suelo urbano consolidado, promoviendo un modelo de ciudad compacta y mejorando la accesibilidad de los futuros habitantes del ámbito. Son condiciones para la ejecución del ámbito:

1. Se intercambian las zonas industrial y residencial, para dar una mejor solución espacial a la ciudad existente.
2. Modificación de la tipología edificatoria, transformándose la vivienda unifamiliar en vivienda colectiva, con lo que reducimos la superficie edificada y ampliamos la red de infraestructura verde del municipio.
3. Nuevo modelo de red viaria basado en principios de movilidad sostenible, y en la menor ocupación del suelo.
4. Membrana perimetral de zonas verdes y equipamientos, como anillo verde que acompaña el borde de la ciudad.
5. Trasladar el uso industrial a actividades ecoómicas de carácter terciario.



|                       |                     |                             |                     |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>NOMBRE</b>         | <i>Puerta Norte</i> | <b>CÓDIGO</b>               | <i>U-01</i>         |
| <b>CLASE DE SUELO</b> | <i>Urbanizable</i>  | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | <i>Compensación</i> |

I - ORDENACIÓN PORMENORIZADA



J - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PARCELAS MODIFICADAS)

J.1 - RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES (m<sup>2</sup>)

|                                 |                           |           |
|---------------------------------|---------------------------|-----------|
| Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )  | (ZV.1, ZV.2, ZV.3, Z.V.4) | 1.000.000 |
| Equipamientos (m <sup>2</sup> ) | (E.1, E.2)                | 160.135   |

J.2 SUELO LUCRATIVO (m<sup>2</sup>)

|  |       |         |
|--|-------|---------|
| Vivienda unifamiliar (m <sup>2</sup> ) |       | -       |
| Vivienda colectiva (m <sup>2</sup> )   | (R)   | 50.000  |
| Comercial (m <sup>2</sup> c)           | (C)   | 100.254 |
| Industrial                             | (I.1) | 11.000  |
|  |       | 190.555 |

J.3 OBSERVACIONES

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Usos compatibles | Comercial, terciario, dotacional |
| Usos prohibidos  |                                  |



A - DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO (INICIATIVA PÚBLICA)

|               |                    |               |             |
|---------------|--------------------|---------------|-------------|
| <b>NOMBRE</b> | <i>Mirador Sur</i> | <b>CÓDIGO</b> | <i>U-02</i> |
|---------------|--------------------|---------------|-------------|

B - CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO

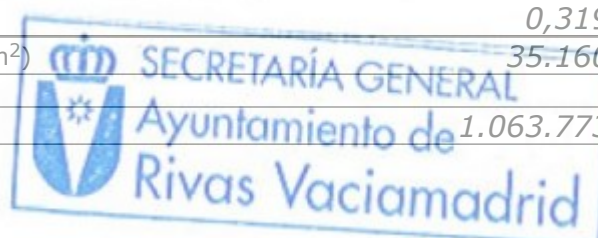
|                       |                    |                             |                     |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>CLASE DE SUELO</b> | <i>Urbanizable</i> | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | <i>Compensación</i> |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|

