

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ARANJUEZ TEXTO REFUNDIDO ACTUALIZADO A 5 DE FEBRERO DE 2015

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

I GENERALIDADES

- 1.1. Objeto, naturaleza y características
- 1.2. Ámbito de aplicación
- 1.3. Vigencia
- 1.4. Efectos
- 1.5. Revisión, modificación y suspensión
- 1.6. Afecciones, normativa complementaria
- 1.7. Contenido documental
- 1.8. Normas de interpretación
- 1.9. Terminología

II PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLA EL PLAN GENERAL

- 2.1. Condiciones generales para su desarrollo
- 2.2. Tipos de planes y proyectos

III NORMAS GENERALES

- 3.1. Clasificación del suelo
- 3.2. Usos del suelo
- 3.3. Usos de la edificación
- 3.4. Condiciones generales de la edificación
- 3.5. Protección del medio ambiente

IV NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

- 4.1. Ambito de aplicación y categorías
- 4.2. Régimen general del suelo no urbanizable
- 4.3. Condiciones comunes de obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable
- 4.4. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido
- 4.5. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable común
- 4.6. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento
- 4.7. Parcelaciones rústicas
- 4.8. Concepto de núcleo de población y definición del riesgo de su formación

V NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

- 5.1. Concepto de suelo urbanizable
- 5.2. Categorías y delimitación
- 5.3. Normas de utilización del suelo
- 5.4. Normas de planeamiento
- 5.5. Normas de trámite
- 5.6. Normas de urbanización
- 5.7. Normas de edificación
- 5.8. Suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública
- 5.9. Normas específicas para el suelo urbanizable programado
- 5.10. Normas específicas para el suelo urbanizable no programado

VI ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA DEL SUELO URBANO

- 6.0 Concepto, categorías y delimitación del suelo urbano
- 6.1. Renovación del casco antiguo (CAR)
- 6.2. Rehabilitación del casco antiguo (CAC)
- 6.3. Reformas en el suelo urbano
- 6.4. Ensanche residencial (ER)
- 6.5. Mantenimiento de la edificación (ME)
- 6.6. Residencial colectiva (RC)
- 6.7. Residencial unifamiliar (RU)
- 6.8 Ciudad Jardín (CJ)
- 6.9. Industria general (IG)
- 6.10 Industria Jardín (IJ)
- 6.11 Pequeña industria y talleres (PIT)
- 6.12 Especial dotacional docente (EDD)
- 6.13 Especial dotacional social (EDS)
- 6.14 Especial deportiva (EDP)
- 6.15 Especial servicios (ES)
- 6.16 Especial ferroviaria (F)
- 6.17 Libre de parques y jardines
- 6.18 Libre de vías y aparcamientos
- 6.19 Casco del Cortijo de San Isidro
- 6.20 Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano

VII ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGICO

- 7.1. Edificios de carácter monumental (PPH)
- 7.2. Elementos singulares
- 7.3. Jardines históricos.
- 7.4. Sitios históricos. Paseos arbolados
- 7.5. Patrimonio arqueológico

I GENERALIDADES

1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

Objeto y fundamento.

El objeto del P.G.O.U. es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Aranjuez, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Revisión.

El presente Plan General, como revisión formal del precedente, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal.

Características.

Este Plan General tiene las siguientes características:

A.Es una ordenación integral del territorio del ámbito municipal de Aranjuez.

B.Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, este Plan General deberá acomodarse a sus determinaciones.

C.Es inmediatamente ejecutivo

D.Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal de Aranjuez, tal y como queda patente en la Memoria.

E.En el ámbito del suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el *Artículo 54 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.*

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Aranjuez.

1.3. VIGENCIA

El presente Plan General entrará en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4. EFECTOS

Este Plan General así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento de Aranjuez toda la documentación del Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollan, así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.

El Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad.

La ejecutividad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establece en la Ley del Suelo.

1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN**1.5.1 Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.**

Procederá la revisión del Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento de Aranjuez acordar la iniciación de la revisión del Plan General o la modificación puntual del mismo.

1.5.2 Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la *Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid* o posteriores del mismo rango, que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en el *Art. 44 de la mencionada Ley*.

1.5.3 Supuestos generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes se procederá a la revisión del Plan General siempre que se den las siguientes circunstancias:

- A. Elección de un modelo territorial o estructural general distinto del previsto en este Plan General
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan substancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general de municipio.
- G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el

modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

H. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución y Sectores.

1.5.4 Iniciación de la revisión

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General con base en los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el *Art. 126.6 de la Ley del Suelo* y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

1.5.5 Naturaleza y alcance del nivel de planeamiento.¹

A efectos de lo dispuesto en el *Art. 45 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo de la Comunidad de Madrid* se entienden como pertenecientes al nivel de planeamiento general las determinaciones que recoge la normativa urbanística vigente y en concreto los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real Decreto nº 2159/1978 :

1.5.6 Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales del Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá a la revisión anticipada.

La procedencia y los límites de las modificaciones se atenderán, también, a lo dispuesto en *el Art. 45 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid* y en *el Art. 128 y 129 de la Ley del Suelo*.

1.5.7 Suspensión del Planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia del presente Plan General o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en *el Art. 130 de la Ley del Suelo* y *Art. 163 del Reglamento de Planeamiento* y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo regulado por este Plan General se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por *la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid* y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL

¹ Redacción según modificación puntual nº 6, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 30 de noviembre de 1998.

Contenido Documental.

El presente Plan General consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS
2. PLANOS DE INFORMACIÓN
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
4. NORMAS URBANÍSTICAS
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
7. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO
8. CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER

1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se ha de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter preceptivo), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

1.9. TERMINOLOGÍA

Con el objeto de precisar el significado de algunas palabras de uso corriente dentro de la técnica urbanística, se ha confeccionado una lista de definiciones de los términos más utilizados en la redacción de este Plan General

1.9.1 Alineaciones oficiales de parcelas

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores

Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio y uso público.

Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

1.9.2 Altura de la edificación

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de las fachadas. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

1.9.3 Altura de pisos

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

1.9.4 Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un espacio habitado y el pavimento del mismo, totalmente terminado.

1.9.5 Aprovechamiento lucrativo

Es el aprovechamiento, incluyendo el dotacional privado y excluido el dotacional público, expresado en metros cuadrados de uso y tipología característicos en cada área de reparto. Se calcula aplicando al aprovechamiento urbanístico real los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos.

1.9.6 Aprovechamiento susceptible de apropiación

Es el resultado de aplicar a la superficie del terreno el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, salvo en las zonas afectadas por ordenanzas de rehabilitación o edificación monumental, cuyo aprovechamiento susceptible de apropiación coincide con el realmente existente y en las actuaciones asistemáticas en suelo urbano, que coincide con el aprovechamiento tipo.

1.9.7 Aprovechamiento tipo del área de reparto

Es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, incluido el dotacional privado, expresado en metros cuadrados de uso y tipología característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local, ya existentes.

1.9.8 Aprovechamiento urbanístico real

Es el permitido por la ordenación urbanística expresado en metros cuadrados.

1.9.9 Área de reparto

Área en la que se produce la equidistribución de cargas y beneficios y la determinación del aprovechamiento susceptible de adquisición por los propietarios.

1.9.10 Bloque de viviendas

Edificación aislada de características homogéneas en su conjunto, con uso dominante de vivienda.

1.9.11 Casco

Conjunto de edificios de una población, que configuran la parte más característica y central de un núcleo urbano.

1.9.12 Coeficientes de ponderación

Coeficientes que relacionan el uso y tipología característico, al que se le asigna la unidad, y los restantes usos dentro de cada área de reparto.

1.9.13 Densidad residencial

Número de unidades de vivienda por hectárea de zona o de manzana edificable.

1.9.14 Densidad laboral

Número de puestos de trabajo en industria o en servicios, por hectárea de sector o polígono, descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así la correspondiente a los sistemas propios del respectivo sector o polígono.

1.9.15 Edificabilidad total

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados, edificados, suma de todas las plantas situadas por encima del sótano.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas diáfnas.

1.9.16 Edificabilidad media (Índice de edificabilidad)

Es la razón entre la edificabilidad total de la parcela, manzana o zona de que se trate, y su superficie total.

1.9.17 Edificación abierta

Es la edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

1.9.18 Edificación agrupada

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra u otras edificaciones situadas en sus propias parcelas independientes.

1.9.19 Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente, sin contigüidad con otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

1.9.20 Edificación pareada

Es la edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

1.9.21 Edificación en manzana cerrada

Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

1.9.22 Edificio exento

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

1.9.23 Edificio de uso exclusivo

Es aquél en que se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso en todos sus locales.

1.9.24 Ejecución asistemática

Ejecución del planeamiento urbanístico en suelo urbano, cuando los terrenos tengan la condición de solar o sean idóneos para la adquisición de ésta, y puedan cumplimentarse los deberes de cesión, y en su caso de urbanización, así como la edificación, sin necesidad de su previa inclusión en una unidad de ejecución.

1.9.25 Ejecución sistemática

Ejecución del planeamiento urbanístico por unidades de ejecución.

1.9.26 Entreplanta

Superficie utilizable conseguida por la construcción de un forjado entre dos pisos consecutivos de una construcción, sin ocupar la superficie total del piso inferior.

1.9.27 Espacios libres privados

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y usos privados.

1.9.28 Espacio libre de manzana

Es el espacio abierto definido por las Alineaciones oficiales interiores de las parcelas edificables de la manzana.

1.9.29 Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

1.9.30 Manzana edificable

Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio públicos.

1.9.31 Ocupación de parcela

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre

un plano horizontal.

1.9.32 Pasaje

Paso público y cubierto entre dos espacios públicos.

1.9.33 Patio inglés

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

1.9.34 Patio mancomunado

Es un patio que utilizan dos o más edificios de distintos propietarios y ha sido realizado de común acuerdo entre ellos.

1.9.35 Patio de manzana

Es el espacio cerrado delimitado por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

1.9.36 Patio interior de parcela

Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

1.9.37 Parcela edificable

Es una parte de la manzana edificable que procede del proyecto de parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

1.9.38 Parcela mínima

La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará descontando, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.

1.9.39 Polígono

Término equivalente a Unidad de Ejecución.

1.9.40 Portal

Es el local que se sitúa entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos a locales o viviendas.

1.9.41 Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre los linderos de la parcela edificable y la línea de edificación.

1.9.42 Rasantes oficiales

Son las rasantes de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan General, planes parciales, proyectos de urbanización, planes especiales o estudios de detalle.

1.9.43 Sector

Superficie de suelo urbanizable o apto para la urbanización delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales y, salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en este Plan General, de reparto de beneficios y cargas mediante reparcelación.

1.9.44 Sistemas generales

Parte de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio referentes a las comunicaciones, los espacios libres y el equipamiento comunitario, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

1.9.45 Sistemas locales

Conjunto de viales, jardines, servicio y equipamiento previstos para satisfacer las necesidades propias de los sectores de suelo urbanizable, ámbitos de plan especial de reforma interior y del suelo urbano.

1.9.46 Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas establecidas en cada caso, y como mínimo las de la Ley del Suelo y sus reglamentos.

1.9.47 Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

1.9.48 Superficie máxima de ocupación

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

1.9.49 Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos.

1.9.50 Soportal

Espacio público y abierto situado en la planta baja de las edificaciones, normalmente en paralelo a las vías públicas.

1.9.51 Sótanos y semisótanos

1. Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a

menos de un metro, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante de la acera o de terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de esta rasante, no lo está a más de dos metros.

1.9.52 Unidad de ejecución

Superficie de suelo urbano o urbanizable programado, resultante del fraccionamiento de éstos a efectos de ejecución del planeamiento, cuya finalidad es el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

1.9.53 Usos globales

Son los usos dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio, que comporta una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

1.9.54 Usos pormenorizados

Son los usos obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus dotaciones obligatorias. Corresponden al nivel de estructura interior de ámbito o sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general, pudiendo estar asociadas a una o varias tipologías edificatorias.

1.9.55 Uso y tipología característicos

Es el predominante, según la ordenación urbanística aplicable, en cada área de reparto.

1.9.56 Volumen total edificado

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computarán como volumen edificable los espacios en semisótanos por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes ni las plantas bajas diáfanos, libres de acceso público y sin cerramientos.

1.9.57 Zona

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuas.

II. PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL.

2.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

- 2.1.1.** La aplicación de este Plan General se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.
- 2.1.2.** El desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en este Plan General.
- 2.1.3.** Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

2.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

2.2.1 Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

2.2.2 Tipos

Los planes y proyectos que pueda desarrollar este Plan General son los siguientes:

- Planes Especiales
- Planes Parciales
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras Ordinarias
- Proyectos de Reparcelación
- *Proyectos de Compensación*
- Proyectos de Expropiación
- Proyectos de Parcelación
- Proyectos de Edificación

2.2.3 Planes Especiales

A. Contenido:

Los planes especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Se tendrá en cuenta, también, la normativa

específica que la Comunidad de Madrid tiene para esta figura de planeamiento.

B. Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en *el Art. 115 de la Ley del Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio y lo establecido en el Art. 47 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.*

C. Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.4 Planes Parciales

A. Contenido:

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrá las determinaciones fijadas por los artículos 83 de la *Ley del Suelo* y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento así como lo dispuesto en el *Título I de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid*, debiendo aportar la documentación complementaria establecida en su Capítulo II además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que las unidades de ejecución son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

- Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del Plan General, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

- La definición precisa del Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el Art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.

- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en el Plan General, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

B. Tramitación:

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el *Art. 116 de la Ley del Suelo Art. 138 y 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento* cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo establecido en la *Ley de Medidas de Disciplina Urbanística* y en el *Art. 47 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.*

C. Formulación:

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.5 Estudios de Detalle

A. Contenido

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrá las determinaciones fijadas por los *Artículos 91 de la Ley del Suelo* y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

B. Tramitación:

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los *Artículos 117 de la Ley del Suelo* y 140 del Reglamento de Planeamiento, y en el *Art. 47 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid*.

C. Formulación:

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.6 Proyecto de urbanización**A. Contenido:**

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el *Art. 92 de la Ley del Suelo* y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y *Art. 71 y 72 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid*.

B. Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, se aplicará lo dispuesto en los *artículos 71 y 72 de la Ley 9/95 de la CAM con carácter general* ; además, para el Suelo Urbanizable, se aplicará lo dispuesto en los *artículos 5 al 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística*.

C. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.7 Proyectos de Obras Ordinarias**A. Contenido**

Los proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General y del Catálogo para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B. Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, o en su caso ante la Comisión Local de Patrimonio Histórico, que serán quienes acuerden sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal o aprobación.

C. Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 2.2.6.-C).

2.2.8 Proyecto de Reparcelación

A. Contenido

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, así como lo establecido, sin procediera, en el *Art. 91 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid*.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

2.2.9 Proyectos de Compensación

A. Contenido

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

2.2.10 Proyectos de Expropiación

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderá a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión y en los *Artículos 83, hasta el 88, de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid*.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de ejecución por dicho sistema, contendrá en el expediente los documentos referidos en el Artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento está regulado en el Artículo 199 y siguiente de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo no Urbanizable será suficiente la escala 1:2000 ó en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

2.2.11 Proyectos de Parcelación

A. Contenido

La parcelación, agregación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.

- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 ó más detallada, y las finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 ó más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Parcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias. En el caso de parcelaciones o segregaciones en Suelo No Urbanizable, será preciso el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Agricultura, tal como lo establece el *Art. 52 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid*.

2.2.12 Proyectos de Edificación

Todos los proyectos de edificación llevarán entre sus documentos planos acreditativos de su correcta adecuación al planeamiento vigente, donde se muestren la zonificación aprobada y la situación de la obra proyectada, así como la referencia expresa al cumplimiento de la normativa que le corresponda.

III. NORMAS GENERALES

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo se establece de acuerdo con el siguiente cuadro de clases y categorías:

CLASE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
URBANO	ORDENADO EN DETALLE (A) EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (B) A DESARROLLAR POR <i>P.E.R.I.</i> (C)
URBANIZABLE	<i>PROGRAMADO</i> <i>NO PROGRAMADO</i>
NO URBANIZABLE	ESPECIALMENTE PROTEGIDO

3.1.1 Suelo urbano

Está constituido por el conjunto de terrenos delimitados en los planos de Ordenación de este Plan General, por reunir los requisitos exigidos en el *Art. 10 de la Ley del Suelo*.

Dentro de este tipo se establecen tres categorías:

- A) ORDENADO EN DETALLE. Integrado por los terrenos delimitados en los planos de Ordenación de este Plan General, para los cuales se aporta la ordenación en detalle en los documentos del Plan General.
- B) EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO. Los terrenos que, como consecuencia de ejecución del planeamiento anterior a esta Revisión del Plan General, han llegado a disponer efectivamente de algunos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) del *Artº 10 de la Ley del Suelo*.
- C) A DESARROLLAR POR P.E.R.I.. Los terrenos situados dentro de la delimitación de un plan especial de reforma interior, que desarrollará las directrices de Plan General

3.1.2 Suelo urbanizable

Está constituido por los terrenos delimitados en los planos de Ordenación de este Plan General, y recoge el ámbito territorial de las áreas declaradas adecuadas, en principio, para ser urbanizadas.

Dentro de esta clase de suelo se establecen dos categorías:

- A) Suelo urbanizable *programado*, integrado por los terrenos delimitados en los planos de ordenación, para los cuales el planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el Programa de actuación
- B) Suelo urbanizable *no programado*, integrado por los terrenos delimitados en los planos de ordenación, los cuales sólo pueden ser objeto de urbanización mediante la aprobación de los correspondientes *Programas de Actuación Urbanística*.

3.1.3 Suelo no urbanizable

Está constituido por los restantes terrenos del término municipal de Aranjuez, no comprendidos en los anteriores tipos de suelo.

Dentro de esta clase de suelo se establece una sola categoría:

- A) Suelo no urbanizable especialmente protegido, integrado por los terrenos delimitados en los planos de Ordenación, que deben ser protegidos de la acción urbanizadora, en defensa de sus valores naturales, de tipo ecológico, paisajístico y agrario.

3.2. USOS DEL SUELO

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza, salvo en el ámbito delimitado como P.E.R.I. de la "Estación".

En el Suelo Urbanizable y en el Suelo Urbano, en el ámbito del P.E.R.I. de la "Estación", no se regulan de forma detallada estas condiciones, solamente se vinculan los suelos a usos globales, que el planeamiento parcial desarrollará en usos pormenorizados.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para la categoría definida, los usos admisibles a nivel global y los específicos condicionados a la calificación urbanística, en virtud de lo establecido en el *Art. 53 de la Ley de la Comunidad de Madrid*.

3.2.1 Usos pormenorizados en suelo urbano

Los usos pormenorizados del suelo son los obligados o permitidos en las distintas zonas diferenciadas dentro del suelo urbano, condicionados por las limitaciones establecidas en su correspondiente Ordenanza específica.

A estos efectos se establecen los usos pormenorizados que se localizan territorialmente en los planos de Ordenación y son los siguientes:

- Casco antiguo
- Ensanche residencial
- Mantenimiento de la edificación

- Residencial colectiva
- Residencial unifamiliar
- Ciudad jardín

- Industria general
- Industria jardín
- Pequeña industria y talleres

- Dotacional docente
- Dotacional social
- Servicios
- Deportivo
- Ferroviano

- Parques y jardines
- Viaro

Algunos de estos usos pormenorizados se subdividen, a su vez, en diferentes categorías o grados en la correspondiente Ordenanza, con objeto de definir para cada manzana o área concreta, el uso específico, pudiendo estar asociados a una o varias tipologías edificatorias.

3.3. USOS DE LA EDIFICACIÓN

Dentro del concepto de usos de la edificación, se establecen, a efectos de este Plan General, cuatro usos genéricos: Residencial, Industrial, Comercial y Social, basados en los que usa la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento. A su vez, estos usos genéricos se matizan en los siguientes usos específicos:

USOS GENÉRICOS	USOS ESPECÍFICOS
USOS RESIDENCIALES	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda unifamiliar - Vivienda colectiva <ul style="list-style-type: none"> - Residencia comunitaria - Residencia hotelera
USOS INDUSTRIALES	<ul style="list-style-type: none"> - Pequeños talleres artesanales - Pequeñas industrias - Grandes industrias - Industrias Agropecuarias - Industrias Extractivas - Almacenes
USOS COMERCIALES	<ul style="list-style-type: none"> - Bajos comerciales - Edificios comerciales - Almacenes ligados a local comercial - Garage-Aparcamiento - Oficinas - Reunión y Espectáculos
USOS DOTACIONALES	<ul style="list-style-type: none"> - Administración Pública - Asociativo y Religioso - Cultura - Educativo - Asistencial - Sanitario - Deportivo

3.3.1 Usos Residenciales

Son aquellos que tienen que ver con el alojamiento de las personas. Se diferencian dos grupos:

- A) Vivienda
- B) Residencia

A) Uso de vivienda

1. Definición. Es el que corresponde al alojamiento de las familias u hogares.

2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda Unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde el exterior.

