Sectores de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a reordenación

Mayo 2025

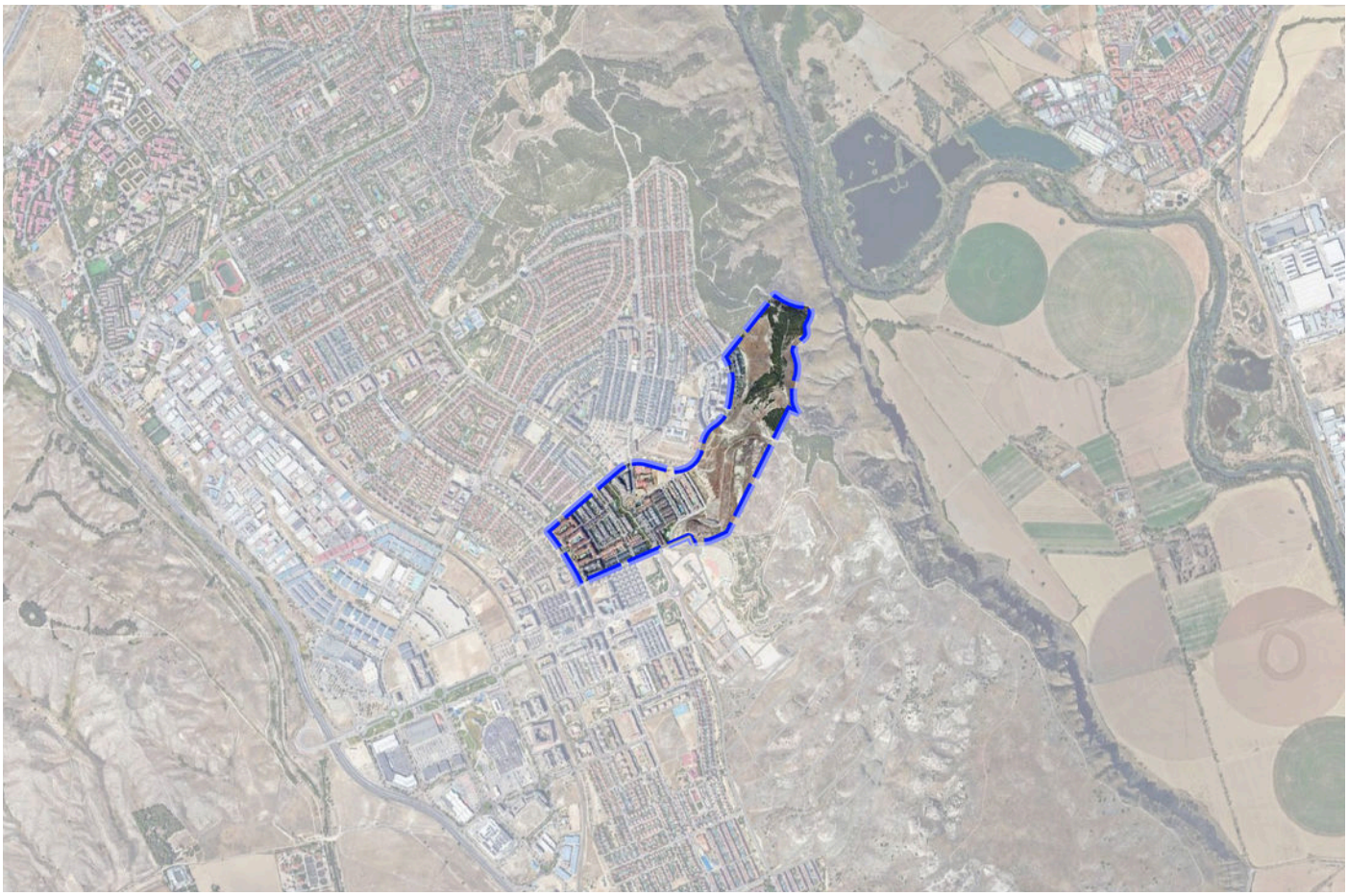
A - DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO(INICIATIVA PÚBLICA)

NOMBRE	***Mirador Norte***	CÓDIGO	***U-03***

B - CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO

CLASE DE SUELO	***Urbanizable***	SISTEMA DE EJECUCIÓN	***Compensación***

C - PLANO DE SITUACIÓN



D - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

D.2	SUPERFICIE TOTAL (m2)	***500.206***
D.3	SUPERFICIE DEL ÁMBITO NETA (m2)	***500.206***
D.4	USO MAYORITARIO	***Residencial***
D.5	EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO (m2c)	***238.512***
	EDIFICABILIDAD UNITARIA DEL ÁMBITO (m2c)	***224.689***
D.6	APROVECHAMIENTO UNITARIO	***0,3413***
	PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA (% y m2)*	***22.469***
	PENDIENTE POR EJECUTAR (m2)	***124.282***
D.7		