C - PLANO DE SITUACIÓN



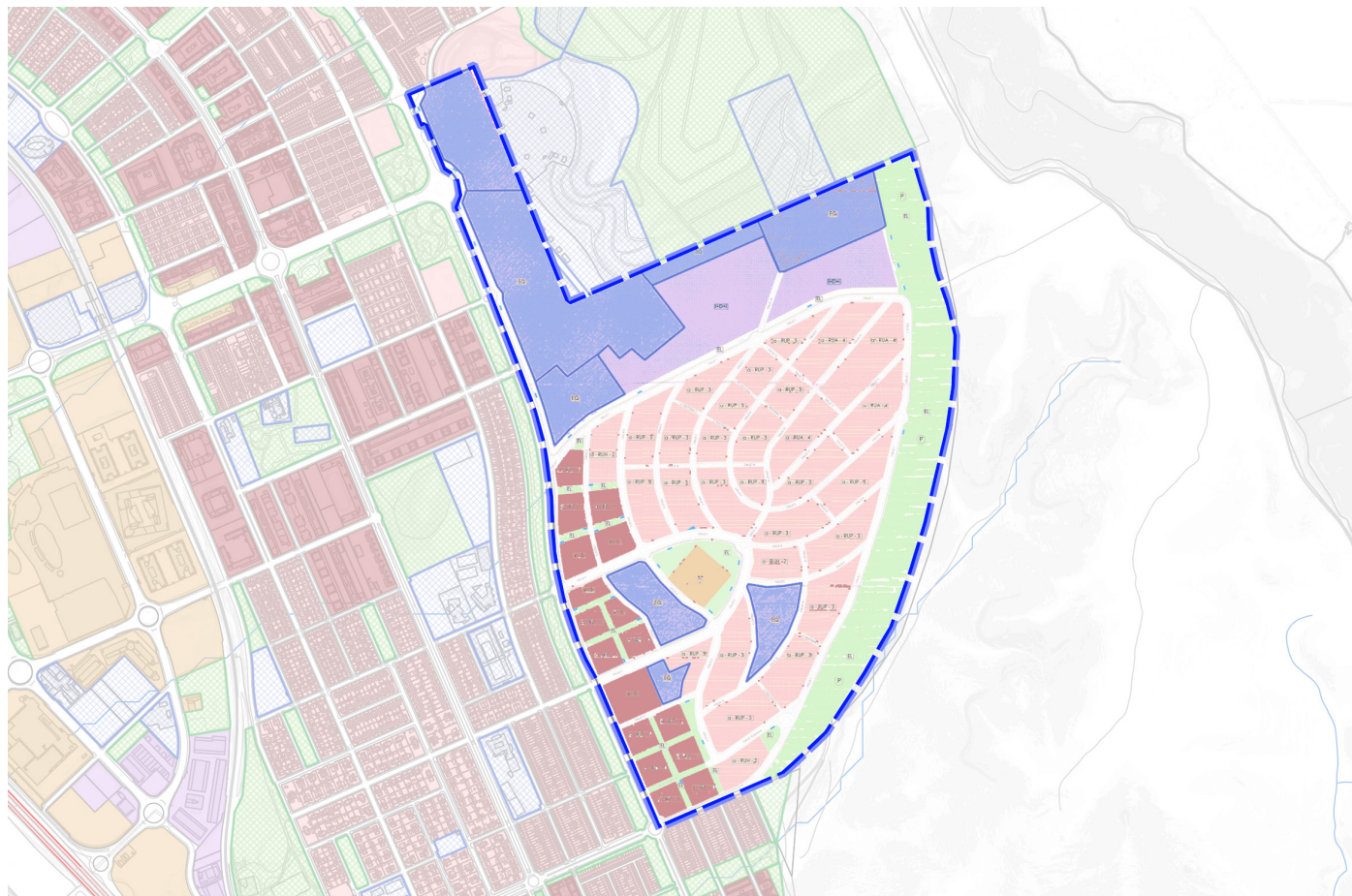
D - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

|     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| D.2 | SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )                            | <i>1.102.264</i>   |
| D.3 | SUPERFICIE DEL ÁMBITO NETA (m <sup>2</sup> )                  | <i>1.102.264</i>   |
| D.4 | USO MAYORITARIO   | <i>Residencial</i> |
| D.5 | EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> c)            | <i>848.045</i>     |
|     | EDIFICABILIDAD UNITARIA DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> c)         | <i>351.600</i>     |
| D.6 | APROVECHAMIENTO UNITARIO                                      | <i>0,319</i>       |
|     | PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA (% y m <sup>2</sup> ) | <i>35.160</i>      |
| D.7 | PENDIENTE POR EJECUTAR (m <sup>2</sup> )                      | <i>1.063.773</i>   |



|                       |                    |                             |                     |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>NOMBRE</b>         | <i>Mirador Sur</i> | <b>CÓDIGO</b>               | <i>U-02</i>         |
| <b>CLASE DE SUELO</b> | <i>Urbanizable</i> | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | <i>Compensación</i> |

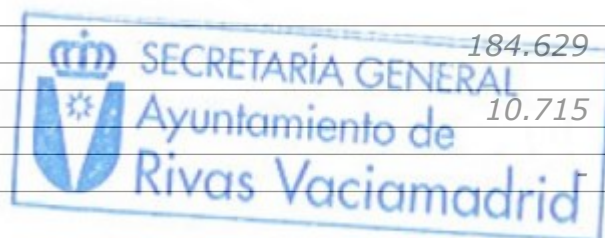
E - PLANO ORDENACIÓN ACTUAL



|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>Residencial:</b>  | <b>Dotacional:</b>  | <b>Zonas verdes:</b>  | <b>Actividad económica:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Unifamiliar</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Colectiva</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Equipamiento público</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zonas verdes y espacios libres</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffdab9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Terciario</li> </ul> |