Categoría 2ª. Vivienda Colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

3. Vivienda Exterior. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio, como mínimo, a la fachada exterior del edificio. Salvo que se disponga de forma distinta en una ordenanza particular.

4. Altura de Pisos. La altura libre de suelo a techo, mínima consentida en los edificios de viviendas será de 2,50 metros.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos y similares, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,20 metros.

5. Sótanos y Semisótanos. La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de viviendas deberán cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación y no podrán destinarse a uso de viviendas.

6. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo con ducha, lavabo e inodoro.

7. Dimensiones mínimas de las habitaciones

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.
- b) Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- c) El comedor o cuarto de estar tendrán un mínimo de 12 metros cuadrados. Si la cocina se integra en el comedor, éste tendrá un mínimo de 14 m².
- d) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.
- e) El cuarto de aseo con ducha habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo.
- f) La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso en donde la anchura mínima será de 1,50 metros.

8. Condiciones de las viviendas

- a) Cumplir las condiciones de vivienda exterior.
- b) El cuarto de aseo o dormitorio no deberá abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más de un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de los dormitorios, excepto en viviendas de un solo dormitorio.
- c) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, garantizándose la ventilación que suponga, como mínimo, una renovación de todo el volumen de aire por hora.

9. Dimensiones y condiciones de la escalera.

Además de las establecidas en las condiciones generales de la edificación, cumplirán las siguientes:

- a) Las escaleras tendrán anchura libre mínima de 1 metro, salvo en categoría 1ª, que podrá ser de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

10. Servicios e instalaciones.

- a) Agua
Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
- b) De energía eléctrica
Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- c) De red de saneamiento
Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.
- d) Aparatos elevadores
Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 12 metros o más, sobre la cota de la acera en el eje del portal y, uno por cada veinte

viviendas o fracción.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

- e) **Calefacción.**
La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas para toda la edificación.
- f) **Evacuación de humos**
Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura de cubierta que asegure la instalación adecuada.
- g) **De confort.**
Para las instalaciones de acondicionamiento de aire, salvo casos justificados por los Servicios Técnicos, se aprovecharán los patios de luces, interiores de parcela o bajo cubierta del edificio.
Se prohibirá la instalación en patios menores de 3 x 3 m.
Se permiten las instalaciones de climatización sobre edificios con cubierta plana.

B) Usos de residencia

1. Definición. Es el que corresponde al alojamiento comunitario, no familiar, o temporal de las personas.

2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Residencia comunitarias, cuando los alojados tienen normalmente el carácter de permanentes y realizan de alguna manera la vida con vínculos comunitarios.

Categoría 2ª. Hoteles, cuando se destinan al alojamiento, normalmente para tiempo corto, de personas transeúntes.

3. Condiciones. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los destinados a viviendas y además cuantos determine la reglamentación vigente hotelera.

3.3.2 Usos industriales

1. Definición. Son aquellos que tienen que ver con la obtención y transformación de las materias primas, así como su almacenaje y distribución.

2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Pequeños talleres artesanales, que corresponden a pequeñas instalaciones industriales no molestas para las viviendas.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias relativamente incómodas y talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda.

Categoría 3ª. Grandes industrias e industrias incompatibles con la vivienda.

Categoría 4ª. Almacenes y comercio mayorista, destinados a depósito o guarda de piensos y productos y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.

Categoría 5ª. Industrias agropecuarias, destinadas a la elaboración y transformación de productos agrícolas y forestales.

Categoría 6ª. Industrias extractivas, destinadas a la consecución de materias primas en su estado natural.

3. Situación. Se consideran las siguientes situaciones, en función del grado de incompatibilidad con la vivienda.

Situación 1ª En edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.

Situación 2ª En naves o edificios independientes, con patios de manzana o parcelas interiores.

Situación 3ª En manzanas completas

Situación 4ª En zonas, polígonos o sectores completos.

Situación 5ª Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.

4. Condiciones. Todas las instalaciones industriales, han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad que se desarrolle, así como las que establezca el presente Plan General.

Todas las actividades deberán estar autorizadas por el *Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, reguladas por el Decreto 2414/1961 y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo*

Las construcciones cumplirán *las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-91.*

Cada instalación dispondrá de aseos según la reglamentación vigente.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevadas directamente al vertedero por cuenta del titular de la industria.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas

3.3.3 Usos comerciales

1. Definición. Son aquellos que tienen que ver con las ventas de mercancías y servicios de toda clase. Se diferencian los siguientes grupos:

A - Comercios

B - Almacenes

C - Garage-Aparcamiento

D - Oficinas

E - Reunión y Espectáculos

A) Uso de comercio

1. Definición. Es el que corresponde a los locales abiertos al público y destinados a la venta al por menor.

2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Bajos comerciales, cuando las instalaciones comerciales se localizan en los bajos de edificios de vivienda, pudiendo complementar con instalaciones en la planta primera y sótano o semisótano, debidamente comunicados entre sí.

Categoría 2ª. Edificios comerciales, cuando las instalaciones comerciales ocupan todo el edificio, o parte de él, siempre que los usos del resto no sean residenciales.

3. Condiciones

- a. Los almacenes y locales de servicio complementarios que se establezcan en sótanos y semisótanos, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por la escalera.
- b. Los comercios que se establezcan en planta baja y primera, deberán tener su acceso directo por la vía pública y, la altura libre del local en planta baja será como mínimo de 2,50 metros y lo mismo en planta primera.
- c. Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de éstas, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,00 metros.
- d. Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con vivienda, caja de escalera, ni portal.
- e. Los cuartos de aseo, se dispondrán conforme a la Normativa de aplicación específica, debiendo establecerse un retrete y lavabo para cada 10 empleados o fracción, cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.
- f. La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural y artificial.
- g. La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia

B) Uso de Almacén

1. Definición. Es el que corresponde a los locales destinados al depósito o guarda de los bienes de consumo propios del comercio minorista.

2. Condiciones.

1. En los locales de uso de almacén no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.
2. En ningún caso producirán olores y molestias al vecindario.
3. Se permite su situación en bajos, semisótanos o sótanos de edificaciones con otro uso, siempre que su superficie no sea superior a 100 metros cuadrados y tenga solucionado en su proximidad el aparcamiento de carga y descarga y no resulte molesto o peligroso para el vecindario.

C) Uso de Garage-Aparcamiento

1. Definición. Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor, así como a los locales de paso, espera y depósito de vehículos para la venta.

2. Categorías. Se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª. Con capacidad hasta tres vehículos
- b. Categoría 2ª. Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta 30 plazas).
- c. Categoría 3ª. Entre 600 metros cuadrados y 2000 metros cuadrados de superficie (hasta 100 plazas).
- d. Categoría 4ª. Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie (más de 100 plazas)

3. Situación. Se consideran, a efectos de estas Normas, las siguientes:

- a. Situación 1ª. Anexo a vivienda unifamiliar, para uso exclusivo de la misma.

- b. Situación 2ª. En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de otro uso o de vivienda colectiva.
- c. Situación 3ª. En parcela denominada espacio libre de manzana.

4. Condiciones

1. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones libres mínimas de 2,20x4,50 metros, con acceso libre suficiente.
2. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garage-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento, sin cuyo informe favorable no podrá destinarse a este uso.
3. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, para los de categoría 2ª en adelante, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.
4. Altura. La altura libre no podrá ser menor de dos metros, en cualquier punto.
5. Ventilación. Cuando la ventilación sea natural, las salidas de aire deberán estar alejadas, como mínimo, 3m de cualquier hueco de ventana ajeno al garaje.

5. Accesos

- a. Los garages-aparcamientos hasta la categoría 2ª inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 4 metros para la categoría 1ª y 5 metros para los de categoría 2ª en adelante, salvo en el ámbito del Casco que se regulará mediante Ordenanza específica.
- b. Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán del 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
- c. En salidas directas a aceras, para los de categoría 2ª en adelante, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace, de radio no inferior a 5 metros.
- d. En categoría 4ª, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
- e. Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garage-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

6. Construcción. Se cumplirán las *normas Básicas de la Edificación y más específicamente las "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-91.*

D) Uso de oficinas

1. Definición. Es el que corresponde a los edificios o locales, destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos particulares, etc., pertenecientes a empresas privadas.

2. Situación. Se consideran las siguientes situaciones:

Situación 1ª. En plantas de edificios destinados a otros usos.

Situación 2ª. En edificios independientes con uso exclusivo de oficinas.

En ambas situaciones con la posibilidad de usar el sótano o semisótano para locales anejos, tales como archivos, etc.

3. Condiciones.

- a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- b) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.
- c) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, a partir de 10 empleados, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

E) Uso de Reunión y Espectáculo

1. Definición. Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, etc.

2. Situaciones. Se consideran las siguientes situaciones:

Situación 1ª. En plantas bajas de edificios de uso residencial pudiendo complementar con instalaciones en planta primera y sótano o semisótano, debidamente comunicados entre sí.

Situación 2ª. En edificios dedicados exclusivamente a este uso, o a otros usos diferentes al uso residencial.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que determina el *Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos*, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que se desarrolle y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Para los bares denominados de "copas" con horario nocturno de apertura se exigirá un tamaño mínimo de 100 m².

3.3.4 Usos dotacionales

1. Definición. Son aquellos que tienen que ver con la dotación y servicios urbanísticos. Se diferencian las siguientes actividades:

- Administración Pública
- Asociativo y Religioso
- Cultural
- Educativo
- Asistencial
- Sanitario
- Deportivo
- Servicios Urbanos

A) Uso de Administración Pública

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a albergar actividades burocráticas o de prestación de cualquier tipo de servicio, por cuenta de la Administración Central, Autonómica o Local.

2. Condiciones

1. Pueden presentarse en edificación independiente o en plantas de edificios destinados a otros usos,

en ambos casos con posibilidad de uso de sótano y semisótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc.

2. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.

B) Uso Asociativo y Religioso

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a albergar actividades de carácter asociativo, (centros de asociaciones, agrupaciones, etc.) ya sea públicos o privados.

2. Condiciones. Cumplirá las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias, de los locales con usos asimilables a los que se desarrollan dentro de las instalaciones del conjunto.

C) Uso Cultural

1. Definición. Es el que corresponde a los locales o edificios relacionados con el cultivo de las condiciones intelectuales y espirituales de las personas, tales como museos, bibliotecas, casas de la cultura, etc.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijadas el Ministerio de Educación o departamento ministerial que corresponda.

D) Uso Educativo

1. Definición. Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias, que determine el *Ministerio de Educación o departamento ministerial* que corresponda.

E) Uso Asistencial

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a la formación cultural, económica y social de los hogares, así como a la guarda de niños y residencia de ancianos.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el departamento ministerial del que dependa cada instalación.

F) Uso Sanitario

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados al tratamiento médico, o quirúrgico de la población, tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, ambulatorios, consultorios particulares, etc.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el *Ministerio* y el departamento correspondiente de la Comunidad de Madrid.

G) Uso Deportivo

1. Definición. Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen

específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación.

H) Servicios Urbanos

1. Definición. Es el que corresponde a las instalaciones locales o edificios destinados a albergar las actividades propias de los servicios públicos urbanos, tales como parques de automóviles, mataderos, depósitos de agua, etc.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia correspondiente de cada caso, y en su caso las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que figurar en estas Normas

3.4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

A) Condiciones Constructivas

3.4.1 Alturas de la Edificación

Se regulará la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación aunque ésta sea diáfana. La distancia vertical se medirá como se indica en el apartado 1.9.2.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre los 0,00 metros y los 1,50 metros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de la edificación.

3.4.2 Construcciones permitidas por encima de la altura.

No se permitirá ningún aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier uso, por encima del techo de la última planta, excepto las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, o cuando específicamente se autorice en la ordenanza particular.

3.4.3 Sótanos y Semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,00 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.

3.4.4 Entreplantas

No se permite la construcción de entreplantas.

3.4.5 Paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a las fachadas.

3.4.6 Espacios libres de manzana

Los espacios libres de manzana que proceden de las alineaciones oficiales interiores establecidas en

el proyecto de parcelación, tendrán una superficie mínima en cada manzana, según la zona a que corresponda.

3.4.7 Patios interiores de parcela

1. En las dimensiones de los patios de parcela se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean igual o mayor a un tercio de la altura medida desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abran a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento considerado, y nunca menos de 3 metros. Se medirán en la perpendicular, al paramento exterior y en el centro del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.
2. Su forma en planta permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura considerada en el apartado anterior y nunca menor de 3 metros.

3.4.8 Patios mancomunados

1. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:
 - A) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - B) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
2. Se permite la separación de patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima, a contar de la rasante del terreno del patio más bajo.
3. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios exceda de 1 metro el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros de la rasante del patio más alto.

3.4.9 Retranqueo y salientes con relación a línea de edificación

Se podrán autorizar entrantes parciales con respecto a la alineación de edificación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que no queden al descubierto medianerías colindantes.
2. Que la parte del suelo no ocupada, se urbanice como jardín, lonja pavimentada, ensanchamiento de la acera pública, etc.

En ningún caso se permitirán los salientes parciales con respecto a las alineaciones marcadas.

3.4.10 Vuelos sobre las alineaciones exteriores

No se consentirán vuelos sobre las alineaciones exteriores, a excepción de los aleros de la cubierta con saliente máximo de 0,70 metros y los balcones de cerrajería con vuelo máximo de 50 centímetros.

3.4.11 Marquesinas, aleros y salientes decorativos

Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales e instalaciones comerciales de planta baja, salvo en el Casco que se regulará de forma específica, a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas puedan colgar se hallen a menos de 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o terrenos en el punto más desfavorable y máximo de 0,60 metros del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente de

0,70 metros desde la línea de edificación.

3.4.12 Toldos

Los toldos de los locales comerciales podrán volar como máximo hasta 0,60 metros del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos. Las barras de dichos toldos estarán a una altura mínima de dos metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

B) Condiciones higiénicas y de seguridad

3.4.13 Chimeneas de ventilación

Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, en retretes, cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes.

3.4.14 Locales habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

3.4.15 Soleamiento

En áreas de nueva ordenación el factor de soleamiento en fachada será, como mínimo, de una hora de sol diaria, medida a una altura de dos metros sobre la cota de la planta baja, en la orientación sur, el día 22 de Diciembre.

3.4.16 Portales

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2,50 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de ancho y estará provisto de cierre de seguridad. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de la finca.

3.4.17 Escalera

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

2. En las edificaciones en que la altura máxima sea de cuatro o menos plantas, se admitirán luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera y, se resuelva la ventilación. La dimensión mínima del ojo de escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0,50 metros, y la superficie mínima de 0,70 m².

3. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 19 centímetros, ni la huella ser inferior a 26 centímetros.

3.4.18 Pasajes y Soportales

Pasajes:

1. Su altura libre mínima será de 3,00 metros
2. Su ancho no será inferior a 5 metros
3. Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, con los espacios de uso público.

Soportales:

1. Su altura libre mínima será de 3,00 metros
2. Su profundidad mínima será de 3,00 metros.

3.4.19 Cerramientos

Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes, para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y su altura será la altura libre del local.

3.4.20 Protección

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 0,95 metros de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,12 metros.

3.4.21 Aislamientos

En todo edificio, instalaciones o actividades de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

3.4.22 Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir todas las medidas que en relación con la protección contra incendios establece la normativa vigente.

C) Condiciones de los servicios e instalaciones

3.4.23 Servicios

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica, para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán las reglamentaciones vigentes en esta materia.

Las aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

El resto de las instalaciones: calefacción, depósito de combustibles, tanques nodriza, contadores, acondicionamientos de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etc., cumplirán con las disposiciones vigentes y en toda caso no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

3.4.24 Antenas colectivas de televisión

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión según lo regula el reglamento correspondiente.

3.4.25 Basuras

Todo edificio, cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar, dispondrá, con fácil acceso, de un local

dotado de ventilación para los cubos de basuras de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

3.4.26 Cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

3.4.27 Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

3.4.28 Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

D) Condiciones de las obras de conservación y reforma

3.4.29 Conservación de los espacios libres de manzana y los espacios libres privados

Los espacios libres de manzana y los espacios libres privados, deberán ser acondicionados y conservados por los propietarios de manzanas y parcelas, respectivamente, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

3.4.30 Obras de reforma

Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en este Plan General en Ordenanza específica.

3.4.31 Obras de conservación de edificios

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su conservación y limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no pueda comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se aclaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que

sean preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos, según proceda, en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.4.32 Derribos

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y, hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. La dirección facultativa y la empresa constructora, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno del arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

4. Los materiales procedentes de derribo o cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

5. No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

6. Se utilizarán los medios necesarios para evitar que el polvo ocasionado sea molesto.

3.4.33 Apeos

1. Cuando por un derribo y obra en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del código civil sobre servidumbre de medianerías.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrá disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y, abonar los derechos que proceda.

El Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

3.4.34 Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de material que ofrezca garantías de seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar libre en la acera un ancho al menos de 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,5 metros, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras del trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando está construido el cerramiento definitivo.
6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra, por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

3.4.35 Construcciones provisionales

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

3.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

3.5.1 Protección medio ambiental

Este Plan General regula de forma general y para la totalidad del término municipal de Aranjuez las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas.

3.5.2 Vertidos sólidos (basuras)

A. Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

A.1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del deshecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

A.2. Residuos urbanos.

Residuos domiciliarios son residuos sólidos de la actividad doméstica, residuos de la cocina, restos de comida... orgánicos en general.

Residuos voluminosos, como muebles, enseres, electrodomésticos viejos (Servicio de Recogida de muebles y enseres).

Residuos comerciales y de servicios, generados por las distintas actividades comerciales y del sector de servicios.

Residuos de limpieza viaria. Son residuos procedentes de la limpieza de calles, paseos y del arreglo de parques y jardines.

Residuos reciclables. Son residuos urbanos que se depositan por separado en contenedores específicos para su posterior reciclado, papel, cartón, vidrio, brick, pilas, plásticos y latas.

A.3. Residuos específicos.

Vehículos y electrodomésticos
 Neumáticos usados
 Restos de matadero
 Animales muertos
 Lodos de fosas sépticas y de depuración de aguas residuales urbanas

Residuos sanitarios

Asimilables a urbanos
 Farmacéuticos (básicamente medicamentos caducados)
 Específicamente sanitarios (procedentes de centros de tratamiento de enfermos y de laboratorio de análisis clínicos)

A.4. Residuos industriales

Residuos industriales asimilables a urbanos
 Residuos industriales inertes
 Residuos industriales especiales

A.5. Residuos agrícolas y ganaderos

A.6. Residuos mineros

A.7. Residuos radiactivos

A.8. Residuos tóxicos y peligrosos

Los residuos específicos, sanitarios e industriales (exceptuando en los dos últimos los asimilables a urbanos), agrícolas y ganaderos, mineros, radiactivos y tóxicos peligrosos, se excluyen del apartado del urbanos, para su depósito, transporte y vertido, debiéndose ajustar a lo estipulado en la legislación vigente.

B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, *Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre deshechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.*

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de Mayo.

3.5.3 Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el *Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980, y como valores máximos los establecidos en la Ley 10/93 sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, la Ordenanza Municipal correspondiente y la Ley 2/85 de Aguas.*

3.5.4 Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el *Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.*

3.5.5 Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación *NBE-CA-88 y/o posteriores, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.*

Cuando se trate de establecimientos industriales, comerciales y de servicio, en el que se supere los 70 dB de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que lo separen o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50 dB.

Niveles en el ambiente exterior:

En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase 55 dB entre 8,00 y 22,00 horas y 45 dB entre las 22,00 y las 8,00 horas.

Niveles en el ambiente interior:

La máxima transmisión sonora que soportará el local colindante más desfavorable será de 30 dB, con

excepción de los originados por el tráfico.

