

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	21	SUS-CA.22 "Colmenarejo Norte"
--------	-------------	------	----	-------------------------------

## ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	371.308,00	371.308,00		0,35	0,9559	34,00	30,00%

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se trata del espacio que cierra por el norte los desarrollos de la margen izquierda del río Campanillas, completando el núcleo de Colmenarejo y estableciendo como límite el arroyo Uñas de Gato. Es objeto al igual que los otros sectores aledaños, la complementación de déficit dotacionales de los núcleos existentes. Los espacios libres para parques y jardines se localizarán de forma preferente en las proximidades de la margen del río Campanillas, arroyos y zonas limítrofes con el núcleo de Colmenarejo, la cuantía mínima será del 18% de la superficie del sector. La reserva de dotaciones restantes serán las establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. La zonificación situará las edificaciones plurifamiliares con mayor altura en las zonas de cota más bajas, dejando las cotas más altas para edificaciones de menor altura mayoritariamente unifamiliares. La estructura viaria general del sector se basará en la grafiada en el plano de calificación, por otra parte se establecerá vía de servicio junto a la carretera A-7058, debiendo en su caso además de adaptar esta con los requerimientos del órgano titular de la misma. La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación. El planeamiento de desarrollo de este ámbito, será informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua. En función de dicho informe, dicho planeamiento ajustará a su escala la delimitación de las zonas de dominio público y las zonas inundables, así como las zonas de servidumbre y policía de los arroyos, debiendo quedar excluidos de su ámbito el dominio público y la zona de servidumbre delimitados. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, asegurando las conexiones viarias con el exterior del sector. El número de plantas máxima de la edificación será de B+2 +ático. El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las superficies aeronáuticas. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU. Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

## ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		47.824,56	3,58	171.211,92	531	B+2+A	C-J
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		35.868,00	4,18	149.928,24	299	B+1	UAD - UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		35.868,24	1,00	35.868,24	422	B+2+A	OA-1
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		10.397,00	4,18	43.459,46		B+1	CO
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
<b>TOTALES:</b>		129.957,80		400.467,86	1.252		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	319.439,99	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	40.981,08	10% Cesión Aprovech. - UAS			40.046,79
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
66.835,00	18,00%	15.000,00	4,04%	11.250,00	3,03%	10.000,00	2,69%
						Totales	103.085,00
						Dotaciones	27,76%
						Viario	
						m² dotacional/100m² residencial	86,22

### CRITERIOS NO VINCULANTES

## OTRAS DETERMINACIONES

### CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

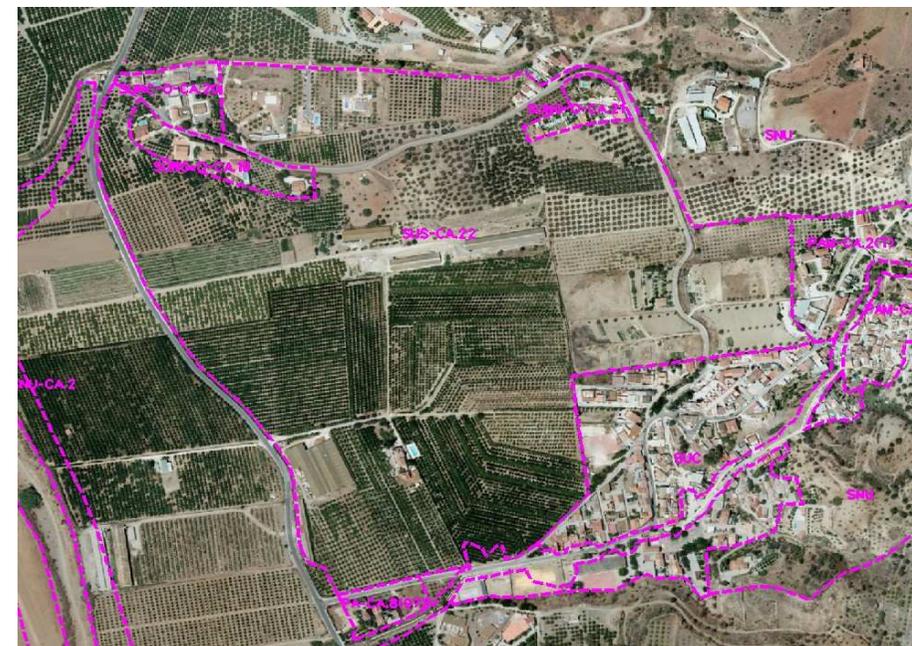
### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

### CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	<b>A-7058</b>
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	<b>SI</b>
EJECUCION:	<b>COMPENSACIÓN</b>	D.P. HIDRAULICO:	<b>Río Campanillas, Colmenarejo N</b>	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	<b>Severo</b> Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