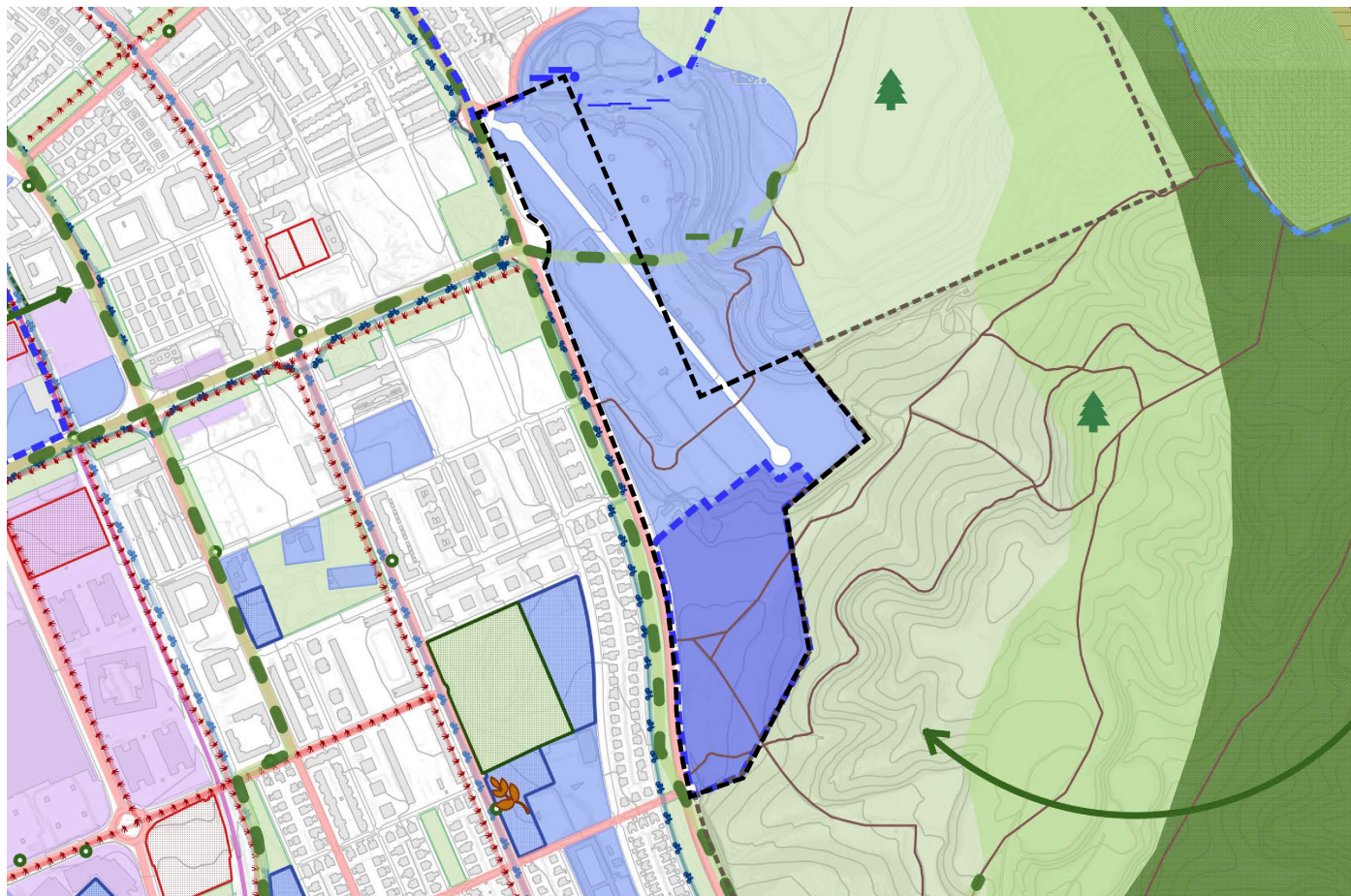
F EDIFICABILIDAD NO EJECUTADA

|     |  |                  |                |
|-----|--|------------------|----------------|
| F.1 | VIVIENDA UNIFAMILIAR (m <sup>2</sup> ) |                  | <b>304.111</b> |
|     |  | m <sup>2</sup> c | <b>110.875</b> |
| F.2 | VIVIENDA COLECTIVA (m <sup>2</sup> )   |                  | <b>52.026</b>  |
|     |  | m <sup>2</sup> c | <b>186.887</b> |
| F.3 | EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )        |                  | <b>228.321</b> |
| F.4 | ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> )         |                  | <b>184.629</b> |
| F.5 | COMERCIAL (m <sup>2</sup> )            |                  | <b>10.715</b>  |
| F.6 | INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> )           |                  |                |