En todo caso, entre las 22,00 h y las 8,00 h, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin valores punta accidentales.

Vibraciones:

Se ajustará a lo descrito en este apartado en la Ordenanza General de Protecciones del medio ambiente urbano (o bien lo que a continuación se expresa):

- No podrá colocarse máquina u órgano en movimiento de cualquier instalación, en/o sobre paredes medianeras, techos, forjados u otros elementos estructurales de las edificaciones.
- El anclaje de todos los elementos citados se efectuará con interposición de elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá justificarse plenamente en los correspondientes proyectos.
- La distancia entre los elementos indicados y el cierre perimetral será de 0,70 m, elevándose a 1 metro la distancia, cuando se trate de elementos medianeros.

3.5.6 Protección contra incendio

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la *Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91* y normas de prevención de incendios por tipo de actividad en los anejos correspondientes.

- *Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-09-79*
- *Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79*
- *Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.*
- *Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1984.*

3.5.7 Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. *Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.*
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1962.

3.5.8 Tendidos eléctricos en las ZEPAS

Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten serán preferiblemente subterráneos. En el caso de proyectarse aéreos, cumplirán las siguientes condiciones:

- Se someterán a procedimiento de evaluación de impacto ambiental los tendidos eléctricos aéreos en alta tensión.
- Se utilizarán apoyos con aisladores suspendidos, preferentemente al tresbolillo.
- Se prohíben los bucles de cables por encima de los travesaños en los transformadores.
- Se aislará un tramo del conductor, a ambos lados del aislador, de, al menos, un metro de longitud.
- Los seccionadores en cabecera deberán estar fijados al vástago del poste.
- Los puentes flojos del cable, serán del tipo "cable aislado" o "seco".
- El cable de tierra se señalizará con colores vivos.

IV. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS

4.1.1. Definición y ámbito

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal de Aranjuez que, por sus valores de orden ecológico paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por este P.G, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de ordenación.

4.1.2. Categorías

El Suelo no Urbanizable tiene una sola categoría:

1ª Suelo no urbanizable especialmente protegido

Los terrenos afectados por cada uno de los tipos de esta categoría se delimitan en los planos de ordenación.

No obstante, se aportan normas específicas para el Suelo No Urbanizable no sujeto a régimen de protección (*Suelo No Urbanizable Común*), para regular las circunstancias previstas en el Art. 60 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

4.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.2.1. Criterios de utilización

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

4.2.2. Carácter de las limitaciones

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano, y se legitimarán por la correspondiente calificación urbanística.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan General, o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

4.2.3. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

4.2.4. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: la protección del medio ambiente, vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, y aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

4.2.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística

Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud de calificación urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería. *Los requisitos a cumplir, además de los que establecen estas Normas, se especifican en los Artículos 61 a 69 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.*

Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la *Ley 9/1995* de la Comunidad de Madrid así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberán especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:25.000 de clasificación del suelo de este Plan General.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5000. De no ser este plano, el del Catastro de Rústica como documentación complementaria. En caso de viviendas añadir el plan de explotación de la finca.

Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

2. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 4.6.

3. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

Tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Agricultura y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

4.3. CONDICIONES COMUNES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

4.3.1. Condiciones generales

A. Parcelación

Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética, o análoga, sólo podrán autorizarse cuando la finca tenga una superficie mínima coincidente con la unidad mínima de cultivo, definida en la legislación agraria de la Comunidad de Madrid.

Las obras e instalaciones vinculadas al depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre, sólo podrán autorizarse cuando la finca tenga una superficie mínima de cinco hectáreas.

Las construcciones e instalaciones para la implantación de cualquier clase de dotación, equipamiento colectivo y establecimientos de carácter industrial, sólo podrán autorizarse cuando la finca tenga una superficie mínima de tres hectáreas.

Las obras, construcciones e instalaciones indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos, estatales, autonómicos o locales, sólo podrán autorizarse cuando la finca tenga una superficie mínima adecuada a la exigencia funcional de estos.

B. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo

aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no impongan condiciones más restrictivas.

C. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 5% de la superficie de la parcela.

No obstante, salvo en los suelos especialmente protegidos por su interés ecológico, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D. Edificabilidad

Salvo para las construcciones vinculadas a la mayoría de las infraestructuras o servicios públicos y las correspondientes a Áreas de Servicio o instalaciones complementarias de carretera, cuya edificabilidad será la adecuada a los fines previstos, la edificabilidad máxima autorizable será de cinco metros cuadrados por cada cien metros de parcela (0,05 m²/m²), con carácter general.

E. Altura

Salvo necesidades expresas plenamente justificadas, la altura máxima permitida será de una planta con un máximo de seis metros hasta el alero, medido en cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no supere los citados límites.

F. Cubiertas

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona.

G. Cerramientos de fincas

La parte opaca de los cerramientos, caso de precisarse, se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura. Los vallados de malla metálica deberán incorporar el oportuno tratamiento en tonalidades acordes con el entorno en el que se sitúa.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalse públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la Norma 4.5.1.²

H. Programa de forestación

² (Entiéndase 4.7.7)

De conformidad con lo establecido en *la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid*, se elaborará el correspondiente Programa de forestación para las actuaciones en que resultase exigible.

I. Plan de restauración

Igualmente, se acompañará el correspondiente Plan de restauración para las actuaciones en que resultase exigible, de acuerdo con lo establecido en la *referida Ley 9/95*.

J. Construcciones existentes

Las construcciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable que en el momento de la aprobación de este Plan General no cuenten con la autorización o licencia municipal, al amparo del planeamiento urbanístico anterior y que no se ajusten a las condiciones anteriormente expuestas, quedan en situación de fuera de ordenación.

4.3.2. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adaptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes.

Asimismo en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el punto 3.5.

4.3.3. Condiciones estéticas

Condiciones estéticas generales.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar o, en su caso, la plantación de dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno. El número de estos elementos no será, en ningún caso, inferior al que resultase de dividir por 12 el doble de la superficie ocupada por la edificación.

Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid

competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad.

No se permitirá la instalación de carteles publicitarios en todo el suelo no urbanizable, salvo que una posterior Ordenanza Municipal de Publicidad lo regule.

4.3.4. Condiciones complementarias correspondientes a otras determinaciones territoriales (representadas gráficamente en el Plano n. 2)

Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos:

Definición

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos.

Criterio general

En estas zonas el criterio general consiste en evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo; cuando razones de causa mayor exijan la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas.

Áreas erosionables o con riesgo de erosión:

Definición

Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

Criterio general

El criterio general para la actuación en estas zonas será el mantenimiento de la cubierta arbórea, cuando ésta exista en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que impliquen movimientos de tierras importantes y afecten a la estabilidad del suelo.

Áreas inundables

Definición

Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación.

Criterio general

El criterio a aplicar en estas áreas es garantizar de un lado la libre circulación del agua evitando interrupción y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y de otro prevenir daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas.

4.4 CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

4.4.1 Concepto, tipos y ámbito.

Al suelo no urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica, y

las siguientes disposiciones legales actualmente en vigor, en los ámbitos a los que se refiere:

- Ley 6/94, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
- Decreto 21/91, de 21 de marzo, y posterior Decreto 55/93, de 23 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural El Carrizal de Villamejor.
- Decreto 68/94, de 30 de junio, por el que se declara Reserva Natural el espacio natural El Regajal-Mar de Ontígola, y se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

Los diferentes tipos de suelo que se definen dentro de esta categoría son los siguientes:

- TIPO I. Espacios Protegidos.
- TIPO II. Espacios Forestales en Régimen Especial.
- TIPO III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.
- TIPO IV. Suelos de Interés Edafológico.

El ámbito que abarca cada tipo de los referidos, y los subtipos que comprende cada uno de ellos es el definido en el Plano de Clasificación del Suelo.

En los terrenos incluidos en varios tipos de protección serán de aplicación las condiciones más restrictivas que resultasen de cada una de ellas.

4.4.2 Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones generales sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, aguas, minas, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

4.4.3 Condiciones específicas para el SNU protegido TIPO I. Espacios Protegidos.

En este tipo se incluyen los espacios que cuentan con declaración de Reserva Natural o Parque Regional en desarrollo de la *Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres*, los delimitados como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en desarrollo de la Directiva 79/409/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats, y los cauces, zonas húmedas, sotos y riberas, así como el sistema de vías pecuarias que se desarrolla dentro del término municipal.

Los distintos ámbitos incluidos en este Tipo I se encuentran delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo, siendo su relación y las condiciones específicas de aplicación a cada uno de ellos las siguientes:

I.1 Reserva Natural.

En el término municipal de Aranjuez se localizan dos espacios que cuentan con declaración de Reserva Natural: El Carrizal de Villamejor, y El Regajal-Mar de Ontígola.

La protección de dichos espacios tiene como objetivo fundamental la conservación de los ecosistemas existentes.

Las actuaciones que pudiesen proponerse en dichos ámbitos se ajustarán a las determinaciones contenidas en sus respectivos Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) actualmente en vigor, (y posteriores modificaciones que pudiesen tramitarse), especialmente en lo que se refiere a

prohibiciones y limitaciones, y precisarán de la autorización del órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental en el caso de no figurar entre sus previsiones o en las del Plan Hidrológico de Cuenca.

I.1.1 Reserva Natural El Carrizal de Villamejor.

Dentro de este ámbito se prohíbe la realización de actividades que no se ajustasen a las Normas Generales de Protección del vigente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural El Carrizal de Villamejor, aprobado por Decreto 55/93, de 23 de mayo, de la Consejería de Cooperación, y las que estuviesen contempladas expresamente como prohibidas dentro de éste.

Se delimita una banda de 300 m. de anchura en torno a dicho espacio como zona de afección. Se someterán en cualquier caso a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, tanto las actuaciones comprendidas en los *Anexos I y II de la Ley 10/91, para la Protección del Medio Ambiente*, que pretendiesen desarrollarse en dicho ámbito, como los proyectos, obras y actividades relativas a instalaciones industriales, transformaciones del uso del suelo, extracciones y obras de infraestructura y equipamiento que pretendiesen realizarse dentro de la zona de afección mencionada.

I.1.2 Reserva Natural El Regajal-Mar de Ontígola.

Dentro de este ámbito se prohíbe la realización de actividades que no se ajustasen a las Normas Generales de Protección del vigente Plan de Ordenación de sus Recursos Naturales de la Reserva Natural El Regajal-Mar de Ontígola, aprobado por Decreto 68/94, de 30 de junio, de la Consejería de Cooperación, y las que estuviesen contempladas expresamente como prohibidas dentro de éste.

Se definen como actividades compatibles las relacionadas como tales en el referido PORN. Serán de aplicación asimismo dentro de dicho espacio, las determinaciones de la *Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza*, en los terrenos incluidos en dicha Ley dentro la categoría de "monte preservado".

I.2 Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

En este área serán de aplicación las determinaciones de la Ley 6/94, de 28 de junio, de creación del referido Parque Regional.

En tanto no fuese aprobado el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales al que alude la misma, y que vendrá a establecer los límites entre las distintas áreas, se establece la zonificación recogida en el Anexo de dicha Ley para la parte del Parque que se localiza dentro del término municipal de Aranjuez (Zona B, y Zona D). Los proyectos y actuaciones que se programasen en este ámbito deberán contar con informe y declaración vinculante del órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental.

En dichas zonas, sólo serán autorizables los usos y actividades que se adecuasen a los fines y objetivos establecidos para las mismas en dicho texto legal, con sujeción en particular a las siguientes condiciones:

I.2.B. ZONA B. Zona de Reserva Natural.

Se define en esta zona como objetivo, la protección, mantenimiento, restauración y mejora de sus condiciones medioambientales actuales, prohibiéndose en particular la realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, con excepción de las que determinase el Plan Rector de Uso y Gestión, así como el desarrollo de nuevas actividades extractivas.

I.2.D. ZONA D. Zona de Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.

Los usos y actividades admisibles estarán relacionados con la explotación de recursos agrícolas (en regadío o seco), hídricos, mineros o forestales.

En la banda de 50 m. de anchura en contacto con la Zona B no podrán desarrollarse

actividades extractivas de ningún tipo.

I.3 Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

En las zonas delimitadas como ZEPA el objetivo fundamental es la conservación del hábitat y la adecuada gestión de todas las aves que viven en el mismo en estado silvestre.

Serán de aplicación las disposiciones del Real Decreto 1997/95, de 7 de Diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a estas zonas, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, y de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente.

Los proyectos, obras y actividades que se programasen en estos ámbitos habrán de garantizar la ausencia de perturbaciones en los hábitats de la avifauna por los que se declaró ZEPA (aguilucho lagunero y búho real), y en todo caso, adoptarán las medidas correctoras pertinentes a estos efectos, especialmente en cuanto a emisiones gaseosas o tendidos eléctricos aéreos se refiere. Se prohíbe de modo específico la caza y captura de las referidas especies animales.

Se definen las siguientes Zonas de Especial Protección para las Aves:

I.3.1 Cortados y Cantiles de los ríos Manzanares y Jarama.

Su ámbito coincide básicamente con el del Parque Regional definido.

I.3.2 Carrizales y Sotos de Aranjuez.

Comprende el territorio que se desarrolla al sur del casco urbano, hasta el límite del término municipal.

Calificaciones urbanísticas:

Los terrenos comprendidos en este tipo de suelo son comprensivos de otros tipos y las calificaciones urbanísticas que puedan producirse con las limitaciones anteriores, serán complementadas con las correspondientes a esos otros tipos de suelo.

Cuando sobre los terrenos comprendidos en una ZEPA no concorra ningún otro tipo de suelo, se aplicarán las calificaciones urbanísticas correspondientes al Suelo No Urbanizable Común, con las limitaciones que se imponen anteriormente sobre la protección de las aves.

Sistemas Generales en el Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido

Para el desarrollo de una parte de esta categoría de suelo, se ha delimitado una zona específica calificada por el Plan General como sistema general, situada en las cercanías de Castillejos, en la parte oeste del término municipal, destinada a albergar las instalaciones de un sistema general de Centro Penitenciario.

A continuación se adjunta la ficha que contiene las condiciones que deberá desarrollar el correspondiente plan especial.

SISTEMA GENERAL CENTRO PENITENCIARIO

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Nombre:	CENTRO PENITENCIARIO
Clase de suelo:	NO URBANIZABLE
Calificación:	SISTEMA GENERAL DE DOTACIÓN PARA CENTRO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES
Figura de Planeamiento:	PLAN ESPECIAL
Superficie de la Actuación	300.000 m2
Carácter de la Actuación	PUBLICA
Sistema de Actuación	EXPROPIACION
Edificabilidad máxima	LA NECESARIA Y ADECUADA AL USO DOTACIONAL Y A LOS FINES ESPECÍFICOS A QUE SE DESTINA LA EDIFICACIÓN

Objetivos:

Reservar un espacio para Sistema General de Dotaciones de ámbito supramunicipal, que deban ser situados alejados de los núcleos urbanos.

Condiciones de Uso:

El uso dominante será el dotacional de servicios públicos y sociales, siempre que atienda específicamente a la protección y mejora del paisaje, medio natural, áreas de vegetación o infraestructuras existentes.

Observaciones:

En tanto no se apruebe el Plan Especial se permitirá exclusivamente las explotaciones agrícolas y forestales sin instalaciones o edificaciones así como implantación y mejora de obras de infraestructura.

I.4 Cauces, Sotos y Zonas Húmedas.

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal aunque no estuviesen grafiados en el Plano de Clasificación del Suelo, abarcando una franja de 25 m. en corrientes continuas y 10 m. en discontinuas, así como los sotos de ribera en torno a éstos. Comprende asimismo, los humedales incluidos en el *Catálogo de Embalses y Humedales de la Ley 7/90, de 28 de marzo, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid*, y los carrizales que se encuentran inventariados por su interés natural.

Calificaciones urbanísticas:

Sin perjuicio de lo establecido en la *Ley 29/85, de Aguas*, se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones que no estuviesen asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos o no fuesen infraestructuras estrictamente necesarias en esta tipo de suelo, incluibles en el apartado d) del *art. 53 de la Ley 9/95*.

Se prohíbe de forma expresa la alteración de los sotos existentes y zonas húmedas que se incluyen en esta categoría de suelo. Se permite el desarrollo de actividades agrícolas, exclusivamente en los terrenos en donde actualmente tienen lugar, sin que quepan nuevas roturaciones o puesta en cultivo de los terrenos ocupados por sotos.

Fuera de las áreas definidas como "sotos degradados" quedan prohibidas las actividades extractivas.

Dentro de esta categoría de suelo se definen los siguientes ámbitos:

I.4.1 Sotos degradados.

Se favorecerá la formación del complejo de ribera de carácter climático, las actividades de mejora ambiental y la conservación activa.

I.4.2 Humedales y Carrizales específicamente protegidos.

- I.4.2.1.- Soto del Lugar.
- I.4.2.2.- La Flamenca-Arroyo del Corralejo.
- I.4.2.3.- Las Infantas.
- I.4.2.4.- La Flamenca-Arroyo de la Cavina.
- I.4.2.5.- Islas del Tajo.

I.5 Vías Pecuarias.

Comprende los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal de Aranjuez, con las anchuras legales que corresponden a cada tipo de vía:

- Cordel de Titulcia o de la Senda Galiana.....	37,61 ms.
- Vereda del Vadillo de los Pastores o del Puente de Valdelascasas...	20,89 ms.
- Vereda de Ontígola.....	20,89 ms.
- Colada del Regajal.....	20,89 ms.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones de la *Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias*.

El uso principal será el tránsito ganadero conforme a lo establecido en dicho texto legal, admitiéndose como usos compatibles y complementarios, siempre que no entorpeciesen el anterior, los especificados en dicha Ley (desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, plantaciones lineales, senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).

Las ocupaciones temporales que pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión no podrán alterar el tránsito ganadero, ni impedir los referidos usos compatibles y complementarios.

Quedan prohibidos especialmente los vertidos y depósitos de residuos, así como el asfaltado de dichas vías, y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado sin efectuar las oportunas permutas que garanticen la continuidad del trazado, en las condiciones previstas en dicho texto legal.

4.4.4 Condiciones específicas para el SNU protegido TIPO II. Espacios Forestales en Régimen Especial.

Comprende los terrenos del término municipal ocupados por encinares y coscojares incluidos en el Régimen Especial de la *Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza*, y clasificados en ésta como "Montes Preservados".

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones de la referida *Ley 16/95*, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio, por las que seguidamente se relacionan:

Objetivo de protección: El objetivo en estas áreas es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible y la fauna que aquélla acoge y sostiene. Todos los usos que se mencionan en los apartados siguientes habrán de desarrollarse condicionados al cumplimiento de este objetivo, y de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación sectorial.

Usos propios: Se consideran usos propios y característicos en esta categoría de suelo el forestal y de conservación de la naturaleza.

Usos y actividades compatibles: Son usos compatibles el ganadero extensivo y el cinegético, así como el ocio-recreativo al aire libre sin construcciones o edificaciones permanentes, compatible con la conservación del medio, y las actividades educativas y culturales íntimamente relacionadas con el propio medio natural.

Usos y actividades prohibidos: Los no mencionados en los apartados anteriores, y expresamente, las nuevas roturaciones de terrenos y la eliminación de las masas arbóreas y arbustivas comprendidas en el ámbito.

Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la *Ley 9/95, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo*, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

- 1- Construcciones o instalaciones relacionadas con la explotación forestal, cinegética, o de ganadería extensiva, que no implicasen la tala de elementos arbóreos o supresión de vegetación arbustiva, ni modificaciones substanciales del medio en su estado actual.

No obstante lo anterior, siempre que fuese posible se procurará localizar las construcciones o instalaciones vinculadas a dichos usos fuera de esta zona, en espacios contiguos que presentasen menor valor ambiental.

- 2- Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que resultasen inevitables en dicho espacio, y no supusiesen una merma importante de la superficie arbolada. En cualquier caso, se propondrán las acciones de revegetación compensatoria que resultasen procedentes.

- 3- Las dotaciones o equipamientos colectivos de carácter educativo o cultural relacionados estrechamente con el medio en el que se pretende implantar, en las condiciones señaladas para el apartado 1.

4.4.5 Condiciones específicas para el SNU protegido TIPO III. Espacios de interés forestal y paisajístico.

Comprende terrenos de monte incluidos en el Régimen General de la *Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza*, (arbolados o no), y terrenos altamente erosionables, y vulnerables desde el punto de vista paisajístico por su posición topográfica dominante.