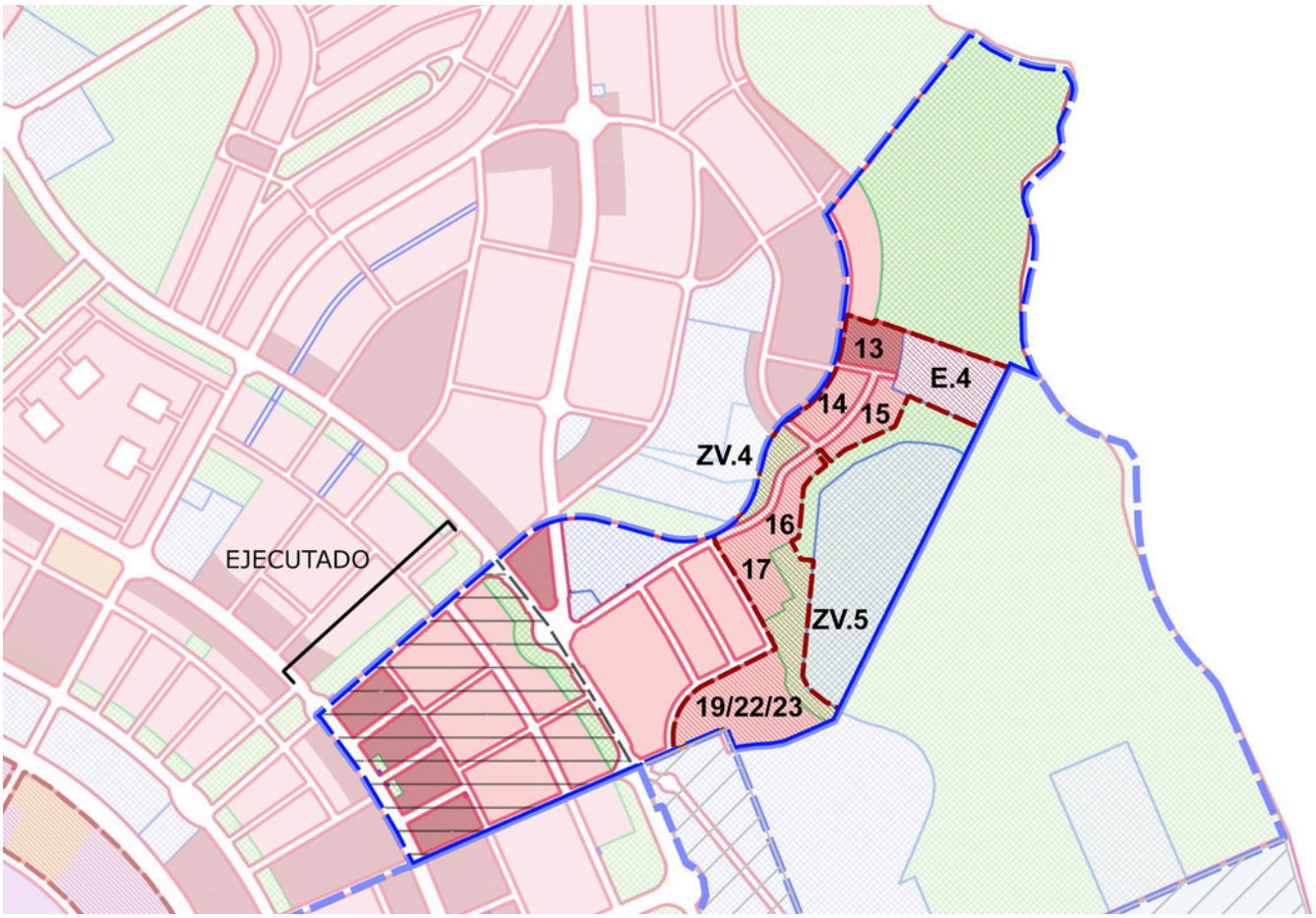
* Ley 12/2023 - 20%

Sectores de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a reordenación

Mayo 2025

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

E - PLANO ORDENACIÓN ACTUAL



Residencial:
Unifamiliar
Colectiva

Dotacional:
Equipamiento público

Zonas verdes:
Zonas verdes y espacios libres

Actividad económica:
Terciario

F EDIFICABILIDAD NO EJECUTADA

F.1	VIVIENDA UNIFAMILIAR (m2)	***(14, 15, 16, 17, 19, 22, 23)***		***60.788***
			m2c	***26.105***
F.2	VIVIENDA COLECTIVA (m2)	***(13)***		***9.021***
			m2c	***4.624***
F.3	EQUIPAMIENTOS (m2)	***(E.4)***		***20.567***
F.4	ZONAS VERDES (m2)	***(ZV.4, ZV.5)***		***40.779***
F.5	COMERCIAL (m2)			-
F.6	INDUSTRIAL (m2)			-

Sectores de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a reordenación

Mayo 2025

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.

