

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

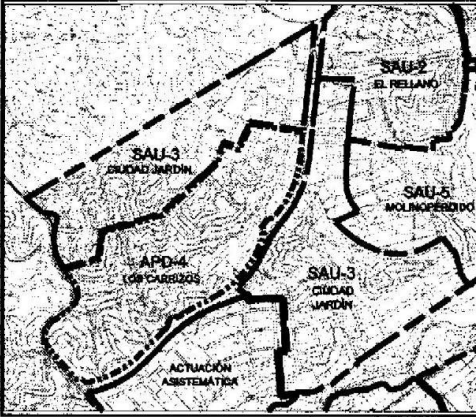
Hoja II-3 /1

SECTOR: CIUDAD JARDIN DE ARROYOMOLINOS

Prioridad 1

Cod. SAU-3

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Norte del casco urbano, a ambos márgenes de la nueva vía de acceso rodado a Arroyomolinos linda a Norte con el suelo no urbanizable, al Oeste con la carretera M-413, al Sur con el arroyo de Los Combos y al Este con el SAU-5. Molino Perdido en suelo Apto para Urbanizar.

Esta destinado a usos residenciales.

27/10/2000
04/04/2001
02/03/2001
Casta GARCIA

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Sector con S.General	0,39 m ² /m ²
Superficie Sector	106,44 Ha
Superficie Sist. General	13,55 Ha
Superficie Area Reparto	120,00 Ha

APROVECHAMIENTO TIPO/SECTOR

Aprovechamiento Tipo: 0,3768

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº VIV. 3.900 viv.

Usos Característicos	m ² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
VIVIENDA PROTEGIDA	149.400 m ² c	0,8	119.520
VIVIENDA LIBRE	271.600 m ² c	1	271.600
COMERCIAL-TERCIARIO	47.000 m ² c	1,3	61.100
TOTAL	468.000 m²c		452.220

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	SISTEMAS LOCALES		SISTEMA GENERAL	
	m ²	% s/PP.	m ²	%s/PP.
Zona Verde Publica	106.445 m ²	10,0 %	52.500 m ²	4,9 %
Equipamiento Escolar	48.000 m ²	4,5 %	---	---
Equipamiento Deportivo	24.000 m ²	2,2 %	---	---
Equipamiento Social	18.000 m ²	1,7 %	---	---
Viario	278.211 m ²	23,64%	83.046 m ²	7,8 %
Total Cesiones	474.656 m²	44,59%	135.546 m²	12,7 %

GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación	Compensación	Nº Parcelas Catastro
Iniciativa planeamiento	Privada	1

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial	█							
Estatutos y Bases J.Comp	█							
Proy.Compensación	█							
Proy.Urbanización	█							

COMUNIDAD DE PROYECTO
DIRECCION
24 SEP 2001
BO...
EL...

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja 11-3 /2

SECTOR: CIUDAD JARDIN DE ARROYOMOLINOS

Prioridad 1

Cod. SAU-3

OBJETIVOS:

- Desarrollar la previsiones de la UDE prevista en el documento de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid.
- Materializar la ejecución de un nuevo acceso rodado al núcleo de Arroyomolinos que mejore su posición respecto del Area Metropolitana colindante.
- Posibilitar la ejecución de un poligono de vivienda social y de calidad acogida mayoritariamente a algún régimen de protección.
- Reequipar el municipio y mejorar la calidad de servicio y localización de las infraestructuras básicas localizadas en el termino municipal.