|                |             |                      |              |
|----------------|-------------|----------------------|--------------|
| NOMBRE         | Mirador Sur | CÓDIGO               | U-02         |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable | SISTEMA DE EJECUCIÓN | Compensación |

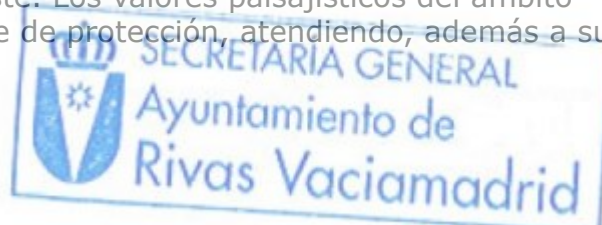
G - ESQUEMA NUEVA ORDENACIÓN / SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS



H - CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

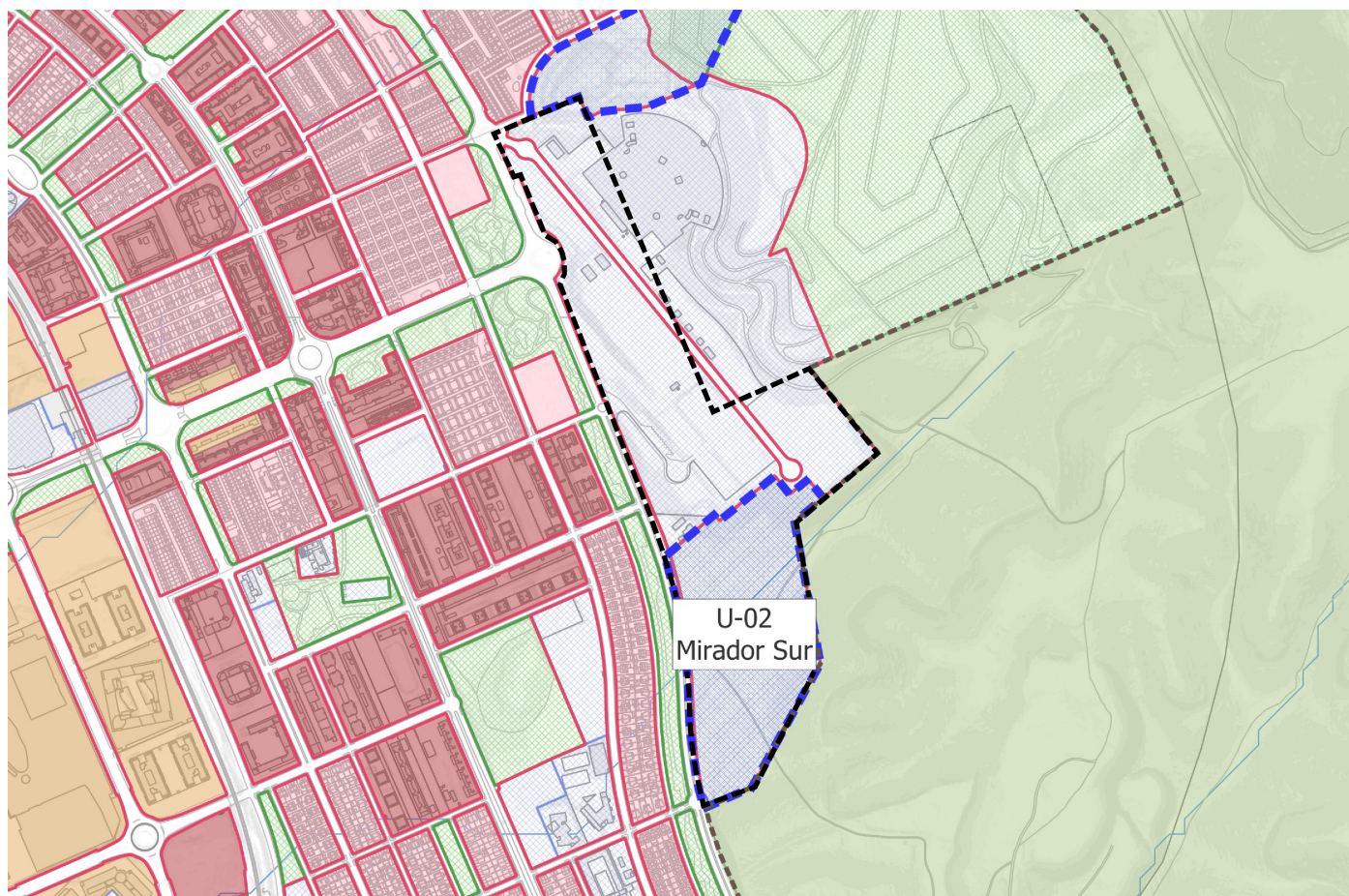
Debido a la imposibilidad de ejecutar la ordenación inicialmente prevista en el Plan Parcial, por la inviabilidad de resolver adecuadamente una topografía tan acusada, y la necesidad de mantener los valores medioambientales del ámbito en colindancia con el Parque Regional del Sureste, se propone una nueva ordenación. Son condiciones para la ejecución del ámbito:

1. Una gran superficie dotacional sustituirá el uso residencial, satisfaciendo la falta de equipamientos en el municipio. Este se desarrollará junto al auditorio Miguel Ríos, única zona del ámbito, adecuada al desarrollo urbano.
2. Es necesario dar continuidad a las zonas verdes situadas al este del ámbito, creando una zona de transición con el Parque Regional del Sureste. Los valores paisajísticos del ámbito permiten la clasificación como Suelo No Urbanizable de protección, atendiendo, además a su relevancia en cuanto a conectividad ecológica.



|                       |                    |                             |                     |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>NOMBRE</b>         | <i>Mirador Sur</i> | <b>CÓDIGO</b>               | <i>U-02</i>         |
| <b>CLASE DE SUELO</b> | <i>Urbanizable</i> | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | <i>Compensación</i> |

I - ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Residencial: Unifamiliar, Colectiva  
 Dotacional: Equipamiento público  
 Zonas verdes: Zonas verdes y espacios libres  
 Actividad económica: Terciario

J - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PARCELAS MODIFICADAS)

J.1 - RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES (m<sup>2</sup>)

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )  | -                     |
| Equipamientos (m <sup>2</sup> ) | 94.432 m <sup>2</sup> |

J.2 SUELO LUCRATIVO (m<sup>2</sup>)

|  |   |
|--|---|
| Vivienda unifamiliar (m <sup>2</sup> ) | - |
| Vivienda colectiva (m <sup>2</sup> )   | - |
| Comercial                              | - |
| Industrial                             | - |

J.3 OBSERVACIONES

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Usos compatibles | Terciario, comercial |
| Usos prohibidos  |                      |



A - DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO (INICIATIVA PÚBLICA)

|               |                      |               |             |
|---------------|----------------------|---------------|-------------|
| <b>NOMBRE</b> | <i>Mirador Norte</i> | <b>CÓDIGO</b> | <i>U-03</i> |
|---------------|----------------------|---------------|-------------|

B - CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO

|                       |                    |                             |                     |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>CLASE DE SUELO</b> | <i>Urbanizable</i> | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | <i>Compensación</i> |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|

