



# APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja II-1 /2

SECTOR: ZARZALEJO

Prioridad 1

Cod. SAU-6

## OBJETIVOS:

- Crear un ensanche residencial con una diversidad de tipologías edificatorias capaz de equilibrar las áreas edificadas a ambos márgenes del arroyo de Los Combos.
- Posibilitar la ejecución y funcionalidad de la vía límite Este para evitar o reducir los tráficos de travesía sobre el núcleo.
- Diversificar la oferta inmobiliaria de Arroyomolinos creando ciudad con los nuevos desarrollos.

## INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento, inicialmente el día 27/10/2000 Provisionalmente el día 04/11/2000 y definitivamente el día 02/11/2000. Arroyomolinos, a
- La ordenación del P.Parcial preverá una vía de borde a todo lo largo del Parque del Guadarrama en contacto con el Sector.
  - Las zonas verdes del Sector salvaguardarán las formaciones vegetales existentes, se preverá una zona verde de al menos 10 m. a todo lo largo de la vía límite Este como transición entre la ciudad y el Parque de Guadarrama.
  - 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.
  - Las dotaciones interiores del Sector se localizarán preferentemente con el límite Oeste, colindantes con el parque municipal de las Arroyadas, como transición entre la ciudad y el arroyo de la Moraleja, y en el límite Norte sobre el camino del deportivo de la Dehesa, para reforzar este foco dotacional.
  - La zona de vivienda colectiva se localizará preferentemente sobre el extremo Noroeste de Sector creando un nuevo foco urbano.
  - La áreas unifamiliares procurarán gradación de densidades localizando las de mejor densidad (mayor parcela) hacia el exterior del Sector.
  - El P.Parcial contemplará el carril bici previsto en las Normas garantizando la continuidad con el de los Sectores y áreas colindantes.
  - El Plan Parcial podrá distribuir el suelo y superficie construida de cada tipología con aprovechamiento lucrativo entre las distintas tipologías previstas sin rebasar en ningún caso ni la edificabilidad ni el número total de viviendas previsto.
  - El Plan Parcial destinará un mínimo de 1.425 viviendas acogidas a algún régimen de protección.
  - Dada la proximidad del Sector con la carretera M-413 y la carretera R-5, la edificación se ubicará, respecto de estas vías, a la distancia marcada en el Estudio Acústico a elaborar.
  - 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.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRÁFICO  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y TRÁFICO  
24 SEP 2001  
DOC: EL T...

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-1 /3

SECTOR: ZARZALEJO

Prioridad 1

Cod. SAU-6

**OBSERVACIONES:**

- El P.Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto; la superficie viaria de Sistema Local consignada tiene carácter indicativo y podrá variarse, incluso reduciéndose, siempre que se resuelvan las necesidades funcionales del Sector.
- 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.
- 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 26,47 % de los costes de ejecución total de ambos, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.
- Los Sistemas Generales adscritos al Sector se localizaran al Suroeste del núcleo, apoyados en la carretera a la urbanización Montebatres.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINES (Madrid)

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:


Inicialmente el día 27/10/2000

Provisionalmente el día 04/02/2001

Definitivamente el día 02/08/2001

Arroyomolines, a 27 de Septiembre del 2001

CERTIFICADO: EL SECRETARIO



COMUNIDAD DE MADRID

CONSEJO DE ENLACE DE SERVICIOS PÚBLICOS

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO

24 SEP 2001