El objetivo de la protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente.

Los usos propios, compatibles y prohibidos, son los definidos para el Tipo II.

Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en *la Ley 9/95*, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen por finalidad los siguientes objetivos:

- 1- Las definidas para el Tipo II.
- 2- Equipamientos ocio-recreativos y deportivos ligados al medio natural, incluidos en el *apartado f) del art. 53 de la Ley 9/95*.

Se definen en este tipo de suelo los siguientes ámbitos, sujetos a las restricciones que se señalan para cada uno de ellos:

III.1.- Áreas arboladas.

Se prohíbe cualquier tipo de uso, construcción o instalación, que pudiese alterar las condiciones de repoblación actual o desarrollo de vegetación autóctona existente.

III.2.- Espacio catalogado, denominado "Sotomayor".

Se trata de un escarpe que limita con la vega del río Tajo, dominado por matorrales gipsícolas y cultivos de secano. El interés que presenta es el florístico, ya que presenta un buen número de endemismos.

Se consideran actividades prohibidas las que implicasen la destrucción de dichos endemismos, y en particular la puesta en cultivo de los terrenos.

4.4.6 Condiciones específicas para el SNU Protegido TIPO IV. Suelos de interés edafológico.³

Se incluyen en este tipo los suelos de mayor interés agronómico, especialmente aptos para el cultivo y, en general, para el desarrollo de la vegetación.

Se trata de suelos sobre topografías suaves, profundos, bien drenados y aireados, y de texturas adecuadas. En general, suelen presentar contenidos en materia orgánica reducidos, por las condiciones del medio, que favorecen la rápida descomposición del humus, y como resultado de las prácticas agrícolas.

Objetivo de protección: El objetivo de protección en estos suelos no es tanto el mantenimiento y potenciación de la producción agraria o forestal actual, sino la preservación de la capacidad de producción a largo plazo. Es decir, la preservación de la característica diferencial que los hace especialmente aptos para la producción vegetal: el suelo.

Usos propios: Se consideran usos propios los que permiten y potencian la conservación del recurso (cultivos, pastizales y praderas).

³ Redacción según la modificación puntual nº 11, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2002. Se amplían las instalaciones docentes situadas en suelo no urbanizable protegido tipo IV I I (interés edafológico), como red supramunicipal de equipamiento ligado a la defensa nacional.

Usos compatibles: Son usos compatibles los equipamientos ocio-recreativos al aire libre de baja densidad, y los infraestructurales que precisasen instalarse necesariamente en esta tipo de suelo.

Calificaciones urbanísticas:

Se podrán producir las calificaciones urbanísticas del apartado a) del *Art. 53 de la Ley 9/95*, que tuviesen por finalidad la ejecución de construcciones o instalaciones al servicio de los usos definidos como propios y compatibles, garantizando la preservación del suelo contra cualquier clase de contaminación, y evitando el deterioro o destrucción de los canales tradicionales de riego existentes, y del *apartado f) de la misma ley*, limitadas exclusivamente a actividades de ocio al aire libre que garanticen la preservación de la capacidad de producción del suelo a largo plazo.

Se podrán, asimismo, producir las calificaciones urbanísticas del *apartado d) del Art. 53 de la Ley 9/95*, en las condiciones anteriores.

En el espacio delimitado como Parque del Rebollo, además de las calificaciones urbanísticas reseñadas anteriormente, podrán producirse calificaciones del *apartado f) del Art. 53 de la Ley 9/95*, en las condiciones anteriores y limitadas a las dotaciones y equipamientos colectivos deportivos, previa redacción de un plan especial que contenga la ordenación y regulación pormenorizada.

En esta categoría de suelo se diferencian los siguientes ámbitos sujetos a las limitaciones que se reflejan para cada uno de ellos:

IV.1 Espacio catalogado, denominado "Sotos de Aranjuez o Galerías del río Tajo".

Se trata de un espacio de importante valor productivo, histórico-cultural, paisajístico, florístico y faunístico.

Las construcciones agrícolas que pudiesen proponerse habrán de estar relacionadas necesariamente con la unidad de explotación a la que se vincula.

Se delimitan los siguientes espacios:

-IV 1.1. Parque de los Paseos y Sotos Históricos

Definición:

Se trata del denominado Parque de los Paseos y Sotos Históricos que comprende el área que históricamente fue ordenada y trazada por la Corona hasta el segundo tercio del siglo XVIII, que se mantiene, en gran medida, con algún deterioro por la superposición de la antigua carretera N-IV.

Criterio general:

En esta área el criterio de uso a aplicar es la reducción casi absoluta de nuevas construcciones e instalaciones, preservando la situación actual y mejorándola en aquellas casas en que se hubieran producido degradaciones.

Actividades a propiciar:

Se propiciarán las actividades de preservación y las de mejora ambiental, como la restauración y repoblación de los Paseos y sus sistemas de riego asociados, así como las actividades agrarias en los tranzones.

Actividades aceptables:

Se admiten las actividades de recreo, paseo y excursionismo, compatible con el uso agrario, así como las obras de infraestructura necesarias para restituir el sistema de trazados y su integración en el modelo de movilidad general de la ciudad.

Se admite excepcionalmente el uso docente en las actuales instalaciones de la Academia de la Guardia Civil, pudiéndose incrementar su edificabilidad para estos mismos usos de acuerdo a las condiciones que se establecen en la correspondiente Ficha de Equipamiento perteneciente a la Red Supramunicipal en Suelo No Urbanizable.

Actividades prohibidas:

Quedan prohibidas el resto de las actividades.

Para la efectiva restauración de las infraestructuras, paseos y sotos, así como para la ordenación y regulación de las actividades señaladas se redactará un Plan Especial.

RED SUPRAMUNICIPAL DE EQUIPAMIENTO LIGADO A LA DEFENSA NACIONAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE INTERÉS EDAFOLÓGICO

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Nombre: Academia de Oficiales de la Guardia Civil

Clase de suelo: No Urbanizable de Interés Edafológico

Calificación: Red Supramunicipal de Equipamiento ligado a la Defensa Nacional

Figura de Planeamiento: Plan Especial. El Plan Especial deberá incorporar las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 21-2-02 y englobará tanto las nuevas edificaciones como las infraestructuras necesarias. Previo a la aprobación definitiva del Plan Especial deberá solicitarse informe a la Consejería de Medio Ambiente.

Superficie de la Actuación 223.867,50 m²

Carácter de la Actuación Pública

Sistema de Actuación No se fija sistema de actuación puesto que el suelo es de titularidad pública.

Edificabilidad máxima La necesaria y adecuada al uso dotacional y a los fines específicos a que se destina la edificación, con un máximo de 58.625 m² construidos, de los que 20.284 m² corresponden al nuevo edificio.

Objetivos: Reservar un espacio para Red Supramunicipal de Equipamientos que permita ampliar la actual Academia de Oficiales de la Guardia Civil manteniendo la ubicación actual.

Condiciones de Uso: El uso dominante será el dotacional de servicios públicos y sociales, concretamente el docente, siempre que atienda específicamente a la protección y mejora del paisaje, medio natural, áreas de vegetación o infraestructuras existentes.

-IV 1.2 Parque del Rebollo

-IV 1.3 Parque Legamarejo

-IV 1.4 Otros Sotos de Aranjuez o Galerías del río Tajo

Definición:

Comprenden los sotos de Rebollo y Legamarejo y otros sotos de Aranjuez, que complementan el conjunto de Paseos y Sotos históricos propiamente dichos, dedicados a actividades agrarias con algún complemento de actividades deportivas en el Soto del Rebollo.

Criterio general:

El criterio general aplicable a esta categoría es la corrección de las degradaciones de sotos y riberas, de los paseos arbolados y sus sistemas de riego.

Actividades propiciadas:

Se propiciarán las actividades de preservación y mejora ambiental como la restauración y repoblación de los paseos, así como las actividades agrarias.

Actividades aceptables:

Se admiten las actividades de recreo, paseo, deportivas, compatibles con las agrarias.

Actividades prohibidas:

Quedan prohibidas el resto de las actividades.

El sector de *suelo urbanizable no programado* de "Las Cabezas", en tanto no se programe, se entenderá afecto al régimen de suelo de "Interés Edafológico".

4.5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

4.5.1 Concepto y ámbito

Aunque en el plano de Clasificación del Suelo no se delimita ningún ámbito para esta categoría de suelo, tendrán esta consideración, tal y como lo establece el *Art. 60 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid*, los terrenos incluidos dentro del Suelo Urbanizable No Programado, en tanto no sean objeto de programación, salvo el sector de Las Cabezas que se considerará afecto al tipo de suelo de interés edafológico.

Se incluyen en esta categoría de suelo las áreas sin valores relevantes desde los puntos de vista ecológico, paisajístico, productivo o científico-cultural.

Se trata de áreas sin vocación de uso definido en los que se propiciará la localización de actividades relacionadas con el desarrollo urbanístico con preferencia a las otras categorías del suelo no urbanizable, respetando siempre el régimen general de esta categoría de suelo incluido en estas Normas.

4.5.2. Obras, construcciones e instalaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable Común.

1. En el suelo no urbanizable común, donde las condiciones específicas lo permitan y, previa calificación urbanística por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrán autorizarse los siguientes tipos de instalaciones, de acuerdo con lo establecido en el *Art. 53 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid*:

a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera cinegética o análoga.

b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la

legislación minera.

c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

d) Las actividades indispensables, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

e) Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructura y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

2. La calificación a que se refiere el número anterior podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los apartados a), d) y f) de dicho número.

Obras prohibidas.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

4.6. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

4.6.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en el Suelo No Urbanizable se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los *Artículos 84 y siguientes de la Ley del Suelo* y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación y la ejecución directa de esta últimas, así como el desarrollo de sistemas generales localizados en esta clase de suelo.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

4.6.2. Determinaciones

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este Plan General, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal.

4.6.3. Otras figuras de ordenación territorial

El desarrollo de este Plan General podrá completarse mediante la aplicación de alguna de las figuras

legales contenidas tanto en *el Ley 4/1989 de Conservación de la Naturaleza como en la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.*

4.7. PARCELACIONES RÚSTICAS

4.7.1. Concepto de parcelación

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

4.7.2. Carácter rústico

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el *Art. 52 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.*

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en el mencionado Artículo y que carezca de licencia municipal será nula de pleno derecho.

3.7.3. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser preceptivamente informadas por la Consejería competente en materia de Agricultura e informe del Ayuntamiento, según determina el *Artículo 52 de la mencionada Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.*

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de Agricultura acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

4.7.4. Documentación de la solicitud de autorización

La documentación, mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la *Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid* como las determinaciones específicas del Plan General, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y

cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de vivienda, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:25.000 de clasificación del suelo de este Plan General.

3. Planos de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como la localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Agricultura podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del *Decreto 65/89 de la Comunidad de Madrid*.

5. Para vivienda ligada a explotación se pedirá un plan de explotación de la finca y que el presupuesto de la edificación no exceda de la cuarta parte del valor de la explotación.

4.7.5. Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del *Artículo 52 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid* o de las determinaciones de esta Normativa.

4.7.6. Licencia y autorizaciones anteriores

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas substancialmente las condiciones con base en las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

4.7.7. Protección de dominio público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

4.8. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

Se entenderá como aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

4.8.1. Riesgo de formación de núcleo de población

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de su formación son las siguientes:

- 1º. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite del núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y los Planes y Normas de los municipios colindantes.
- 2º. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 - A. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
 - B. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan General se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a 3 metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería competente en materia de Agricultura y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
 - C. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
 - D. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.
 - E. Por el asentamiento residencial de vivienda unifamiliar que comporte una densidad de más de 30 viviendas por kilómetro cuadrado, o de vivienda colectiva cualquiera que sea el número de viviendas.

V NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

5.1. CONCEPTO DE SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable es el integrado por las áreas aptas para ser urbanizadas en función de los condicionamientos climatológicos, geomorfológicos, hidrológicos, vegetación y cultivos, infraestructurales, etc., así como de los condicionantes del desarrollo urbano.

5.2. CATEGORÍAS Y DELIMITACIÓN

El suelo urbanizable se divide en dos categorías:

* Suelo urbanizable *programado* (SUP), correspondiente al que se ha de urbanizar según el programa de este Plan.

* Suelo urbanizable *no programado* (SUNP), integrado por el suelo que, pueda ser urbanizado mediante la aprobación de *Programas de Actuación Urbanística*.

La delimitación de cada una de estas dos categorías de suelo se expresa gráficamente en los planos de Ordenación de este Plan General.

5.3. NORMAS DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

Mientras no sea aprobado el planeamiento que desarrolla el Plan General, los terrenos que integran el suelo urbanizable, no podrán destinarse a otros usos que los previstos para el suelo no urbanizable, con sus condiciones y normas.

5.4. NORMAS DE PLANEAMIENTO

Tanto los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle como, en su caso, los Planes Especiales deberán respetar las condiciones establecidas en estas Normas

El desarrollo de los Planes Parciales de ordenación y de los Programas de Actuación Urbanística que se realicen en las proximidades de la Reserva Natural "El Regajal Mar de Ontígola" incluirá como normas de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el *Decreto 68/1994 de 30 de junio, así como las disposiciones de la Ley Forestal 16/1995 de la Comunidad de Madrid*.

5.4.1. Unidad mínima de planeamiento

Los Planes Parciales que se redacten deberán comprender, al menos, un sector completo de los correspondientes al SUP o SUNP.

5.4.2. División de los sectores

En los sectores o áreas con Plan Parcial se admitirá su fraccionamiento en unidades de ejecución en función de las previsiones del propio Plan o bien mediante expediente tramitado de acuerdo con lo establecido en los artículos 145 y 146 de la *Ley del Suelo*.

En este último supuesto deberán cumplirse las siguientes condiciones:

** Las unidades resultantes deberán estar afectadas por un porcentaje de cesiones y un índice de edificabilidad sensiblemente iguales dentro de los márgenes considerados por el Reglamento de Gestión.*

** La división permitirá actuaciones independientes y autosuficientes en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y zonas verdes.*

** Cuando el expediente de fraccionamiento se inicie a petición de particulares, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 106 de la Ley del Suelo.*

5.4.3. Tipología de la edificación residencial

La ordenación de las unidades de vivienda se ajustará a las condiciones de edificación de las zonas que integran el correspondiente sector. No obstante, y siempre que no se supere el número máximo de viviendas previsto para el conjunto, se podrá en las zonas de vivienda multifamiliar introducir tipologías unifamiliares y, en las zonas de vivienda unifamiliar, utilizar varios de estos tipos de edificación, con objeto de diversificar la oferta y adaptar mejor el diseño a las condiciones del sitio. A efectos del aprovechamiento tipo, se estará a lo que dispone el Art. 97 de la Ley del Suelo.

5.4.4. Reserva de suelo para dotaciones

Las dotaciones mínimas correspondientes a los distintos sectores delimitados serán las que figuran en las fichas que acompañan a los apartados 5.9 de estas Normas para las áreas de suelo urbanizable programado, y 5.10 para las de suelo urbanizable no programado, respetando en todo caso los mínimos establecidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

5.4.5. Tipologías industriales

Las ordenaciones industriales se ajustarán a las condiciones de la correspondiente zona o sector. No obstante, y siempre que no se superen los techos de la edificabilidad y densidad señalados al efecto, se podrá, en las unidades de ejecución o parques de industria, utilizar varios de estos tipos de edificación, y autorizar algunos usos complementarios al meramente industrial, fundamentalmente terciario y comercial no alimentario.

5.5. NORMAS DE TRAMITE

El planeamiento ordinario se tramitará de acuerdo con lo establecido en el artículo 116 de la Ley del Suelo y el Artículo 47 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

5.6. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Los servicios urbanos mínimos exigibles serán los de abastecimiento de agua, evacuación separativa de residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantaciones, con el contenido que ha sido establecido en el apartado 2.2.6 de estas Normas. También podrá exigirse la depuración de los residuales y un servicio de recogida y destrucción de basuras para las urbanizaciones alejadas del perímetro urbano principal, según criterio municipal, en cada caso.

5.7. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Los Planes y Proyectos a desarrollar en los distintos sectores han de ajustarse a las normas generales del

Capítulo III.

5.8. SUELO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Los Planes y Programas que desarrollen el suelo urbanizable calificarán al menos *el 50% del suelo destinado al uso residencial como vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.*

Cumpliendo el *Art. 111 de la Ley de Medidas de la CAM*, se establece, para este Plan General, las relaciones de equivalencias a aplicar en toda transformación del uso de viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública, contempladas por esta ley en uso de vivienda libre durante la vigencia del Plan General y del régimen de protección.

Estas relaciones de equivalencia, tomando como referencia la vivienda libre se establecen de la forma siguiente:

- *Vivienda de Protección Oficial = 80% de la vivienda libre*
- *Vivienda de Precio Tasado = 90% de la vivienda libre*

Estas relaciones de equivalencia se utilizarán para la ponderación de los usos pormenorizados en las distintas áreas de reparto.

5.9. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

El suelo urbanizable *programado* se ha dividido en sectores para su desarrollo en Planes Parciales, que quedan delimitados en el plano de Desarrollo de Planeamiento a escala 1:5.000.

Para cada uno de ellos se expresan a continuación las condiciones que han de cumplir y que han de servir de base para la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Siempre prevalecerá la norma más limitativa.

Se entenderá siempre que una vez formulados los planes parciales del primer cuatrienio, se podrán formular los correspondientes al segundo cuatrienio, sin necesidad de que transcurran los cuatro años.

SECTOR I. : NUEVO ARANJUEZ

CLASE DE SUELO : URBANIZABLE PROGRAMADO (1er. Cuatrienio)**SUPERFICIE TOTAL : 619.048 m²****CONDICIONES PARA EL PLAN PARCIAL :****ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:*** RESIDENCIAL : 433.333 m²

- Número máximo de viviendas : 700 viv.

- Tipologías permitidas: Unifamiliar Aislada, pareada y agrupada
Residencia comunitaria y hotelera- Aprovechamiento urbanístico real: :433.333 m² x 0,30 m²/m²=130.000 m²* PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS
EN EL ÁREA DE REPARTO DEL S.U.P. DEL PRIMER CUATRIENIO:
120.000 m²* ESPECIAL SERVICIOS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO DEL S.U.P.
DEL PRIMER CUATRIENIO : 30.000 m²* VIARIO DE SISTEMAS LOCALES DE LOCALIZACIÓN OBLIGADA :35.715 m²**APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:**0,90 x 0,21 m²/m² x 619.048 m² = 117.000 m² de uso y tipología característicos**CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:**

* RESIDENCIAL :

- Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación)

* SISTEMAS LOCALES:

- Espacios libres 10% s/619.048 m². = 61.905 m²- Centros docentes 12 m²/viv = 8.400 m²- Parque deportivo 6 m²/viv = 4.200 m²- Equipamiento social 4 m²/viv= 2.800 m²- Equipamiento comercial 2 m²/viv = 1.400 m²-Viario: el resultante del Plan Parcial (incluidos los 35.715 m² de localización obligada)**CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:**

- Se considerarán de obligada localización el viario de sistemas locales que se expresa en el plano nº3 de Estructura Urbana.
- Adaptación del diseño al suelo y al paisaje.
- Edificación de poca altura, (máximo de tres plantas en edificios singulares) no superando la situación de la construcción la cota 565, en ningún caso, y dejando la alineación a calle de la parcela a una distancia en horizontal a la curva de la cota 565 superior a 20 metros, medidos en el sentido ascendente del terreno. Entre las cotas 560 y 565 las construcciones será de una altura máxima de una planta o 4 metros.
- Las ordenanzas del P.P. regularán la forma de la medición de las alturas para evitar soluciones destacadas topográficamente.
- Repoblación con especies autóctonas en las zonas libres, públicas y privadas.
- Se utilizará el Sistema de Compensación.

SECTOR VIII : PENICILINA⁴

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

(1er. Cuatrienio)

SUPERFICIE TOTAL : 95.238 m²

CONDICIONES PARA EL PLAN PARCIAL:

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES

* RESIDENCIAL : 86.956 m²

- Número máximo de viviendas .152 viv.