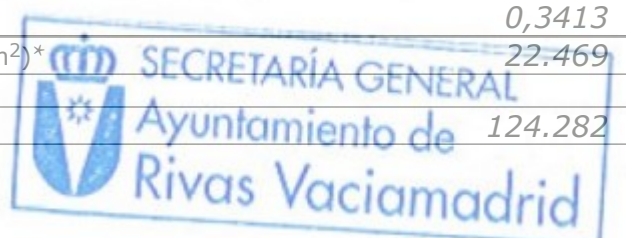
C - PLANO DE SITUACIÓN



D - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

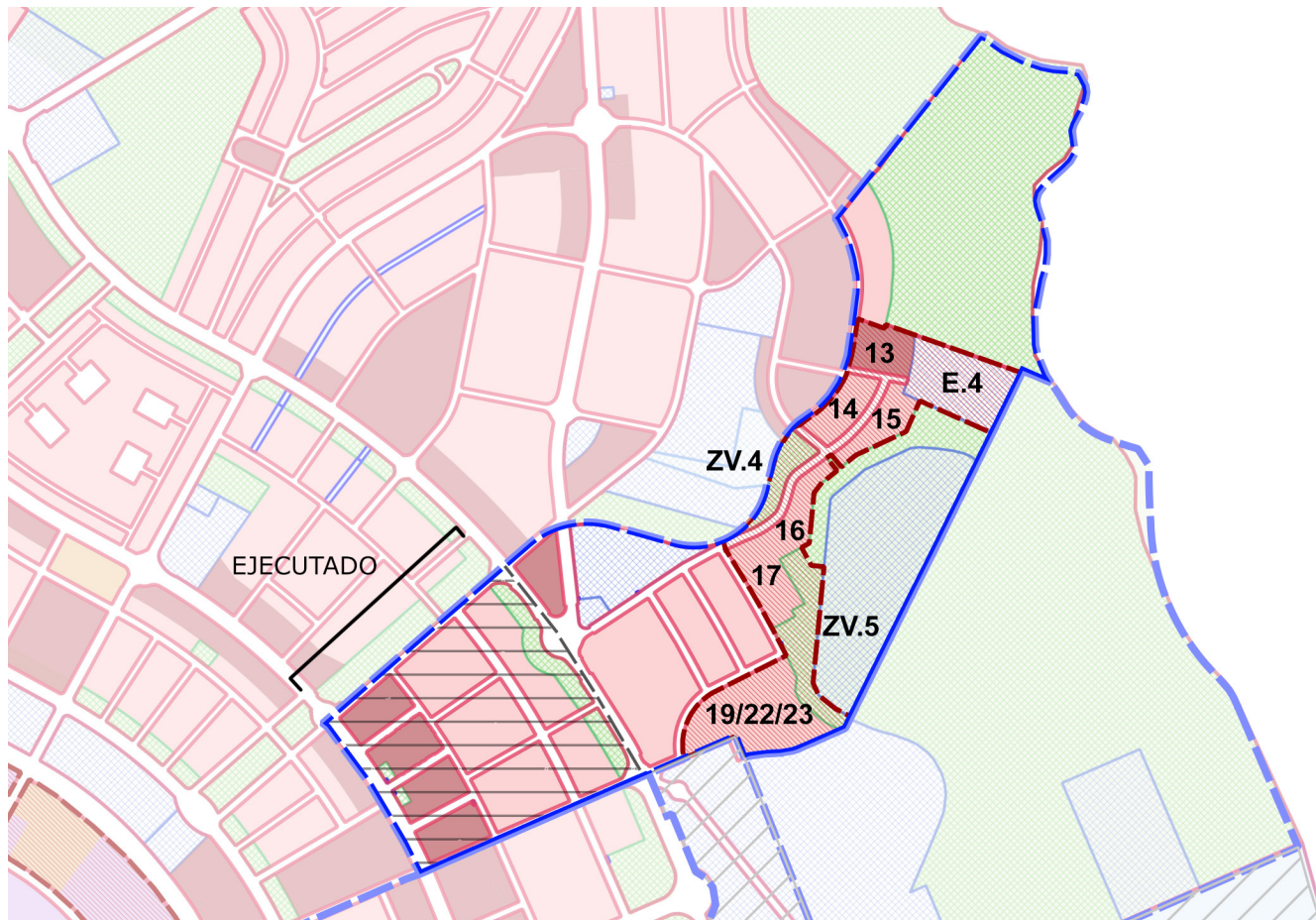
|     |  |                    |
|-----|--|--------------------|
| D.2 | SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )                             | <i>500.206</i>     |
| D.3 | SUPERFICIE DEL ÁMBITO NETA (m <sup>2</sup> )                   | <i>500.206</i>     |
| D.4 | USO MAYORITARIO  | <i>Residencial</i> |
| D.5 | EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> c)             | <i>238.512</i>     |
|     | EDIFICABILIDAD UNITARIA DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> c)          | <i>224.689</i>     |
| D.6 | APROVECHAMIENTO UNITARIO                                       | <i>0,3413</i>      |
|     | PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA (% y m <sup>2</sup> )* | <i>22.469</i>      |
| D.7 | PENDIENTE POR EJECUTAR (m <sup>2</sup> )                       | <i>124.282</i>     |

