	CACT	

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)	IeTecho edif. m2t/m2sm2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	371.308,00	371.308,00		0,3500	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 limite 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 localizaran de forma preferente en las proximidades de la margen del río Campanillas, arroyos y zonas limitrofes con el núcleo de Colmenarejo, la cuantía mínima será del 18% de la superficie del sector. La reserva de dotaciones restantes serán la establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. La zonificación situara las edificaciones flurifamiliares con mayor altura en las zonas de cota mas bajas, dejando las cotas mas taltas 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. 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 deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos		Sup. de Suelo	Superficie de 1	echo Edificable	CP	Aprov.Objetivo	Número de	Altura Máxima	Tipología	
		Edifi. m2s	m2t		Relativos	UAS	Viviendas	Nº de Plantas	de Referencia	
RESIDENC	IAL LIBRE MEDIA	DENSIDAD		47.824,56		3,58	171.211,92	531	B+2+A	C-J
RESIDENC	CIAL LIBRE BAJA (DENSIDAD		35.868,00		4,18	149.928,24	299	B+1	UAD - UAS
RESIDEN	CIAL VIVIENDA PR	ROTEGIDA		35.868,24		1,00	35.868,24	422	B+2+A	OA-1
SERVICIOS	TERCIARIOS Y EN	1PRESARIAL		10.397,00		4,18	43.459,46		B+1	CO
USO HOTELERO										
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO										
TOTALES:				129.9	57,80		400.467,86	1.252		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS 319.439,99 Excesos / D			efectos Aprovechamiento - UAS		40.981,08	10%	10% Cesión Aprovech UAS		40.046,79	
Dotaciones						Totales	m2s	% Suelo Total		
Espacios Libres Educ		ativo	S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	103.085,00	27,76%	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
66.835,00	18,00%	15.000,00	4,04%	11.250,00	3,03%	10.000,00	2,69%	m ² s dotacional/100m ² t 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.

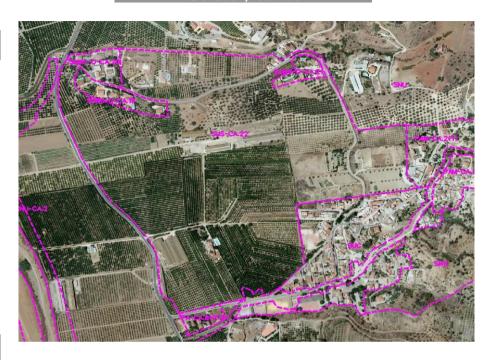
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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

ORD	DESARROLLO) Y GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES					
L DE	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:		CARRETERAS: AERONAUTICA:		A-7058	
ERA					COSTAS:			
GE	UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:		IMPACTO		Severo	
PLAN	EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Río Campanillas, Colmenarejo, Somera	AMBIENTAL		20 a 9.3.22 del GOU	

Identificación v Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