- Tipologías permitidas: Aislada con parcela mínima de 500 m²
Pareada con parcela mínima de 300 m²

- Aprovechamiento urbanístico real: 86.956 m² x 0,23 m²/m² = 20.000 m²

* PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS
EN EL ÁREA DE REPARTO DEL S.U.P. DEL 1er. CUATRIENIO : :8.282 m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:

0,90 x 0,21 m²/m² x 95.238= 18.000 m² de uso y tipología característicos.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

* RESIDENCIAL:

- Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación.

* SISTEMAS LOCALES:

- Espacios libres : 10% s/95.238 m².....9.524 m²

- Centros docentes 10 m²/viv1.520 m²

- Servicios de interés público y social 2 m²/viv ...304 m²

- Viario: el resultante del Plan Parcial

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- Se adaptará el diseño urbano a las características naturales del terreno.
- Se utilizará el Sistema de Compensación.

⁴ Redacción según la modificación puntual nº 7, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 3 de marzo de 1999. Se modifica la definición del número de viviendas, densidad, infraestructuras y demandas del Plan General.

SECTOR IXa. FERROCARRIL ⁵

Suprimida
(ver ficha del SuzNS IX en el capítulo 5.10)

⁵ Ficha eliminada según la modificación puntual nº 14, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la C.M. en resolución de 17 de enero de 2013. **Ámbito de los antiguos sectores IXa, "Ferrocarril", y IXb, "Cerro de la Linterna Este". Ver ficha del SUzNS IX en el capítulo 5.10.**

SECTOR X. ENTREVÍAS ⁶	
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE SECTORIZADO	
SUPERFICIE TOTAL	69.785 m²
Superficie DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES:	19.568 m²
<ul style="list-style-type: none"> • - Vías Pecuarias 7.937 m² • - ENAGAS+CLH 2.072 m² • - Viario público 9.559 m² 	
SUPERFICIE SECTOR X:	50.217 m²
CONDICIONES PARA EL PLAN PARCIAL:	
ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:	
* INDUSTRIAL-TERCIARIO :	
Engloba no solamente las actividades industriales convencionales, sino también, las actividades productivas de nuevas tecnologías, parques empresariales, I+D, usos hoteleros y similares.	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	
0,50 m ² /m ² x 50.217 m ² = 25.108,50 m ² e de uso y tipología característicos	
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:	
0,90 x 0,50 m ² /m ² x 50.217 m ² = 22.597,65 m ² de uso y tipología característicos.	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS⁽¹⁾:	
- Red General Infraestructuras Viarias:	1.672 m²
- Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres	5.836 m²
- Red Local de Viario Público:	La superficie resultante de la ordenación pormenorizada
⁽¹⁾ El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento del artículo 36 de la LSCM 9/01.	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:	
Se considerarán de obligada localización los espacios libres y viario que se expresan en el plano nº3 de Estructura Urbana.	
El Plan Parcial definirá de forma concreta las conexiones de las infraestructuras con las existentes así como su refuerzo, en especial, con respecto a las infraestructuras viarias, siendo exigible un Estudio de Tráfico que acredite la capacidad del viario para la actividad propuesta, de forma que quede garantizada la sostenibilidad de la actuación.	
Se utilizará el Sistema de Cooperación.	
CONDICIONES DE LA RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS:	
(Introducidas según informe de 26 de enero de 2012 y 16 de agosto de 2013 del Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio)	
El acondicionamiento de la vía pecuaria correrá por cuenta del promotor del Plan Parcial. El documento de obras que defina el tratamiento que se le dé a este espacio deberá recabar informe favorable de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.	
Con carácter previo a la ocupación de los terrenos objeto de cambio de trazado, deberán aportarse los terrenos que, en sustitución de los ocupados, aseguren la integridad y continuidad de la vía pecuaria. Mediante el instrumento de gestión correspondiente con la Administración o entidad actuante se garantizará la aportación de los terrenos para la modificación del trazado de la vía pecuaria.	
En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de vías Pecuarias(BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).	

⁶Redacción conforme a la **Modificación Puntual nº 16** del PGOU en el ámbito del antiguo Sector X para la ampliación de la Red Estructurante Ferroviaria, aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 29 de enero de 2015

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación y deslinde legalmente aprobados.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, no computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

Respecto a las posibles interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras u otras infraestructuras, se deberán habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para las vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- c) En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- d) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo con el artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera de dominio público pecuario. Los elementos de las redes como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

En los terrenos de vías pecuarias solo se podrán autorizar ocupaciones temporales, nunca permanentes.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES:

(Introducidas según informe de 15 de marzo de 2012 de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio)

El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de la normativa acústica en vigor.

Si se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

CONDICIONES RELATIVAS AL PATRIMONIO HISTÓRICO:

(Introducidas según informe de 2 de septiembre de 2013 de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid)

1ª De forma previa a la redacción del Plan Parcial, deben llevarse a cabo los trabajos prescritos en el informe técnico de 21 de septiembre de 2009 (expte 0105/07; Nº Reg: 03/227078.9/09) con la finalidad de delimitar el asentamiento prehistórico localizado en el extremo NW del Sector X.

2ª El Plan Parcial asignará al sistema de Redes Públicas, libre de edificación, el yacimiento definitivamente delimitado y se presentará a la Dirección General de Patrimonio Histórico para su informe preceptivo.

CONDICIONES RELATIVAS A LOS VERTIDOS Y A LOS CAUCES PÚBLICOS:

(Introducidas según informe de 4 de junio de 2014 de la Confederación Hidrográfica del Tajo)

1ª Es preciso que se aclare el destino final de la red de aguas pluviales una vez que ésta entronca con los emisarios de la EDAR,

2ª Deberá indicarse con exactitud los puntos de vertido a cauces públicos, una vez se solicite la autorización de

vertido correspondiente.

3ª En el proceso de redacción del proyecto constructivo se deberá tener en cuenta la alteración de los caudales de escorrentía derivados de la modificación de la superficie de los terrenos objeto de estudio, debiendo analizarse el destino de aquellos y considerarse las afecciones sobre las zonas bajas donde desagua de forma natural el ámbito del antiguo Sector X.

4ª El Planeamiento General previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

5ª Si resultara afectada alguna infraestructura hidráulica dependiente del Estado, se deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

6ª En las zonas colindantes con cauces públicos, se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en una zona de servidumbre de 5 m de anchura y una zona de policía de 100 m de anchura.

7ª Como criterio general, se mantendrán los cauces de la manera más natural posible, a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización. No se deberá producir una disminución de su capacidad hidráulica.

8ª No se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

9ª Toda actuación que se realice en la zona de dominio público hidráulico, o en la zona de policía, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.

10ª Si las nuevas urbanizaciones se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización se delimitarán las zonas de dominio público hidráulico, servidumbre y policía de cauces afectados, y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años. Para ello, se aportará a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes, incluyendo la delimitación de la zona de flujo preferente.

11ª El sistema de saneamiento será de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

12ª Los colectores que se prevean en las área de influencia de los cauces se situarán fuera del dominio público hidráulico, y cuando sea necesario, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

13ª Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, debiendo adoptarse las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

14ª Previamente a la autorización, deberá aportarse ante la Confederación Hidrográfica del Tajo documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

15ª Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

16ª En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

17ª Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización del organismo de cuenca y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas.

CONDICIONES RELATIVAS AL ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN:

(Introducidas según informe de 13 de agosto de 2013 de Canal de Isabel II Gestión)

Los ámbitos resultantes de la Modificación Puntual deberán solicitar a Canal de Isabel II Gestión Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, con el fin de establecer los puntos de conexión definitivos a la red existente de abastecimiento.

Para el abastecimiento del Sector X se deberá realizar la conexión a la red de abastecimiento existente en la conducción de diámetro 500 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por el Paseo del Deleite.

En caso de verse afectada por las obras de urbanización de los ámbitos, la tubería existente de diámetro 250 mm y

fundición dúctil que discurre por el interior de los mismos, ésta deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con el Departamento de Redes Oeste para la definición del retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

En cuanto a la depuración, los vertidos de aguas negras procedentes del Sector X redelimitado podrán ser tratados en la EDAR ARANJUEZ SUR.

Tanto el Sector X "Entrevías" como la Red Estructurante Ferroviaria habrán de cumplir con la repercusión económica unitaria indicada en el Convenio para la ejecución y financiación de las infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos del municipio, suscrito por el Ayuntamiento de Aranjuez y el Canal de Isabel II con fecha 13 de julio de 1999.

CONDICIONES RELATIVAS A LOS OLEODUCTOS:

(Introducidas según informe de 6 de noviembre de 2013 de la Compañía Logística de Hidrocarburos)

El promotor correrá con los gastos que pudiera originar la modificación del trazado de los oleoductos, siempre que ésta sea considerada viable por parte de la Ingeniería de CLH, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a las autoridades militares competentes en el caso del oleoducto Rota Zaragoza.

5.10. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

El suelo urbanizable no programado queda incluido en varias delimitaciones que serán objeto de un único *Programa de Actuación Urbanística (PAU)*, cada una de ellas. No se podrá delimitar ningún otro *PAU*.

Cada uno de los PAU contribuirá a la formación de los sistemas generales de toda la ciudad en la forma que se determine en las bases de cada PAU. En todo lo referente a la ejecución de los PAU se atenderá a lo establecido en los artículos 177 al 184 de la Ley del Suelo, y el Artículo 35 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las delimitaciones de los *PAU* vienen definidas en los planos de Desarrollo del Planeamiento a escala 1:5.000.

Para estos *PAU* se expresan a continuación las condiciones que han de cumplir y que han de servir de base para la redacción de cada uno de ellos.

SUZNS IX ⁷

(Sustituye a las fichas de los antiguos sectores IXa "Ferrocarril" y IXb "Cerro de la Linterna Este")

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUPERFICIE TOTAL : 256.917 m²

CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL PLAN DE SECTORIZACIÓN:**USOS GLOBALES***** USO GLOBAL INDUSTRIAL**

- Engloba no solamente las actividades industriales convencionales, sino también, las nuevas actividades productivas de nuevas tecnologías, parques comerciales y empresariales, I+D y similares.

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO

Aprovechamiento Unitario de Reparto⁸ = 0,3376 m²eI/m²s, expresados en el uso global Industrial

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

- 1) Se considerará de obligada localización los espacios libres (18.598 m²) y viario (9.386 m²) que se expresan en el plano nº 3 de Estructura Urbana.
- 2) La ordenación cuidará la integración paisajística especialmente en visualizaciones que se produzcan desde el Sur.
- 3) Se tendrá en cuenta la configuración de la prolongación del Paseo del Deleite como principal vía de acceso al municipio desde el Oeste. El futuro Sector participa de las obras de desdoblamiento de este vial.
- 4) El viario resultante de la ordenación deberá permitir la conexión del Sector con los sectores industriales colindantes por el Este y el Oeste.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

- (1) La delimitación del futuro Sector se adaptará en sus límites, dimensiones y clasificación a la existencia de terrenos de la Reserva Natural El Regajal-Mar de Ontígola en su extremo Sureste.
- (2) Se tendrá en cuenta una franja de protección de 150 m a contar desde el perímetro del LIC.
- (3) Se deberá reservar una franja de protección de 25 m hacia el interior del Sector en aquellas zonas del mismo que limiten con Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, y con la Reserva Natural.
- (4) Estas franjas perimetrales de protección se destinarán a zona verde, y quedarán exentas de cualquier actividad industrial.

⁷ Redacción según la modificación puntual nº 14, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la C.M. en resolución de 17 de enero de 2013. Ámbito de los antiguos sectores IXa, "Ferrocarril", y IXb, "Cerro de la Linterna" Este.

⁸ Media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto existentes en el suelo urbanizable del PGOU de Aranjuez, según la Disposición Transitoria Primera, apartado c de la LSCM 9/01. El Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada Cerro de la Linterna Oeste (colindante al ámbito de la presente modificación), aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 27 de febrero de 2007, adopta un aprovechamiento unitario de reparto de 0,3376 m²eI/m²s expresado en uso global industrial.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA RESERVA NATURAL

- Queda prohibido el uso de lámparas de vapor de mercurio en el Sector.
- La disposición y orientación de cualquier tipo de fuentes de luz evitará que éstas puedan incidir directamente, o indirectamente a través de elementos opacos que puedan reflejar la luminosidad, en el área de El Regajal, y en cualquier caso no serán ostensiblemente visibles desde dicho área.
- Los huecos de luces en las edificaciones que se promuevan, especialmente los que presentan fachada enfrentada al área de El Regajal, dispondrán en todos los casos de elementos oscurecedores o persianas que impidan el paso de luz al exterior durante el periodo nocturno, siendo las puertas y demás huecos de paso opacos.
- El tratamiento exterior de las edificaciones se efectuará preferentemente en acabado mate que evite reflejos y la coloración, basándose en tonos ocre, tierras, grises o verdes mates, en ningún caso blanco.
- En las zonas verdes y parque deportivo lindantes con la línea del ferrocarril se observará de manera especial las indicaciones de los cuatro apartados anteriores, quedando prohibida la instalación de focos o farolas. Las parcelas que lindan con la línea del ferrocarril deberán dotarse de una pantalla vegetal tupida de 2 metros de altura mínima, formada por coníferas ornamentales con pies a 25-30 centímetros, al objeto de atenuar el paso de cualquier tipo de luminosidad al área de El Regajal.
- Las industrias y actividades que se promuevan en el futuro Sector, independientemente de la reglamentaria supeditación a las determinaciones de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se deberán remitir los correspondientes proyectos a la Consejería de Medio Ambiente para su preceptivo dictamen y contarán con el suficiente grado de detalle y aportación de datos técnicos sobre las características de las instalaciones proyectadas, así como el establecimiento de las medidas correctoras y compensatorias, que en su caso, deban observarse durante la fase de construcción.

CONDICIONES RELATIVAS AL ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y RIEGO

- El caudal de aguas negras generadas por el nuevo sector (609,2 m3/día) podrá ser tratado en la EDAR de Aranjuez.
- Las licencias de edificación para cada una de las parcelas deberán condicionarse a informe previo del Canal de Isabel II sobre la carga contaminante del vertido industrial a realizar. Esto podrá condicionar la realización de un tratamiento previo antes del vertido. Previo a la licencia de primera actividad deberá tener informe favorable del Canal de Isabel II sobre las condiciones de vertido e instalaciones instaladas para el tratamiento previo.
- La red de saneamiento será de tipo separativo, debiendo disponerse en cada área edificable dos acometidas.
- Se prohíbe la colocación de bocas de riego para baldeo de calles. Será obligatorio disponer redes de riego con agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público. Las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable, deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.
- El otorgamiento de la conformidad técnica por el Canal de Isabel II a la red de distribución del Proyecto de Urbanización quedará condicionado al cumplimiento de las obligaciones económicas establecidas en el Convenio entre el Ayuntamiento de Aranjuez y el Canal de Isabel II para la Ejecución y Financiación de las Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento motivadas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1996, de fecha 20 de junio de 2006.

CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

En cumplimiento del Decreto 78/199 de 27 de mayo, el futuro Plan de Sectorización del Sector IX incorporará el correspondiente estudio acústico cuyas conclusiones serán tenidas en cuenta en la ordenación del futuro sector, de forma que:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, la línea de ferrocarril.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión señalados en el Decreto 78/1999.

CONDICIONES RELATIVAS A LA CALIDAD DE LOS SUELOS

En el futuro Plan de Sectorización, los trabajos de caracterización de suelos se desarrollarán en dos fases:

- Fase I: En la que se definirán las principales características del medio físico incluido dentro del ámbito de estudio, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo.

El Estudio de Incidencia Ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental del Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico con el siguiente contenido:

- Objetivos y ámbito de estudio
- Mapa topográfico a escala adecuada
- Contexto geológico
- Identificación de hidrogeológicas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas. Identificación de puntos de agua. Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio Histórico a partir de datos, cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos de 1956 a 2001). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos de estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los futuros usos del suelo.
- Descripción de los nuevos usos con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos de clasificación y calificación urbanística, tanto vigente como propuesta.
- Planos de delimitación del ámbito objeto de estudio y de localización de emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Conclusiones y recomendaciones.
- Fase II: En la que se determinará, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional y en su caso la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

El documento de Plan de Sectorización que deba someterse a Informe Definitivo de Análisis Ambiental (contenga bien la ordenación pormenorizada bien el correspondiente Plan Parcial) deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica con el siguiente contenido:

- 3.6. Definición y justificación de la estrategia de muestreo.
- 3.7. Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultado de las analíticas de laboratorio.
- 3.8. Interpretación de los resultados y elaboración de informe.

En caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación que defina con precisión el alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

CONDICIONES RELATIVAS AL PATRIMONIO HISTÓRICO *

- Parte del futuro Sector se encuentra en zona arqueológica incoada como Bien de Interés Cultural por Resolución de 20 de febrero de 1989 (BOCM 27 de marzo de 1989)
- Se realizará un control y seguimiento arqueopaleontológico de todos los movimientos de tierras.
- Las edificaciones se concentrarán en la zona baja del sector, en la vega fluvial, dejando las laderas del Cerro de la Linterna como espacios libres o zonas verdes.
- El Plan de Sectorización se someterá a informe de la Dirección general de Patrimonio Histórico, a los efectos del Art. 31 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

() Condiciones 3 y 4 de este apartado introducidas según Informe de 24 de febrero de 2012 de la Dirección General de Patrimonio Histórico.*

CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

El futuro Sector tendrá en cuenta la interacción con las zonas de protección y dominio público del ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, así como sus restricciones de uso.

Zona de Dominio público 8m

Zona de protección 70 m

Límite de edificación 20 m en zonas urbanas (50 m en el resto)

Cualquier tipo de obras, usos, plantaciones e instalaciones a implantarse en las zonas de dominio público y de protección requerirá la previa autorización del Administrador de infraestructuras Ferroviarias.

Las obras que se ejecuten en la zona de dominio público y de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito ferroviario serán costeadas por los promotores.

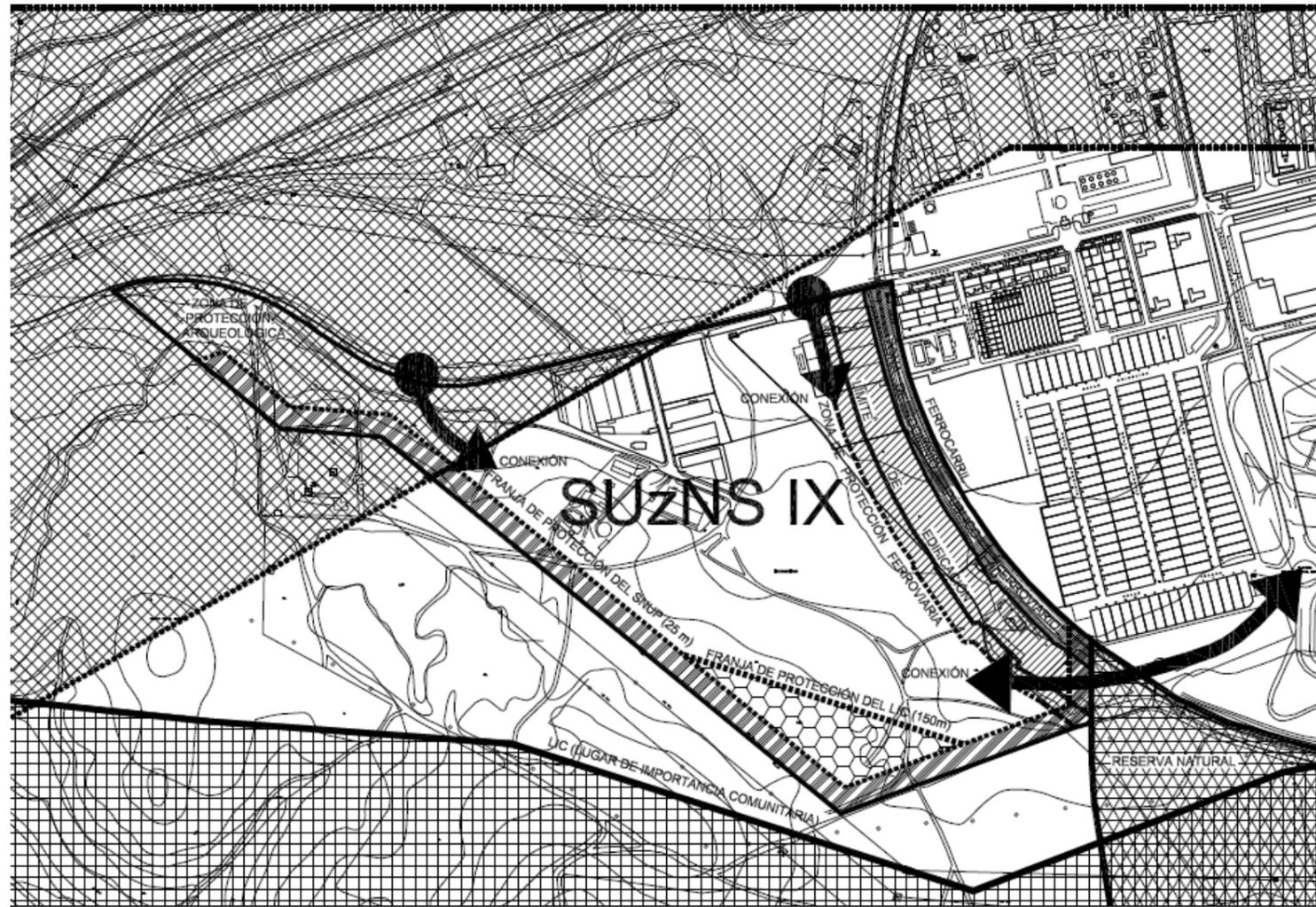
Queda prohibida la plantación de arbolado en la zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales.