\* Ley 12/2023 - 20%



|                       |               |                             |              |
|-----------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| <b>NOMBRE</b>         | Mirador Norte | <b>CÓDIGO</b>               | U-03         |
| <b>CLASE DE SUELO</b> | Urbanizable   | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | Compensación |

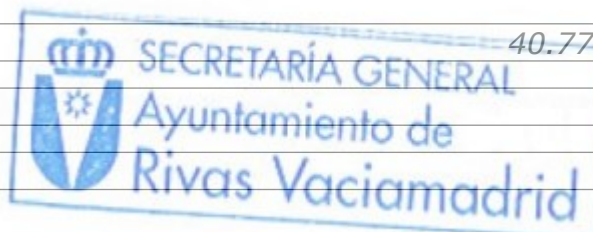
E - PLANO ORDENACIÓN ACTUAL



|                     |                      |                                |                             |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>Residencial:</b> | <b>Dotacional:</b>   | <b>Zonas verdes:</b>           | <b>Actividad económica:</b> |
| Unifamiliar         | Equipamiento público | Zonas verdes y espacios libres | Terciario                   |
| Colectiva           |                      |                                |                             |

F EDIFICABILIDAD NO EJECUTADA

|     |  |                              |                         |
|-----|--|------------------------------|-------------------------|
| F.1 | VIVIENDA UNIFAMILIAR (m <sup>2</sup> ) | (14, 15, 16, 17, 19, 22, 23) | 60.788                  |
|     |  |                              | m <sup>2</sup> c 26.105 |
| F.2 | VIVIENDA COLECTIVA (m <sup>2</sup> )   | (13)                         | 9.021                   |
|     |  |                              | m <sup>2</sup> c 4.624  |
| F.3 | EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )        | (E.4)                        | 20.567                  |
| F.4 | ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> )         | (ZV.4, ZV.5)                 | 40.779                  |
| F.5 | COMERCIAL (m <sup>2</sup> )            |                              |                         |
| F.6 | INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> )           |                              |                         |



|                |               |                      |              |
|----------------|---------------|----------------------|--------------|
| NOMBRE         | Mirador Norte | CÓDIGO               | U-03         |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable   | SISTEMA DE EJECUCIÓN | Compensación |

