

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUS-CA.26 "Colmenarejo Norte"

BARRIO	Campanillas	HOJA	21	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-R	AP. MEDIO (UA/m ²)	0,9229
--------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

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 arrollo Unas de Gato. Es objeto al igual que los otros sectores aledaños, la complementación de déficit dotacionales de los núcleos existentes.

Los espacios libres se dispondrán de forma dispersa y continua de forma que las parcelas lucrativas y dotacionales representen islas sobre estos, conectados entre si por una red viaria suficiente. La zonificación sitúa las edificaciones plurifamiliares con mayor altura en las zonas de cota mas bajas, dejando las cotas mas altas para edificaciones de menor altura mayoritariamente unifamiliares

La estructura general y orgánica del sector (viario principal y zonificación genérica), serán vinculantes.

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, 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.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, en lo que respecta al arroyo "Unas de Gato", tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el deslinde oficial, 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 demás disposiciones de aplicación.

La reserva de dotaciones restantes serán las establecidas en la normativa vigente.

CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS Y CONDICIONES DE GESTIÓN

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.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Sup. con aprovech. (m ² suelo)	Suelo Público Asociado m ² s	A. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
355.186	355.186		0,9229	355.541,19	295.021,04	35.554,12	24.966,03

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m ² t/m ² s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Numero Min. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RESIDENCIAL	0,3500	2,86	32,00	1.144	343	34.310,97	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD	45.747,95	2,99	136.667,13	Espacios Libres	80.000	22,52%
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD	34.310,97	4,18	143.500,49	SIPS		
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	34.310,97	1,00	34.310,97	Educativo		
EMPRESARIAL				Deportivo		
COMERCIAL	9.945,21	4,18	41.062,60	TOTAL M2S:	80.000	22,52%
HOTELERO				Viario		
EQUIPAMIENTO PRIVADO						
TOTAL M2T:	124.315,10	TOTAL UAS:	355.541,19	m ² s dotacional /100 m ² t Residencial : 70		
Edificabilidad Residencial m ² t:	114.369,89					

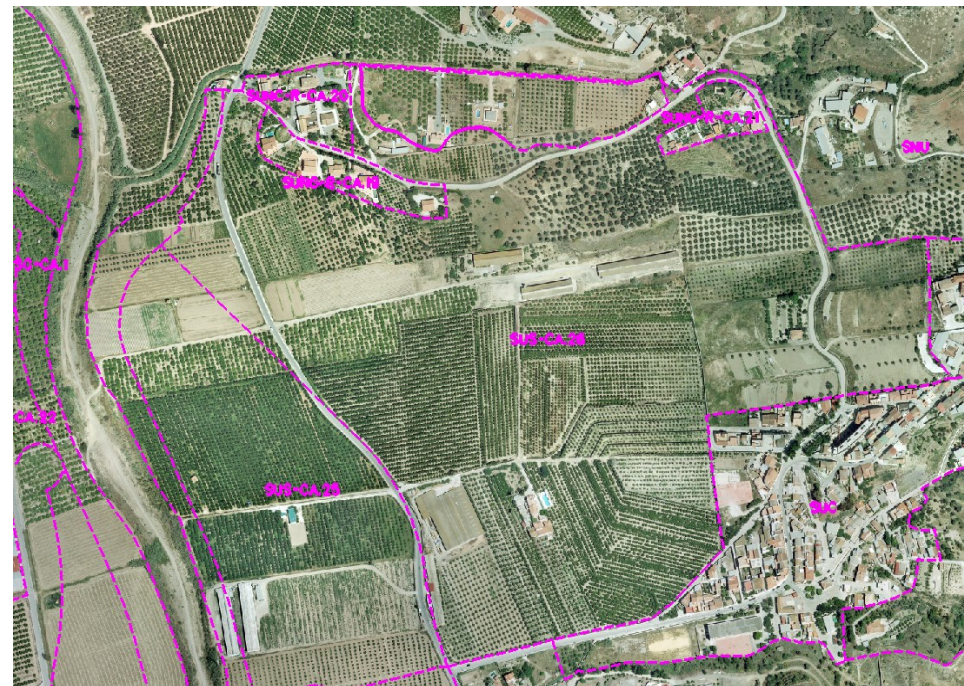
Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo m ² t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		45.747,95	36,80%	B+2+A	CJ,OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		34.310,97	27,60%	B+1	UAD-UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		34.310,97	27,60%	B+2+A	CJ,OA-1
EMPRESARIAL					
COMERCIAL	9.945,21		8,00%	B+1	CO
HOTELERO					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
TOTAL:		124.315,10	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		IMPACTO AMBIENTAL	I. Severo
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU	

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