CONDICIONES RELATIVAS A LOS TENDIDOS ELÉCTRICOS AÉREOS

1. Se dará cumplimiento al Decreto 131/1997 por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, especialmente:

- Se contemplará que las líneas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro del Sector y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina por la Administración competente.
- Los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos podrán ser definidos por el Plan de Sectorización y en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan.

2. Se dará cumplimiento al Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.



SUZNS IX

LEYENDA

	PROPUESTA DE CONEXIONES CON DESARROLLOS ADYACENTES (CARÁCTER INDICATIVO)		FRANJA DE PROTECCIÓN DEL SNUP (25 m)
	LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC)		ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
	FRANJA DE PROTECCIÓN DEL LIC (150 m)		ZONA DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA
	RESERVA NATURAL EL REGAJAL-MAR DE ONTÍGOLA		DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

SECTOR XI. CERRO DE LA LINTERNA OESTE

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUPERFICIE TOTAL : 103.564 m²

CONDICIONES PARA EL P.A.U. ÚNICO QUE DESARROLLE EL SECTOR

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:

- * INDUSTRIAL : 73.470 m²
 - Engloba no solamente las actividades industriales convencionales, sino también, las nuevas actividades productivas de nuevas tecnologías, parques empresariales, I+D y similares.
 - Aprovechamiento urbanístico real : $73.470 \text{ m}^2 \times 0,53 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 38.939 \text{ m}^2$
- * PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO DEL SECTOR : 26.680 m²
- * VIARIO DE SISTEMAS LOCALES DE LOCALIZACIÓN OBLIGADA : 3.410 m²

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

- * INDUSTRIAL:
 - Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación.
- * SISTEMAS LOCALES:
 - Espacios libres 10% s/ 103.564 m² : 10.356 m²
 - Servicios de interés público y social 4% s/103.564 m² : 4.142 m²
 - Viario: el resultante del Plan Parcial (incluidos los 3.410 m² de localización obligada)

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- Se considerarán de obligada localización los espacios libres y viario de sistemas locales que se expresan en el plano nº3 de Estructura Urbana.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - PUENTE LARGO -

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO**SUPERFICIE TOTAL : 2.910.715 m²****CONDICIONES PARA EL P.A.U. ÚNICO QUE DESARROLLE EL SECTOR :****ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:*** USO GLOBAL MIXTO. : 2.154.465 m²

RESIDENCIAL

PARQUE TECNOLÓGICO Y TERCIARIO

PARQUE DEPORTIVO Y RECREATIVO

Aprovechamiento urbanístico real: 2.154.465 m² x 0,16 m²/m² = 344.714 m²* VIARIO DE SISTEMAS GENERALES : 206.250 m²* PARQUE FLUVIAL DE SISTEMAS GENERALES : 550.000 m²**CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:**

* USO GLOBAL MIXTO:

- Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación

* SISTEMAS LOCALES:

- Conforme al Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento

- Viario local resultante de los planes parciales

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

- La zonificación general será desarrollada por el P.A.U. de una forma coherente y proporcionada para conseguir del conjunto una unidad urbanística integrada.
- Será de cuenta de los promotores el costo de las obras de viales e infraestructuras básicas necesarias para la integración de las zonas en el conjunto del núcleo urbano, en especial el viario de sistemas generales hasta el límite del suelo urbano próximo al Puente de Barcas.
- El Programa de Actuación Urbanística, incluirá un estudio de transporte y tráfico. En él, se estimarán: la demanda de transporte que generen los desarrollos previstos, su incidencia en la red de infraestructuras viarias y, en su caso, las medidas previstas para evitar el aumento de la congestión circulatoria.
- Se situará una franja de protección de espacios libres, en las zonas colindantes con el Parque Regional del Sureste.
- Se restaurarán como paseos arbolados de la Calle Larga y Carretera de Madrid.
- Se integrarán la ordenación la casa del Conde de Santiago, así como el espacio arbolado que la circunda.
- Se respetará la masa de pino carrasco que se localiza frente a la entrada de Viveros Castilla.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

- Quedará adscrito al desarrollo de este PAU el Sistema General de Comunicaciones formado por la parte proporcional de la antigua N-IV hasta el límite con el suelo urbano, que se fijará previamente al desarrollo del PAU.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - LA MONTAÑA⁹

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUPERFICIE TOTAL : 2.796.000 m²

CONDICIONES PARA EL P.A.U. ÚNICO QUE DESARROLLE EL SECTOR :

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES A LOCALIZAR POR EL P.A.U.:

*** USO GLOBAL MIXTO :2.031.808 m²**

- Residencial

Número máximo de viviendas 3.200 viv

Tipologías permitidas: vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, con tolerancia de vivienda colectiva de tres plantas máximo en el 30%

del número de viviendas.

- Terciario de Ocio, Hotelero y Comercial

Máximo aprovechamiento: 45% del total

- Aprovechamiento urbanístico real: 2.031.808 m² x 0,27 m²/m² =548.588 m²

*** SISTEMA GENERAL DOTACIONAL CIVICO Y SOCIAL :679.400 m²**

*** SISTEMAS GENERALES ESPACIO LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO :23.792 m²**

*** VIARIO DE SISTEMAS GENERALES : 61.000 m²**

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

*** USO GLOBAL MIXTO:**

- Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación

*** SISTEMAS LOCALES:**

- Conforme al Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento

- Viario local resultante de los planes parciales

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

- La zonificación general será desarrollada por el P.A.U. de una forma coherente y proporcionada para conseguir del conjunto una unidad urbanística integrada.
- Será de cuenta de los promotores el costo de las obras de viales e infraestructuras básicas necesarias para la integración de las zonas en el conjunto del núcleo urbano, en especial el viario de sistemas generales hasta el límite del suelo urbano próximo al Puente de Barcas.
- El Programa de Actuación Urbanística, incluirá un estudio de transporte y tráfico. En él, se estimarán: la demanda de transporte que generen los desarrollos previstos, su incidencia en la red de infraestructuras viarias y, en su caso, las medidas previstas para evitar el aumento de la congestión circulatoria.
- El desarrollo del P.A.U. se sujetará a lo establecido en la Normativa vigente en materia Medio Ambiental, y en concreto, a lo dispuesto en el informe de la Consejería de Medioambiente que se adjunta.
- El Programa de Actuación Urbanística deberá concretar la repercusión en los costes de las nuevas infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, electricidad, gas y telefonía previstas en el Plan General, sobre la base de los nuevos desarrollos urbanos previstos. Esta actuación urbanística participará en los costes de las infraestructuras hidráulicas básicas –aducción, regulación, saneamiento y depuración-, necesarias para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana, determinándose para ello dicha participación económica en un nuevo Convenio que tendrá que suscribirse entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.
- Se restaurarán como paseos arbolados de la Calle Larga y Carretera de Madrid.
- Se integrará en la ordenación la Casa del Cerro, así como el espacio arbolado que la circunda.
- La delimitación del P.A.U. excluirá de su ámbito la "Vereda del Vadillo de los Pastores o del Puente de Valdelascasas", con un ancho legal de 20,89 m

⁹ Redacción según la modificación puntual n° 9, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 1 de junio de 2001.

- El P.A.U. determinará la afección a la zona arqueológica incoada con el nombre de ZOPA II (B.O.C.M. 27-03-89) debiendo condicionarse su desarrollo a la realización de una actuación arqueológica, previamente a la ejecución de las obras. El P.A.U. determinará, de acuerdo al informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, lo siguiente:
 - El Sistema General de la Carretera M-305 (antigua N-IV), definido por la calzada y sus zonas de dominio público de 3 metros como mínimo, medidos desde el borde de la explanación junto a la zona de protección de 15 metros medidos asimismo desde el borde de la explanación. El acceso o accesos desde la carretera M-305, que podrán concretarse en el Plan Parcial correspondiente y deberán ser definidos mediante proyectos de acuerdo a la Normativa de Carreteras vigente.
- El P.A.U. deberá tener en cuenta la posible afección del oleoducto que discurre por el borde oeste del sector.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

- Quedará adscrito al desarrollo de este PAU el Sistema General de Comunicaciones formado por la parte proporcional de la antigua N-IV hasta el límite con el suelo urbano, que se fijará previamente al desarrollo del PAU.

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - LAS CABEZADAS -
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SUPERFICIE TOTAL :**

2.021.800 m²

**CONDICIONES PARA EL P.A.U. ÚNICO QUE DESARROLLE EL SECTOR :
ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES A LOCALIZAR POR EL
P.A.U. :**

- * USO GLOBAL MIXTO. : 1.574.000 m²
 - RESIDENCIAL (Número máximo de viviendas: 4.000 viv.)
 - HOTELERO
 - PARQUE EMPRESARIAL
 - INDUSTRIAL Y SERVICIOS
 - PARQUE DEPORTIVO Y RECREATIVO

Aprovechamiento urbanístico real: 1.574.000 m² x 0,4 m²/m² =629.600 m²

- * VIARIO DE SISTEMAS GENERALES : 202.500 m²
- * FERROCARRIL DE SISTEMAS GENERALES : 52.000 m²
- * PARQUE URBANO Y DEPORTIVO DE SISTEMAS GENERALES : 193.300 m²
- * INFRAESTRUCTURAS DE SISTEMAS GENERALES :
152.100 m²

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

- * USO GLOBAL MIXTO:
 - Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación
- * SISTEMAS LOCALES:
 - Conforme al Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento
 - Viario local resultante de los planes parciales

CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

- La zonificación general será desarrollada por el P.A.U. de una forma coherente y proporcionada para conseguir del conjunto una unidad urbanística integrada.
- Se respetará una franja mínima de 100 metros de anchura, para uso libre de edificación, a lo largo del cauce del río Tajo.
- Será de cuenta de los promotores el costo de las obras de viales e infraestructuras básicas necesarias para la integración de las zonas en el conjunto del núcleo urbano, en especial el viario de sistemas generales hasta el límite del suelo urbano próximo.
- El Programa de Actuación Urbanística, incluirá un estudio de transporte y tráfico. En él, se estimarán: la demanda de transporte que generen los desarrollos previstos, su incidencia en la red de infraestructuras viarias y, en su caso, las medidas previstas para evitar el aumento de la congestión circulatoria.
- En tanto no se programe, se entenderá afecto al tipo de suelo de "interés edafológico" dentro del suelo de no urbanizable especialmente protegido.
- Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la ausencia de molestias que sobre el área residencial pudiese generar la estación depuradora de aguas residuales.
- La implantación de usos deportivos que pudieran llevar implícitas grandes cantidades de agua para riego, están condicionada a la disponibilidad de la aguas residuales de la E.D.A.R.
- Se ejecutará por el sistema de expropiación, de oficio por la administración actuante.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

Quedarán adscritos al desarrollo de este PAU el Sistema General de Parque Urbano del Raso de la Estrella y el Sistema general de Comunicaciones formado por la antigua carretera de Toledo hasta los terrenos del PERI de la Estación, todos ellos situados en suelo urbano.

Ficha modificada por Acuerdo del Pleno Municipal con fecha 16 de Julio de 1996, a efectos de llevar a cabo la ejecución de la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el 6 de Julio de 1988, confirmada en apelación por el Tribunal Supremo el 5 de Junio de 1991, correspondiendo al recurso Contencioso-Administrativo nº 409/1985

VI. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA DEL SUELO URBANO

6.0. CONCEPTO, CATEGORÍAS Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

6.0.1. Concepto y delimitación del Suelo Urbano

El Suelo Urbano está constituido por el conjunto de terrenos delimitados en los planos de ordenación de este Plan General, por reunir los requisitos exigidos en el *Art. 10 de la Ley del Suelo*.

6.0.2. Categorías

Pertenecen a la categoría B, de acuerdo con lo establecido en el Art. 3.1.1. de estas Normas y el *Art. 10 de la Ley del Suelo* y 19.3 de su Reglamento de Planeamiento, los terrenos que constituían los antiguos sectores III Gonzalo Chacón, V Vergel y VII Olivas, delimitados en el plano I.7.1a de la Información Urbanística de este Plan General.

Pertenecen a la categoría A, de acuerdo con lo establecido en el Art. 3.1.1. de estas Normas y el Art. 10 de la Ley del Suelo y 19.3 de su Reglamento de Planeamiento, los terrenos delimitados dentro del suelo urbano en el plano 3 de esta Revisión del Plan General.

A los suelos pertenecientes a las categorías A y D, les son de plena aplicación todas las determinaciones que afectan al suelo urbano en todos los documentos que integran este Plan General. Para los de categoría D se definen, en la ficha que se adjunta a continuación, las condiciones para el desarrollo del *PERI*.

A los suelos pertenecientes a la categoría B, se aplicarán las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente hasta la fecha de puesta en vigor de este Plan General, modificadas parcialmente por esta Revisión de Plan General tal como a continuación se expresa.

El grado de subsistencia del planeamiento parcial aprobado y el grado de adquisición de los derechos urbanísticos, para estos terrenos, se especifica a continuación para cada uno de los antiguos sectores III, V, y VII, en la correspondiente ficha.

P.E.R.I. DE LA ESTACIÓN

CLASE DE SUELO: URBANO A DESARROLLAR POR PERI

SUPERFICIE TOTAL : 246.000 m²

CONDICIONES PARA EL PERI :

ZONIFICACIÓN DE USOS Y NIVEL DE INTENSIDAD:

* ZONAS X : 68.200 m²

En estas zonas el PERI asignará los usos pormenorizados que considere adecuado a la ordenación, dentro de los siguientes:

- Residencial colectiva
- Residencial unifamiliar
- Pequeña industria y talleres
- Dotacional social
- Servicios

Aprovechamiento urbanístico real:

68.200 m² x 1,70 m²/m² = 115.940 m²

* PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES : 37.200 m²

* JARDINES DE SISTEMAS LOCALES : 10.000 m²

* VIARIO DE SISTEMAS GENERALES : 10.500 m²

* VIARIO DE SISTEMAS LOCALES : 120.100 m²

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- Se considera de obligada localización la delimitación de las zonas X, Parque Urbano, Jardines y Viarios.
- Se dará solución a la mejora de accesibilidad al centro desde la carretera de Toledo, en el entorno del Puente de la Estación, resolviendo a distinto nivel el enlace de la carretera de Toledo con la calle de la Escuadra.
- En la zona próxima a la Estación se conservará el arbolado existente.
- El PERI se formulará dentro del primer cuatrienio.
- Se utilizará el Sistema de Expropiación.

P.E.R.I. DEL CORTIJO DE SAN ISIDRO

CLASE DE SUELO : URBANO A DESARROLLAR POR PERI**SUPERFICIE TOTAL : 146.386 m²****CONDICIONES PARA EL PERI :****ZONIFICACIÓN DE USOS Y NIVEL DE INTENSIDAD:*** CASCO ANTIGUO y VIARIO LOCAL : 30.515 m²

Nº máximo de viviendas: Las existentes

Aprovechamiento urbanístico real: 30.515 m² x 0,5 m²/m² = 15.257 m² (estimado)* RESIDENCIA UNIFAMILIAR y VIARIO LOCAL : 84.737 m²

Usos pormenorizados permitidos:

.- Residencial unifamiliar (RU)

.- Ciudad Jardín (CJ)

Aprovechamiento urbanístico real:

84.737 m² x 0,3 m²/m² = 25.421 m²* JARDINES DE SISTEMAS LOCALES (Público): 8.721 m²* ESPECIAL (Público): 22.413 m²

Usos pormenorizados permitidos:

.- Especial Dotacional Social (EDS)

.- Especial Dotacional Deportivo (EDP)

Aprovechamiento urbanístico real: 22.413 m² x 0,15 m²/m² = 3.362 m²**APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:**0,90 x 0,3 m²/m² x 115.252 m² = 31.118 m² de uso y tipología característicos.**CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:**

-Residencial unifamiliar: Diferencia entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación.

-Viario: El resultante de la ordenación

-Especial

-Jardines

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- El PERI se formulará dentro del primer cuatrienio.
- Se utilizará el Sistema de Compensación.

ANTIGUO SECTOR III : GONZALO CHACON

CLASE DE SUELO: URBANO EN PROCESO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**Grado de subsistencia del planeamiento parcial aprobado:**

Se aplicarán las determinaciones del Plan Parcial aprobado con las siguientes modificaciones:

En los **Planos de Ordenación**, tal como se expresa en los planos del Plan General:

- Cambio de la zona de protección de libre de parques y jardines de la antigua carretera de Andalucía, por otra zona libre paralela a la vía del ferrocarril, que prolonga la dispuesta en el Plan Parcial hasta la antigua carretera de Andalucía.
- Ampliación de la zona de Especial Cívico Comercial (ECC*) hasta la antigua carretera de Andalucía.
- Nueva delimitación de la zona de Industria General (IG*) como consecuencia de las modificaciones anteriores.

En las Ordenanzas Regulatoras:

- Se autoriza la parcela mínima de 500 m2 en la Industria Nido.
- En las parcelas de Industria Nido con superficie comprendida entre 500 m2 y 1.000 m2, se permitirá la ocupación total de parcela, a excepción del retranqueo de siete metros (7,00 m) de los frentes de parcela a calle.
- En las parcelas de Industria General (IG*) y de Especial Cívico-Comercial (ECC*) situados en la intersección de la antigua carretera de Andalucía y el acceso al polígono industrial, será obligatorio un retranqueo de la edificación en el frente a dicha carretera de treinta metros (30 m). El espacio libre comprendido entre la alineación exterior y la línea de retranqueo, deberá ajardinarse con varias filas de arbolado paralelo a la carretera.
- Serán normas de obligado cumplimiento las disposiciones del Decreto 68/94 por el que se declara Reserva Natural "El Regajal- Mar de Ontígola".

Grado de adquisición de los derechos urbanísticos en el momento de la aprobación de la presente Revisión de Plan General:

- Tiene aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, por lo que , de acuerdo con el Art. 24 de la Ley del Suelo tiene adquirido el derecho a urbanizar.

ANTIGUO SECTOR V : VERGEL ¹⁰**CLASE DE SUELO:** URBANO CONSOLIDADO

Se corresponde con la fracción del Área Homogénea 2 situada al Sur del Paseo del Deleite.

Grado de subsistencia del planeamiento parcial aprobado:

Se aplicarán las determinaciones del Plan Parcial aprobado, con las siguientes modificaciones:

En los **Planos de Ordenación**, tal como se expresa en los planos del Plan General:

- Se modifica la delimitación de las zonas de Especial Social y Especial Dotaciones,

En las **Ordenanzas Regulatoras**:

- La edificabilidad máxima permitida en las ordenanzas Especial Social y Especial Dotaciones será de 0,6 m2 construidos por cada m2 de parcela.
- Edificabilidad máxima en Especial Social (Manzana 5)..... 21.006 m2
- Edificabilidad máxima en Especial Dotaciones (Manzana 6) 13.752 m2
- En Centros Comerciales y/o de Ocio, no se computarán, a efectos de edificabilidad, las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes complementarias del edificio que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. La superficie de estos espacios complementarios no superará el máximo del 40% de la edificabilidad permitida.
- En el caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.(*)
- Se respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos en el Art. 14 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido. Para garantizar el cumplimiento de dichos objetivos de calidad acústica ninguno de los índices de ruido superará los valores aplicables a áreas urbanizadas existentes establecidos en la Tabla A del Anexo II del mencionado Real Decreto 1367/2007.(*)

(*)Prescripciones introducidas según el Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 12 de febrero de 2013

¹⁰ Redacción según la **Modificación Puntual nº 15**, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 16 de enero de 2014 (Delimitación de la nueva Área Homogénea AH-2 "Vergel Olivas" en los ámbitos de las AR-13 y AR-14, con incorporación de nuevos suelos a la red de equipamientos públicos en las áreas de reparto AR-10 y AR-12). Recoge, a su vez, la modificación puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente el 14 de septiembre de 2007 (condiciones para el cómputo de la edificabilidad en Centros Comerciales).