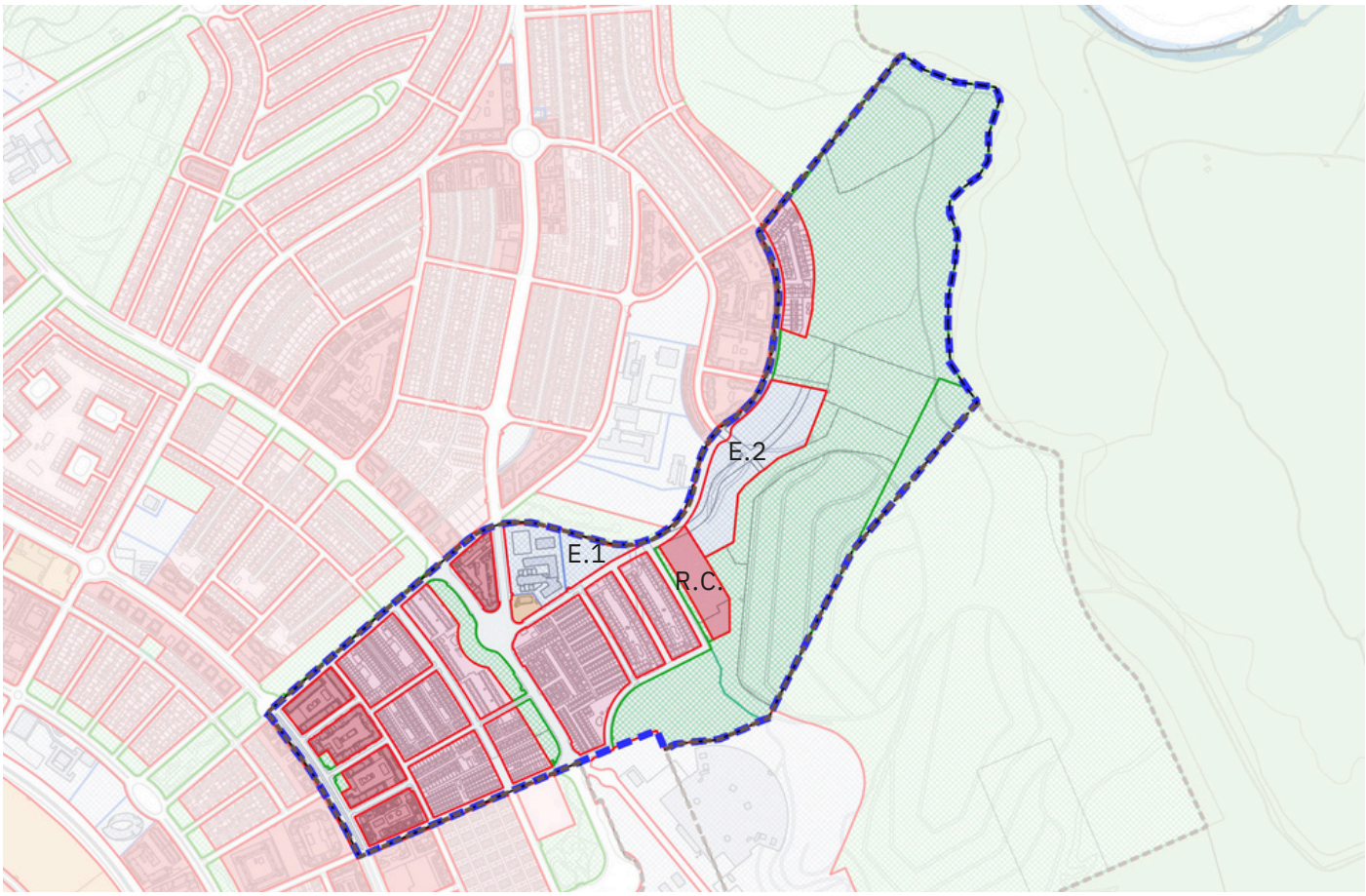
PROPUESTA DE DESARROLLO DEL ÁMBITO

Sectores de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a reordenación

Mayo 2025

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

I - ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Residencial:
Unifamiliar
Colectiva

Dotacional:
Equipamiento público

Zonas verdes:
Zonas verdes y espacios libres

J - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PARCELAS MODIFICADAS)

J.1 - RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES (m2)

Zonas Verdes (m2)	***(ZV)***	***80.000***
Equipamientos (m2)	***(E.1)***	***27.764***

J.2 SUELO LUCRATIVO (m2)

Vivienda unifamiliar (m2)		-
Vivienda colectiva (m2)	***(R)***	***24.136 m2c***
Comerical		-
Industrial		-

J.3 OBSERVACIONES

Usos compatibles	***Comercial, terciario, dotacional***
Usos prohibidos	***Industrial***