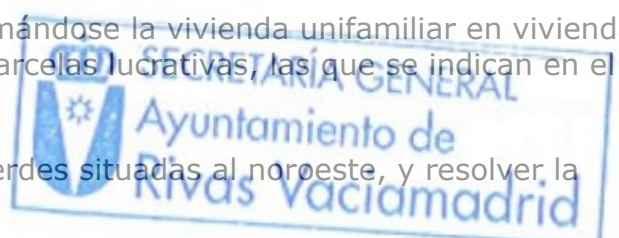
G - ESQUEMA NUEVA ORDENACIÓN



H - CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

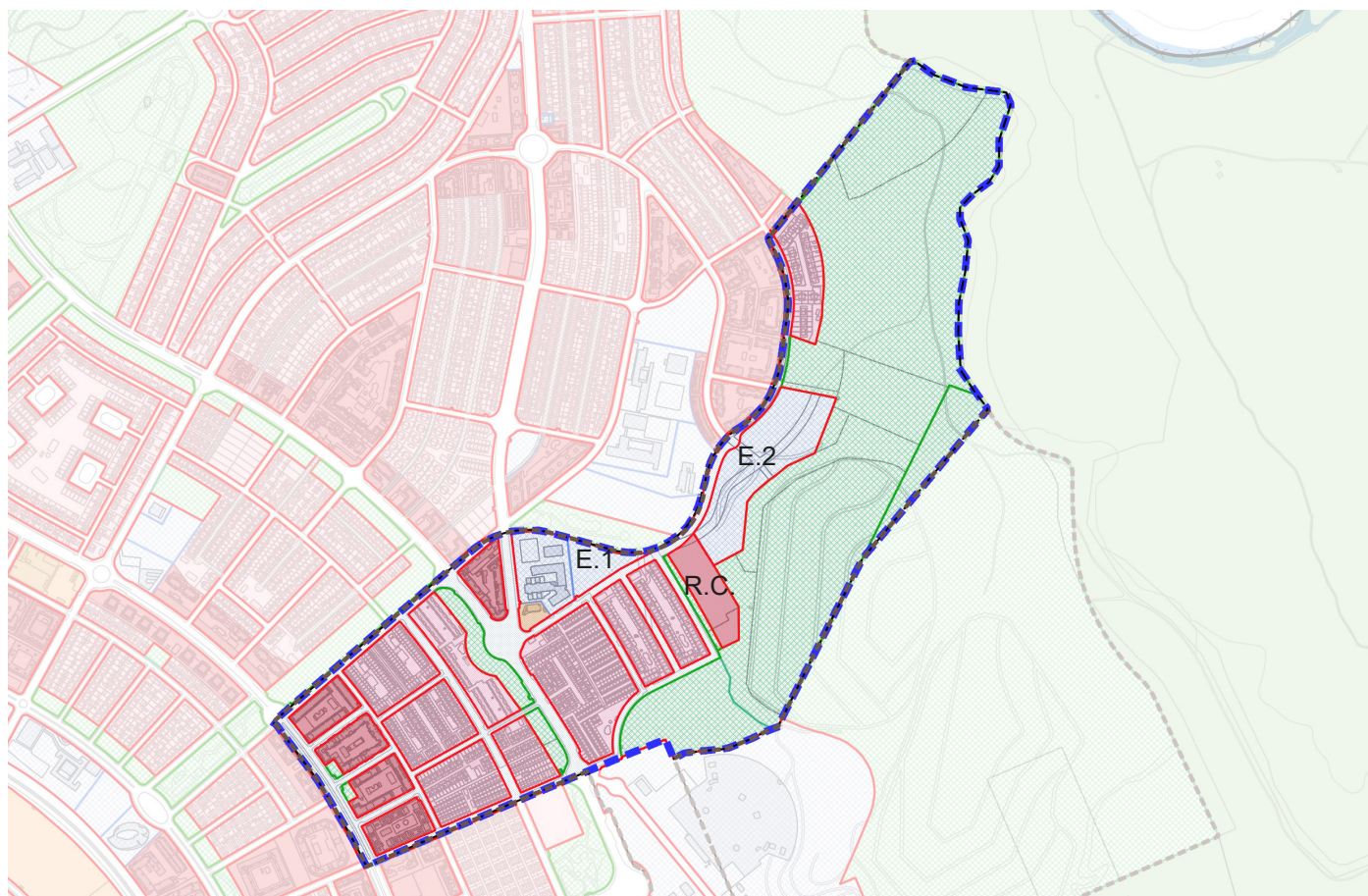
Debido a la imposibilidad de ejecutar la ordenación inicialmente prevista en el Plan Parcial, por la dificultad de resolver adecuadamente una topografía tan acusada y la conectividad al norte, se propone una nueva ordenación en la que se reduce la superficie ocupada por la edificación, sin reducción del aprovechamiento urbanístico previsto. Son condiciones para la ejecución del ámbito:

1. Se completará la red viaria, solucionando el acceso al norte del ámbito, en colindancia con el sector Mirador Norte, dando salida al actual fondo de saco, adecuando el mismo a la topografía natural existente.
2. Modificación de la tipología edificatoria, transformándose la vivienda unifamiliar en vivienda colectiva, y siendo las áreas máximas ocupables, parcelas lucrativas, las que se indican en el gráfico.
3. Se hace necesario dar continuidad a las zonas verdes situadas al noroeste, y resolver la ejecución completa de la media calle Pilar Bardem.



|                       |               |                             |              |
|-----------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| <b>NOMBRE</b>         | Mirador Norte | <b>CÓDIGO</b>               | U-03         |
| <b>CLASE DE SUELO</b> | Urbanizable   | <b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b> | Compensación |

I - ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Residencial: Unifamiliar (light red), Colectiva (dark red)  
 Dotacional: Equipamiento público (light blue)  
 Zonas verdes: Zonas verdes y espacios libres (light green)

J - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PARCELAS MODIFICADAS)

J.1 - RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES (m<sup>2</sup>)

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Zonas Verdes (m <sup>2</sup> ) (ZV)   | 80.000 |
| Equipamientos (m <sup>2</sup> ) (E.1) | 27.764 |

J.2 SUELO LUCRATIVO (m<sup>2</sup>)

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Vivienda unifamiliar (m <sup>2</sup> )   | -                       |
| Vivienda colectiva (m <sup>2</sup> ) (R) | 24.136 m <sup>2</sup> c |
| Comercial                                | -                       |
| Industrial                               | -                       |

J.3 OBSERVACIONES

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Usos compatibles | Comercial, terciario, dotacional |
| Usos prohibidos  | Industrial                       |