ANTIGUO SECTOR VII : OLIVAS ¹¹**CLASE DE SUELO: URBANO CONSOLIDADO**

Se corresponde con la fracción del Área Homogénea 2 situada al Norte del Paseo del Deleite.

Grado de subsistencia del planeamiento parcial aprobado:

Se aplicarán las determinaciones del Plan Parcial aprobado con las siguientes modificaciones:

En los **Planos de Ordenación**, tal como se expresa en los planos del Plan General:

- ⤴ Ampliación de la zona Especial Dotacional Docente (EDD*) ocupando las dos parcelas de Residencial Colectiva y Viario adyacentes.

En las **Ordenanzas Regulatoras**:

- ⤴ Edificabilidad lucrativa residencial máxima: 132.151 m²
- ⤴ Número máximo de viviendas: libre
- ⤴ Edificabilidad lucrativa comercial máxima en parcelas residenciales: 3.105 m²
- ⤴ Docente público de cesión gratuita : 12.967 m² de terrenos
- ⤴ Deportivo público de cesión gratuita : 23.720 m² de terrenos
- ⤴ **Especial social : 6.210 m² construidos**
- ⤴ Altura máxima de la edificación : 5 plantas
- ⤴ En las manzanas M5, M6, M7, M8 y M9 la planta baja quedará diáfana, para unir visualmente el espacio libre interior con el espacio público, en una proporción mínima del 20% de la ocupación en planta
- ⤴ **Se prohíbe el uso Estación de Servicio y cualquier otro tipo de instalación para el suministro de carburantes y combustibles.**
- ⤴ **En Centros Comerciales y/o de Ocio, no se computarán, a efectos de edificabilidad, las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes complementarias del edificio que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. La superficie de estos espacios complementarios no superará el máximo del 40% de la edificabilidad permitida.**
- ⤴ **Dentro de las condiciones de uso establecidas para la ordenanza Residencial Colectiva, se modifican los siguientes:**
 - ⤴ Almacén: Se autoriza solamente en planta sótano o semisótano y vinculado al comercio o industrial situados en el propio edificio.
 - ⤴ Comercial: Se autorizan los usos comerciales en Sótano, Planta Baja y Primera, siempre y cuando tenga acceso desde planta baja y viario público.
 - ⤴ Oficina: Se autoriza en Planta Baja; sólo se autoriza en Planta Primera como despacho profesional.
 - ⤴ Reunión y Espectáculos: Se autoriza en Planta Baja y en Planta Sótano ligado a Planta Baja exclusivamente para actividades de Hostelería y Restauración, NO admitiéndose los bares de ocio y diversión.
- ⤴ **En el caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.(*)**
- ⤴ **Se respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos en el Art. 14 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido. Para garantizar el cumplimiento de dichos objetivos de calidad acústica ninguno de los índices de ruido superará los valores aplicables a áreas urbanizadas existentes establecidos en la Tabla A del Anexo II del mencionado Real Decreto 1367/2007.(*)**

(*)Prescripciones introducidas según el Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 12 de febrero de 2013

¹¹Redacción según la **Modificación Puntual n° 15**, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 16 de enero de 2014 (Delimitación de la nueva Área Homogénea AH-2 "Vergel Olivas" en los ámbitos de las AR-13 y AR-14, con incorporación de nuevos suelos a la red de equipamientos públicos en las áreas de reparto AR-10 y AR-12. Recoge, a su vez, la **modificación puntual n° 1 del PGOU**, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 11 de junio de 1997 (Se liberaliza el número de viviendas, al entenderse que no es una determinación propia del Plan General), así como las modificaciones puntuales del Plan Parcial aprobadas definitivamente el 2 de diciembre de 2003 (liberalización de usos comerciales en planta baja) y el 14 de septiembre de 2007 (condiciones para el cómputo de la edificabilidad en Centros Comerciales).

La edificabilidad máxima, por encima de la rasante, será la siguientes por cada manzana:

MANZANA	M2 SOLAR	M2 MAX CONSTRUIDOS	USO
M1	1.773	8.125	RESIDENCIAL
M2	1.806	8.125	RESIDENCIAL
M3	2.128	9.113	RESIDENCIAL
M4	2.108	9.004	RESIDENCIAL
M5	4.701	15.210	RESIDENCIAL
M6	4.460	11.466 887	RESIDENCIAL COMERCIAL
M7	5.380	12.987 1.109	RESIDENCIAL COMERCIAL
M8	5.380	12.987 1.109	RESIDENCIAL COMERCIAL
M9	4.015	12.285	RESIDENCIAL
M10	3.434	8.190	RESIDENCIAL
M11	3.555	8.190	RESIDENCIAL
M12	12.967	4.400	DOCENTE PUBLICO
M13	5.188	6.210	ESPECIAL SOCIAL
M14	12.543	2.540	DEPORTIVO PUBLICO
M15	11.177	2.238	DEPORTIVO PUBLICO

6.1. RENOVACIÓN DEL CASCO ANTIGUO (CAR)

A) ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LAS PARCELAS

6.1.1. Ámbito de aplicación

Viene definido en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano nº 4. Sólo será de aplicación directa a los solares existentes incluidos dentro del ámbito en el momento de aprobación del presente Plan y a las fincas en las que se declare estado ruinoso. En el resto del ámbito será de aplicación en el momento de obtener la licencia de derribo de la edificación existente (6.1.37). Hasta ese momento estará vigente la Ordenanza de Reformas.

Por el procedimiento previsto en la Ordenanza de Rehabilitación, las fincas comprendidas en él, podrán pasar al ámbito de la presente Ordenanza (6.2.7).

6.1.2. Alineaciones y Rasantes: Determinación.

1. Alineaciones

. Exteriores

Son de aplicación las consolidadas por la edificación actual, salvo las alineaciones exteriores de manzanas de nuevo trazado que vienen definidas en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano nº 4. Estas alineaciones deslindan las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público.

. Interiores

Vienen definidas en cada parcela por la aplicación de los criterios de dimensionado de la edificación (6.1.6).

Estas alineaciones deslindan la parte de parcela susceptible de ser edificada, del espacio libre privado de parcela.

2. Rasantes

Son de aplicación, las definidas por el perfil longitudinal de las vías públicas ejecutadas, tomado en el eje de las mismas, o bien, las que definen las actuales aceras. No obstante, y con objeto de corregir situaciones contradictorias, el Ayuntamiento, en cada caso, determinará con exactitud la Rasante Oficial, que podrá diferir ligeramente del criterio antedicho. A tal efecto, y con anterioridad a la petición de la licencia de obra, deberá solicitarse al Ayuntamiento el señalamiento oficial de las correspondientes Alineaciones y Rasantes, así como la determinación de las Alturas de la Edificación (6.1.8).

6.1.3. Condiciones dimensionales mínimas que debe cumplir una parcela para ser edificable

1. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos son superiores a 28,80m.

- Parcela edificable entre medianerías.

Es aquella que, al menos, tiene 5,90 m. de fachada y un fondo, medido perpendicularmente desde todos los puntos de la fachada, de 16,40 m.

- Parcela edificable de esquina.

Es aquélla que permite la inscripción de un cuadrado de 16,40 m. x 16,40 m.

2. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos oscilan entre 28,80 m. y 18,80 m.

- Parcela edificable entre medianerías.

Es aquélla que, al menos, tiene 5,90 m. de fachada y un fondo, medido perpendicularmente desde todos los puntos de la fachada, como mínimo la mitad de la profundidad de la manzana medida en el punto medio de la parcela.

- Parcela edificable de esquina.

Es aquélla que permite la inscripción de un cuadrado cuyo lado sea como mínimo la mitad de la anchura del lado corto de la manzana.

3. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos sea menor de 18,80 m.

- Parcela edificable entre medianerías.

Es aquélla que, al menos, tiene 5,90 m. de fachada y un fondo que comprende la anchura total de la manzana.

- Parcela edificable de esquina.

Es aquélla que, comprendiendo toda la fachada lado corto de la manzana, tiene un fondo, medido perpendicularmente desde esa fachada, de, al menos, la mitad de la anchura de la propia manzana.

4. Manzanas de anchura variable en forma trapezoidal

- Serán de aplicación las consideraciones de los apartados 1), 2) ó 3) en función de que la parcela afectada esté incluida en un tramo de manzana cuyas dimensiones estén comprendidas en dichos apartados.

6.1.4. Condiciones de contigüidad que debe cumplir una parcela para ser edificable.

- No se podrá construir en aquellas parcelas en las que, a pesar de cumplir los requisitos dimensionales del artículo anterior, establece la servidumbre de imposibilitar la actuación a alguna de las parcelas colindantes, al impedirles alcanzar las dimensiones mínimas. En tal caso se hará preciso un proceso de agregación de tales parcelas para adquirir la condición de edificable, salvo en el caso de que en las mismas:

. Se haya edificado en los últimos 40 años, no presentando condiciones objetivas de ruina.

. Esté vigente la Ordenanza de Rehabilitación.

. Se haya construido al amparo del presente Plan.

. Se haya efectuado alguna rehabilitación integral, al amparo de la Ordenanza de Reformas.

Tales circunstancias deberán ser certificadas por el Ayuntamiento a instancia del interesado.

Estas parcelas se consideran no susceptibles de sufrir un procedimiento de agregación.

- Cuando la situación de contigüidad se produzca con este tipo de parcelas, podrá levantarse tal servidumbre con la aprobación de un anteproyecto conjunto con la parcela o parcelas colindantes imposibilitadas de alcanzar las dimensiones mínimas. Ese acuerdo sobre el anteproyecto, aceptado por las partes con la obligación de subrogarlo a futuros adquirentes, deberá elevarse a documento público, y anotarse preventivamente en el registro tal circunstancia, así como las servidumbres a que

hubiera lugar, fundamentalmente el acceso común a patio y garaje, así como la mancomunación final de patios de parcela .

Con posterioridad, tal anteproyecto podrá ser desarrollado por fases, mediante un número de proyectos igual al número de parcelas que hayan intervenido en el acuerdo. De forma transitoria, y en tanto no se ejecuten la totalidad de las fases del proyecto, las dimensiones mínimas que deben alcanzar los patios de parcela, aún no mancomunados, y referidos a cada una de ellas, será de 4 m. x 4 m.

Cuando las servidumbres necesarias sean establecidas por el primer actuante se podrá prescindir del acuerdo sobre el anteproyecto.

6.1.5. Parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas para ser edificables.

Son aquéllas, que por estar entre parcelas que de acuerdo al artículo anterior se consideran no susceptibles de sufrir un proceso de agregación, no pueden alcanzar las dimensiones mínimas señaladas en el 6.1.3. Esta circunstancia deberá ser certificada por el Ayuntamiento a instancia del interesado.

B) DIMENSIONES PARA LA EDIFICACIÓN Y NORMAS PARA SU TRAZADO

6.1.6. Dimensiones de la edificación a construir en cada parcela

Define el grado de ocupación de la parcela y su disposición relativa.

1. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos son superiores a 28,80m.

Se dispondrá siempre una doble crujía paralela a fachada con un fondo único de 12,40 m., medidos entre los paramentos exteriores de los muros.

En el interior de la parcela se podrán disponer crujías apoyadas en las medianeras de la parcela, cuyos fondos oscilarán entre 6,20 m. y 4,90 m., medidos desde la medianera hasta el paramento exterior del muro, siempre y cuando en los patios de parcela resultantes sea posible la inscripción de un cuadrado de 6 m. x 6 m.

Cuando se dispongan crujías apoyadas en medianeras, con un fondo general de 6,20 m., la totalidad de la alineación interior del patio de parcela en planta baja, incluida la de la doble crujía paralela a fachada, se retranqueará obligatoriamente 1,00 m., quedando libre tal retranqueo de estructura portante.

En los casos en los que el patio resultante tuviera unas dimensiones tales que se pudieran inscribir rectángulos de dimensiones que, como mínimo, alcancen 6 m. x 20,60 m., se podrán construir dobles crujías interiores perpendiculares a la doble crujía paralela a fachada, cuyas dimensiones oscilarán entre 10,80 m. y 12,40 m., medidas entre los paramentos exteriores de los muros, siempre y cuando los patios de parcela resultantes respeten las dimensiones mínimas de 6 m. x 6 m.

Cuando se dispongan estas crujías interiores con un fondo general de 12,40 m., la totalidad de la alineación interior del patio de parcela, en planta baja, incluida la de la doble crujía paralela a fachada, se retranqueará obligatoriamente 1,00 m., quedando libre tal retranqueo de estructura portante.

2. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos oscila entre 28,80 m. y 18,80 m.

Se dispondrá siempre una doble crujía paralela a fachada con un fondo único, cuya dimensión será la

mitad de la anchura de la manzana medida en su punto medio, menos 3 m.

En el interior de la parcela sólo se podrán disponer crujías apoyadas en las medianeras laterales de la parcela, cuyos fondos oscilarán entre 3,20 m. y la mitad del fondo de la doble crujía paralela a fachada, medidos desde la medianera hasta el paramento exterior del muro, siempre y cuando en los patios de parcela resultantes sea posible la inscripción de un rectángulo de 4 m. x 3 m. de profundidad

En los casos en los que el patio resultante tuviera unas dimensiones tales que se pudieran inscribir rectángulos de dimensiones que, como mínimo, alcancen 14,40 m. x 3 m., se podrán construir dobles crujías interiores perpendiculares a la doble crujía paralela a fachada, cuyas dimensiones oscilarán entre 6,40 m. y 12,40 m., medidas entre los paramentos exteriores de los muros, siempre y cuando los patios de parcela resultantes respeten las dimensiones mínimas de 4 m. x 3 m. de profundidad.

3. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos sea menor de 18,80 m.

Se dispondrá la edificación ocupando todo el fondo de la manzana. Pudiéndose situar los patios de luces que se juzguen necesarios, simétricamente respecto del eje de simetría de la misma.

4. Manzanas de anchura variable en forma trapezoidal.

Serán de aplicación los criterios dimensionales de los apartados 1, 2 ó 3, en función de que la parcela afectada esté comprendida en un tramo de manzana, cuyas dimensiones estén comprendidas en dichos apartados.

5. Parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas para ser edificables. (6.1.5).

Serán de aplicación los criterios generales de la Ordenanza de Renovación, de acuerdo al tipo de manzana en la que estén incluidas. En el caso de no poder alcanzar las dimensiones establecidas para la doble crujía paralela a fachada, se podrá redactar un Estudio de Detalle con objeto de ordenar y disponer los volúmenes, atendiendo siempre a los criterios de integración que subyacen en toda la Ordenanza.

6. Parcelas con bordes irregulares.

Cuando los linderos de una parcela hayan perdido el sistema de alineaciones regular, bien sea por estar delimitados por líneas quebradas, bien por haber sufrido pequeñas agregaciones o segregaciones, podrá construirse en ella de acuerdo a los criterios de los apartados anteriores, absorbiendo tales irregularidades con la propia construcción, con la condición de mantener siempre la regularidad de los patios.

6.1.7 Número de plantas construibles

1. Plantas sobre rasante.

a) En el ámbito de la Ordenanza de Renovación "grado a", podrán construirse sobre rasante:

- Planta baja
- Planta primera
- Planta segunda
- Planta tercera abuhardillada

b) En el ámbito de la Ordenanza de Renovación "grado b", podrán construirse sobre rasante:

- Planta baja

- Planta primera
- Planta segunda abuhardillada

Las nuevas construcciones deberán agotar este número de plantas en la doble crujía paralela a fachada y en las dobles crujías interiores, si las hubiere.

En las crujías apoyadas en medianeras, podrán construirse el número de plantas que se considere oportuno, sin sobrepasar las máximas permitidas.

2. Plantas bajo rasante

Podrá construirse un sótano extendido a toda la dimensión de la parcela. No obstante, en las condiciones señaladas en el 6.1.9, podrá construirse un segundo sótano.

6.1.8 Alturas de la edificación

Serán señaladas por el Ayuntamiento a solicitud de los interesados en el momento en que éste (6.1.2) señale las alineaciones y rasantes.

Si denominamos:

"a" : diferencia en m. entre el punto de rasante más alto y más bajo de la manzana

"h_p": cota de suelo terminado de patio

"h_s": ídem planta de sótano

"h_o": ídem planta baja

"h₁": ídem planta primera respecto del punto de rasante más bajo de la manzana

"h₂": ídem planta segunda o segunda abuhardillada

"h₃" ídem planta tercera abuhardillada

"h_c": cota de la cara inferior del alero,

el Ayuntamiento determinará obligatoriamente "h₁", con el siguiente criterio:

"h₁" = 3,80 m. + a/2 m. con un máximo de 5,00 m.

En el caso de que se superasen los 5,00 m., el Ayuntamiento determinará algún escalonamiento en la manzana.

Establecido "h₁", el resto de las cotas se generará automáticamente dentro de los siguientes márgenes:

"h_p":.- se determinará por la cota de rasante oficial en el eje de modulación correspondiente al acceso del patio y podrá elevarse hasta 0,60 m. sobre dicha cota, con la limitación de no superar en ningún punto del acceso una pendiente del 6%

"h_o":.- estará comprendida entre "h₁" - 3,80 m. y "h₁" - 5,00 m., pudiéndose escalonar dentro de una misma parcela, si la diferencia entre rasantes supera 2,20m.

"h_s":.- estará comprendida entre "h₁" - 6,70 m. y "h₁" - 7,80 m., pudiéndose escalonar dentro de una misma parcela.

"h₂" = "h₁" + 2,90 m.

$$"h_3" = "h_2" + 2,90 \text{ m.}$$

$$"h_c" = "h_2" \text{ o } "h_3" + 0,61 \text{ m.}$$

En el caso de que la finca objeto de determinación de sus alturas, sea colindante con otra sometida a la Ordenanza de Rehabilitación o se haya edificado al amparo de la Ordenanza de Renovación, tanto del Plan vigente, como del anterior Plan Especial, el Ayuntamiento podrá variar ligeramente las cotas antedichas, con objeto de propiciar los acuerdos más adecuados con las mismas.

6.1.9 Sótanos en condiciones excepcionales

Cuando, de acuerdo con la regulación de usos posibles en sótano, se opte por la utilización del mismo para algún uso de carácter público, podrá construirse un segundo sótano limitado a los usos de aparcamiento, instalaciones, trasteros y almacenes sin acceso público.

En estos casos, la limitación de altura del artículo anterior, puede ser superada de forma justificada atendiendo a los requerimientos de las diversas normativas de uso, apertura, espectáculos públicos, contra incendios, o cualquiera otra de obligado cumplimiento.

6.1.10 Cubiertas

- Las dobles crujías paralelas a fachada tendrán cubiertas simétricas a dos aguas. La pendiente de los faldones será de 30°, estableciendo los acuerdos necesarios con las parcelas colindantes si en éstas se ha construido al amparo de la presente Ordenanza de "Renovación", y "a", tal y como se define en el 6.1.8., sea menor o igual a 2,20 m.

- Las crujías completas de manzana, en aquellas cuyas dimensiones de anchura en todos sus puntos sean menores de 18,80 m., tendrán cubiertas simétricas a dos aguas. La pendiente de los faldones será de 25°. En el caso de parcelas de esquina, la cubierta a dos aguas se intersectará perpendicularmente con un faldón de la misma pendiente, en el frente corto de la manzana.

- Las crujías apoyadas en las medianera tendrán cubiertas a un agua (siempre hacia dentro del patio), con la pendiente necesaria para alcanzar la altura de la limatesa de la cubierta de la doble crujía paralela a fachada hasta el límite de 45°, salvo cuando no se hayan agotado las alturas permitidas en dichas crujías, en cuyo caso, la pendiente de la cubierta será la misma de la doble crujía paralela a fachada.