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- Los equipamientos públicos deberán localizarse preferentemente próximos a la vivienda multifamiliar y procurando focalizar la trama urbana como hitos de la misma.
- La vivienda multifamiliar deberá localizarse predominantemente contigua a la nueva vía de acceso a Arroyomolinos, focalizando el nuevo ensanche, procurando la conexión con el núcleo histórico, y en cualquier caso procurando reforzar la imagen urbana de los ejes viarios estructurantes previstos.
- La localización de las zonas verdes publicas se localizaran preferentemente en las vaguadas y zonas húmedas naturales procurando tanto la creación de itinerarios peatonales dentro del Sector como potenciar los elementos singulares de equipamiento.
- El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.
- El Plan Parcial podrá distribuir el suelo y la superficie construida de cada tipología y la superficie construida de cada tipología con aprovechamiento lucrativo entre las distintas tipologías previstas sin rebasar en ningún caso ni la edificabilidad total establecida ni el numero total de viviendas previsto para la totalidad del Sector
- El poligono preverá una reserva de 8 metros de ancho, a lo largo del bulevar de nuevo acceso rodado al municipio y la ramba de zona verde, destinada a plataforma de transporte público ligero y enlace con la red metropolitana de Móstoles.
- El Plan Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto.
- El Plan Parcial destinará un mínimo de 1.584 viviendas acogidas a algún régimen de protección.
- Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento
- Dada la proximidad del Sector con la carretera M-413 y el Bulevar de nuevo acceso rodado al municipio, la edificación se ubicará, respecto de estas vías a la distancia marcada en el Estudio Acústico a elaborar.

El desarrollo del poligono deberá contemplar una reserva de suelo de: *ver anexo 1*

- Un círculo 80 metros de diámetro para la ejecución de la glorieta localizada en el vértice Noroeste del sector y sobre la carretera M-413 *ver anexo 2*
- Una banda de 40 metros de ancho en el tramo de la M-413 entre las glorietas señaladas en el informe de la Dirección General de Carreteras y grafada en la documentación de la presente *ver anexo 3*

Revisión de Normas Subsidiarias. *ver anexo 4*

COMUNIDAD DE MADRID
URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

24 SEP 2001
DOCTOR EN ARQUITECTURA
EL TECNICO URBANISTA



APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja II-3 /3

SECTOR: CIUDAD JARDIN DE ARROYOMOLINOS

Prioridad 1

Cod. SAU-3

OBSERVACIONES:

-Las obras de urbanización del Sector deberán ejecutarse en un plazo no superior a TRES años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos.

-A efectos de su desarrollo la urbanización del Sector deberá abordarse en dos fases diferenciadas por la primera línea de edificación de la nueva calle de acceso rodado al núcleo de Arroyomolinos, y condicionándose la urbanización de la localizada mas al Oeste (colindante con la M-413) a que se haya iniciado previamente la urbanización de todos los ejes estructurantes del suelo comprendido entre este área y el suelo del Sector de Las Castañeras y se hayan iniciado las obras del colector de saneamiento general de esta cuenca de vertido sobre el Barranco del Medico.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, de acuerdo al 29,41 % de los costes de ejecución total de ambos, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-El Sistema General correspondiente al nuevo acceso rodado al municipio se considera captado por lo tanto no genera aprovechamientos dentro del Sector.

-El acceso al polígono a través del nuevo viario estructurante de acceso al municipio solo será posible tras la aprobación definitiva del expediente de Modificación del Cordel de Arroyomolinos.

-El limite con el nuevo cordel de Arroyomolinos estara condicionado a la aprobación definitiva del expediente de notificación de trazado, debiendo quedar la superficie del cordel fuera del polígono a desarrollar.

-En ningún caso se autorizaran construcciones o instalaciones capaces de albergar personas, sean o no de carácter temporal, en la zona de dominio publico, debiendo contar cualquier obra tanto en este área como en la zona de policía (100m de ancho horizontal desde el cauce) con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

-En todo caso deberá respetarse la servidumbre de 5m en los cauces publicos así como todo el resto de lo previsto en la legislación vigente y, en especial, en los art.6 de la Ley de Aguas, y art. 7 y 259.2 del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

-Previo a la aprobación del Plan Parcial deberá delimitarse la zona de dominio hidráulico y la de servidumbre de policía, analizándose las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años. El estudio hidrológico deberá ser informado por al Confederación Hidrográfica del Tajo.