- En el caso de existir crujías dobles interiores, las cubiertas deberán ser simétricas a dos aguas y con la pendiente necesaria para alcanzar la altura de la limatesa de la cubierta de la doble crujía paralela a fachada, hasta el límite de 45°.

- El perfil de la cubierta se define desde el extremo del borde inferior del alero, tal y como se define el mismo en los 6.1.8 y 6.1.23

- Los patios de luces no podrán ser abiertos y se cubrirán con lucernarios traslúcidos y ventilados, sin que la aparición de éstos, altere el trazado y pendientes de la cubierta.

6.1.11 Patios de parcela, patios de luces, y accesos

1. Dimensiones mínimas de los patios de parcela.

a) Manzanas cuyas dimensiones en anchura en todos sus puntos son superiores a 28,80m.

- Cuando se dispongan crujías apoyadas en medianeras o crujías interiores, el patio mínimo será tal

que pueda inscribirse un cuadrado de 6 m. x 6 m. en toda la altura de la edificación.

- Cuando no se dispongan crujías apoyadas en medianeras ni crujías interiores, el patio mínimo será tal que pueda inscribirse un cuadrado de 4 m. x 4 m. en toda la altura de la edificación.

b) Manzanas cuyas dimensiones de anchura en todos sus puntos oscila entre 28,80m. y 18,80 m.

- El patio mínimo será tal que pueda inscribirse un cuadrado de 4 m. x 3 m. de profundidad en toda la altura de la edificación.

c) Manzanas cuyas dimensiones de anchura en todos sus puntos sea menor de 18,80 m.

- No se admiten los patios de parcela.

d) Manzanas de forma trapezoidal de anchura variable

- Serán de aplicación los criterios de los apartados a, b y c, en función de que la parcela afectada esté comprendida en un tramo de manzana, cuyas dimensiones estén comprendidas en dichos apartados.

e) Parcelas desarrolladas por fases.

(6.1.4)

- El patio, transitoriamente, será de 4 m. x 3 m. de profundidad, como mínimo hasta que el proyecto se desarrolle íntegramente mediante las agregaciones oportunas. Finalmente, el patio mínimo se ajustará a las dimensiones que le correspondan, de acuerdo a los apartados anteriores.

f) Parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas.

(6.1.5)

- El patio mínimo será tal que pueda inscribirse, un cuadrado de lado mínimo $h_c/3$, siendo h_c la altura del alero tal y como se especifica en el punto 6.1.8.

2. Dimensiones mínimas de los patios de luces.

- En todo caso y dentro del perímetro de la edificación se admitirán patios de luces, no de parcela, con dimensiones mínimas tales que pueda inscribirse un cuadrado de lado $h_c/3$, siendo h_c la altura del alero tal y como se especifica en el punto 6.1.8. En todo caso, se situará en el interior de la crujía, en el eje de la misma y sin alterar el trazado y pendientes de la cubierta.

3. Accesos a los patios

Salvo en las parcelas comprendidas en los apartados c) y f) del punto anterior, los patios contarán con un acceso común de peatones y vehículos de 2,70 m. de anchura libre, en el caso de que se dispongan garajes en las crujías interiores de Planta Baja. En el caso de no disponerlos, el acceso podrá tener una anchura comprendida entre 2,70 m. y 2,10 m.

Dicho acceso coincidirá con uno de los ejes de modulación.

4. Rasantes de los patios

Los patios no podrán tener escalonamientos y su rasante general, "hp", se determinará por la correspondiente de su acceso, tal y como se regula en el 6.1.8.

6.1.12 Vuelos

No se permitirán vuelos ni a las fachadas ni a los patios, salvo:

- Las marquesinas de acceso a los portales y de los huecos de planta baja, tal y como se definen en el 6.1.29
- Las losas de balcón, tal y como se definen en el 6.1.24
- Los aleros, tal y como se definen en el 6.1.23

6.1.13 Definición de los ejes de modulación

a) Fachadas exteriores

1. Parcelas con acceso de peatones y vehículos al patio

Se tomará como eje de referencia el definido para el acceso al patio, tal y como se regula en el 6.1.11.2. A continuación se definirán ejes paralelos a éste, distantes entre sí un módulo constante comprendido entre 2,50 m. y 3,50 m., salvo la distancia al eje extremo, próximo a la medianera colindante, que podrá variarse, siempre dentro de los dígitos antes mencionados y únicamente cuando sobre él sea necesario disponer el acceso de vehículos al sótano.

En las parcelas de esquina se seguirá el mismo criterio sobre aquella fachada en la que está situado el acceso, pudiendo modificarse el módulo en la otra, siempre que éste quede comprendido entre 2,50 m. y 3,50 m.

Los ejes de modulación así definidos, serán de simetría para la definición de los huecos.

2. Parcelas incluidas en manzanas cuyas dimensiones de anchura en todos sus puntos sea menor de 20,80 m. (6.1.3.3) y parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas (6.1.5)

El eje de referencia será de libre elección

b) Fachadas a patios interiores

1. Parcelas con acceso de peatones y vehículos al patio

Para las crujías paralelas a aquella donde se sitúe el acceso de peatones y vehículos al patio, se tomará como eje de referencia el mismo que para las fachadas exteriores. A continuación se definirán ejes paralelos a éste, distantes entre sí, cualesquiera de dos módulos posibles de libre elección, comprendidos entre 2,10 m. y 3,50 m., pudiendo alternar ambos.

Para el resto de las crujías, el eje de referencia se tomará con libertad y luego se procederá de igual modo.

2. Parcelas incluidas en manzanas cuyas dimensiones de anchura en todos sus puntos sea menor de 20,80 m. (6.1.3.3) y parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas (6.1.5)

En cada una de las fachadas, el eje de referencia se tomará con libertad y luego se procederá de igual modo que el apartado anterior.

6.1.14 Huecos de planta baja. Fachadas exteriores e interiores, salvo garajes en crujías interiores.

a) Usos no residenciales

- Se situarán sobre los ejes de modulación definidos en el 6.1.13, tomándolos como ejes de simetría.
- La anchura máxima permitida (medida en los haces exteriores del muro) será aquella que mantenga siempre una distancia, como mínimo de 0,50 m., entre huecos.
- La altura de los dinteles de los huecos será común a todos.
- El elemento de cerramiento se situará a una distancia respecto del paramento de fachada, no menor de 0,35 m., ni mayor de 0,50 m.
- La conformación exterior de los huecos, tal y como se describen en los apartados anteriores será obligatoria, aun cuando se trate de locales que vayan a permanecer provisionalmente sin uso.
- Cuando la determinación de alturas de forjado lo permita, podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación del sótano bajo los huecos de planta baja con la misma anchura de la que se determine para ellos y en las mismas condiciones antes señaladas.

b) Usos residenciales

- Se regirán por lo establecido en el 6.1.15 y 6.1.17, según se trate de fachadas exteriores o de patios interiores.

6.1.15 Huecos en planta primera y segunda. Fachadas exteriores

- Sólo podrán disponerse sobre los ejes definidos en el 6.1.13, tomándolos como ejes de simetría.
- La anchura máxima permitida (medida en los haces exteriores del muro), será la de 2/3 de la distancia entre los ejes de modulación contiguos, no siendo necesario que todos los huecos guarden la misma anchura.
- La altura de los huecos será común a todos, situándose el dintel no más de 30 cm. por debajo de la cara inferior del forjado (techo), y el alféizar coincidente con el suelo
- Las carpinterías, tal y como se definen en el 6.1.27 se situarán a 30 cm. del paramento exterior o bien a 1/2 de la anchura del hueco, con objeto de posibilitar las terrazas retranqueadas. En este caso, el hueco donde se sitúe el cerramiento, no tendrá limitaciones en anchura, aunque se mantendrá la condición de altura del apartado anterior
- Las persianas, tal y como se definen en el 6.1.27, se situarán interior o exteriormente, asociadas a la carpintería, si bien podrán, asimismo, situarse en el plano del paramento exterior.

6.1.16 Huecos a los patios interiores en plantas primera y segunda

- Los huecos se dispondrán sobre los ejes definidos en el punto 6.1.13., tomándolos como ejes de simetría.
- La anchura máxima permitida (medida en los haces exteriores del muro), será la 3/4 de la distancia entre los ejes de modulación contiguos, no siendo necesario que todos los huecos guarden la misma anchura.
- La altura de los huecos será común a todos, pudiéndose situar el dintel entre 30 cm. y 40 cm. por debajo de la cara inferior del forjado (techo) y el alféizar libremente.
- Las carpinterías, tal y como se definen en el punto 6.1.27, se situarán a 30 cm. del paramento exterior.

6.1.17 Huecos a los patios interiores en plantas primera y segunda en crujías cuya alineación en planta baja está retranqueada

- Los huecos a los patios interiores en aquellas crujías que en virtud de lo establecido en el punto 6.1.6.1, deban retranquear 1,00 m. la alineación de planta baja, podrán disponer huecos en continuidad formando galerías o ventanas acristaladas a lo largo de la fachada, salvo en Planta baja.
- En el caso de optar por galerías acristaladas, la altura de los huecos será común a todas las fachadas del patio, situándose el dintel 40 cm. por debajo de la cara inferior del forjado (techo) y el alféizar coincidente con el suelo.
- En el caso de optar por ventanas en longitud, la altura de los huecos será común a todas las fachadas del patio, situándose el dintel 40 cm. por debajo de la cara inferior del forjado (techo) y el alféizar a una altura no inferior a 1,20 m.
- Las carpinterías, tal y como se definen en el 6.1.27, se situarán en el plano del paramento exterior, en el caso de las galerías acristaladas o a 30 cm. de dicho paramento en el caso de ventanas en longitud.

6.1.18 Buhardillas. Lucernarios

a) Buhardillas

- Para proceder a la iluminación y ventilación de la plantas segunda o tercera abuhardillada, podrán disponerse buhardillas situadas sobre los ejes de modulación, con una frecuencia máxima de una por cada dos ejes, salvo cuando la distancia entre ejes de modulación elegidos para la fachada correspondiente superen los 3 m, pudiendo, entonces, disponer en esa fachada buhardillas sobre todos los ejes de modulación.
- Todas las buhardillas tendrán la misma dimensión: 1,00 m. de anchura (medida en los ejes del cerramiento lateral) y 1,40 m. de altura (medidas entre alféizar y dintel)
- El plano de cerramiento de las buhardillas deberá estar 0,60 m. retranqueado, respecto del plano de fachada.

b) Lucernarios

- Podrán disponerse lucernarios planos (en el mismo plano que los faldones de cubierta) sobre los ejes de modulación, con una anchura no superior a la correspondiente a los huecos de fachadas exteriores o interiores de patio, según corresponda el faldón a crujía de fachada exterior o interior.
- Podrán disponerse lucernarios continuos, situados sobre las cumbreras de la cubierta (simétricamente si se tratara de dobles crujías), paralelos y sobreelevados del plano de cubrición no más de 30 cm., con una anchura de 2,40 m. en el caso de las dobles crujías y 1,20 m., en las simples.
- Cuando se dispongan patios de luces, éstos se cubrirán con lucernarios paralelos y sobreelevados del plano de cubrición no más de 30 cm., de dimensiones semejantes a dichos patios de luces

6.1.19 Portales

- Salvo en las parcelas que estén eximidas de contar con acceso al patio de peatones y vehículos, en virtud del 6.1.11, en las que el acceso a los portales podrá realizarse desde la vía pública, los portales de las viviendas, como norma general, se situarán en las crujías interiores o en el acceso común al patio.
- Las dimensiones de los huecos que conforman el portal, se regirán por lo establecido en el 6.1.14.

C) DE LOS ELEMENTOS Y DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

6.1.20 Fachadas

- Como norma general se emplearán revocas procedentes de pigmentos naturales, dentro de una gama de ocre y tierras, pudiendo establecerse diferencias de color y tono entre construcciones de una misma manzana. Quedan excluidos los revocos cuyo ligante sea de resinas sintéticas.
- Las jambas de los huecos pueden revocarse en tonos más claros, a efectos de realzar más los mismos.
- Zócalos, impostas, peanas, peldaños, guardapolvos, molduras en torno a los huecos, etc., cuya inclusión se juzgue necesaria, deberán ser de piedra caliza de Colmenar o similar en color, textura y características mecánicas.
- Excepcionalmente, y si la composición de huecos y el establecimiento de usos lo justificase, podrán emplearse en la terminación de los patios, pinturas, cuya calidad sea equiparable a la del revoco, pudiendo diferir en tono y color de los correspondientes a la fachada exterior.
- La solución anterior podrá ser aplicada en los hastiales que eventualmente las nuevas construcciones pudieran ofrecer, así como en los cerramientos de patios abiertos.
- Estos cerramientos, no podrán nunca sobrepasar la altura del forjado de techo de planta baja.

6.1.21 Cubiertas

- En la formación de cubiertas se utilizarán tejas planas o curvas, cerámicas, debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios: tejas, cumbreiras, remates laterales, etc. Sólo en casos singulares y aislados, que justifiquen por su entorno, podrán realizarse cubiertas de zinc.
- Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. Las bajantes vistas deben estar protegidas, en los 2 m. inferiores, con cubrebajantes de fundición y deben ser metálicas. En el caso de canalones vistos, éstos serán de zinc o chapa galvanizada.
- Sobre el perfil de cubierta establecido en los 6.1.10 y 6.1.23, se permitirán únicamente:
 - . elementos de aislamiento y cubrición de la cubierta en un máximo de 20 cm
 - . chimeneas de combustión o ventilación, lucernarios, antenas y pararrayos.
 - . buhardillas y lucernarios de acuerdo a lo establecido en 6.1.18
- En edificios de uso exclusivo social o comercial, puede plantearse una cubrición acristalada con una estructura ligera, en los patios de parcela, siempre que se solucionen adecuadamente los problemas de iluminación y ventilación de las piezas que viertan hacia el patio, y que éstas no tengan el carácter de locales habitables.

6.1.22 Buhardillas

Las condiciones constructivas que deben cumplir las buhardillas son las siguientes:

- El grueso aparente al exterior de los paramentos laterales no será mayor de 15 cm.
- Los paramentos exteriores tendrán el mismo acabado que el resto de las fachadas.
- La cubierta de dichas buhardillas será a tres aguas, debiéndose emplear el mismo material de cubrición que en el resto de la cubierta. La pendiente de las cubiertas de las buhardillas estará

comprendida entre 30° y 45°

6.1.23 Aleros

- El material a emplear en la construcción de los mismos podrá ser:
 - . Piedra de Colmenar o caliza similar
 - . Piedra artificial simulando piedra caliza
 - . Madera pintada de acuerdo con los criterios del 6.1.27
 - . Hormigón sobre encofrado continuo.
- La cara horizontal inferior del alero "hc", se situará 61 cm. por encima de la cota del suelo terminado de la planta tercera o segunda abuhardillada, según sea el grado de aplicación "a" o "b"
- El vuelo del alero respecto del paramento de fachada será siempre de 50 cm., tomando dicha medida desde el punto más alejado del mismo hasta el paramento de fachada.
- Si bajo la cara inferior del alero se disponen molduras o canecillos, éstos quedarán comprendidos dentro de un plano virtual de 30° sobre dicha cara inferior, trazado desde el borde del alero.
- En el caso de disponerse canecillos, éstos serán prismáticos, no debiendo ser su anchura, inferior a su altura, y la cadencia de su empleo entre uno y otro, no será mayor que el doble de su anchura.
- En el caso de manzanas en las que "a", tal y como se define en el punto 6.1.8, sea menor o igual que 2,40 m. se verificará el acuerdo y continuidad con los aleros de las fincas colindantes construidas al amparo de la presente Ordenanza de "Renovación".

6.1.24 Balcones y protecciones

- Se permitirán vuelos de 40 cm. para la formación de balcones, en huecos que no superen 1,35 m. de anchura.
- El material a emplear en la construcción de los mismos podrá ser:
 - . Piedra de Colmenar o caliza similar
 - . Piedra artificial simulando piedra caliza
 - . Hormigón sobre encofrado continuo
 - . Cerrajería plementada con cerámica
- El canto de la peana del balcón, incluyendo su pavimento, no superará los 12 cm., siempre que la construcción no sea la tradicional de cerrajería plementada.
- Los balcones no podrán estar cerrados total o parcialmente con antepechos de fábrica, ni de carpintería, formando miradores.
- Las protecciones de los mismos, seguirán modelos de cerrajería y forja tradicionales en Aranjuez.
- La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

6.1.25 Acceso a los patios y a los garajes desde la vía pública

- Los accesos a los patios y a la rampa de garaje, desde la vía pública, se cerrarán mediante portones que se situarán 40 cm. retranqueados respecto del plano de fachada.
- Estos portones deberán cerrar el hueco en su totalidad, no permitiéndose puertas a media altura o caladas, total o parcialmente.
- Estos portones serán de madera o formados por un bastidor metálico, con paramentos en una y otra cara, de piezas de madera machihembrada de espesor no menor de 2,5 cm.

- En ningún caso estos portones podrán abrir total o parcialmente hacia la calle.
- Las condiciones de pintura de los mismos son las establecidas para las carpinterías en el 6.1.27

6.1.26 Puertas de garajes en crujías interiores

- Cuando se dispongan garajes individuales en las crujías perimetrales al patio, su acceso se producirá a través de puertas que deben contar en su parte superior con una parte vidriada que permita la iluminación y ventilación de los mismos.
- Todas las puertas que den a un mismo patio deberán ser iguales.
- Las puertas se situarán a una distancia respecto del paramento de fachada de 0,35 cm, o bien en el mismo plano del paramento de fachada.

6.1.27 Carpinterías y persianas

- Las carpinterías estarán formadas, por escuadrías de madera, por perfiles metálicos o por perfiles de P.V.C. de escuadrías próximas a las de madera.
- Ni la madera ni los perfiles se admiten en su color natural y deben, por tanto, ser pintadas en tonos claros (del blanco al beige) o tostados (del beige al sepia), admitiéndose también verdes oscuros.
- Quedan terminantemente excluidos tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados, por un lado, y los anodizados o tratamientos análogos, por otro.
- En las fachadas exteriores las persianas deberán ser de librillos.

6.1.28 Chimeneas en cubierta

- Las chimeneas de ventilación o combustión, necesarias, de acuerdo con la normativa de aplicación en cada caso, deberán aparecer siempre situados sobre las cubreras, debiéndose agrupar en lo posible y no permitiéndose su aparición sobre los faldones de la cubierta.
- Los conductos, deberán ir protegidos con fábrica que deberá terminarse de igual modo que las fachadas exteriores.
- Para acoger uno o varios conductos cuya aparición no se ajuste estrictamente las cubreras, podrán construirse machones a modo de hastiales, en el sentido perpendicular a las cubreras y situados simétricamente, en el caso de dobles crujías y asimétricamente en las simples, con una anchura máxima de 2,40 m ó 1,20 m. en cada caso.
- Los remates de ventilación serán metálicos o cerámicos, quedando excluidos los prefabricados de hormigón.

6.1.29 Marquesinas y toldos

- Con la estricta dimensión de la anchura del hueco, podrán construirse pequeñas marquesinas o guardapolvos, con vuelo máximo de 40 cm., en los huecos de Planta baja, salvo en los portones de acceso al patio o a la rampa de garaje.
- Estas pequeñas marquesinas se situarán como prolongación del dintel del hueco y su canto no superará los 12 cm.
- Quedan excluidas cualquier otro tipo de marquesinas, incluso las entendidas como elementos de construcción auxiliar o de decoración.

- Igualmente podrán instalarse toldos plegables de colores lisos con las limitaciones en cuanto al color y el tono, establecidas en el 6.1.27, quedando excluidos los de carácter rígido y permanente.

6.1.30 Rótulos

- Se admiten únicamente rótulos en el plano de las fachadas de planta baja, haciéndolos coincidir fundamentalmente, con los huecos. Estarán formados por letras sueltas o sobre soporte transparente, con una altura no superior a 50 cm.
- Se admiten los banderines de anuncio, de servicio público como farmacias, organismos oficiales, policía o cajeros automáticos, así como los de carácter comercial de tamaño no mayor que 0,60 m x 0,50 m y que podrán regularse mediante una Ordenanza municipal de publicidad.

6.1.31 Proyectos singulares

En proyectos singulares, entendiendo por tales los de iniciativa pública, los que se refieran a usos dotacionales y los que se refieren a una manzana completa, podrán proponerse soluciones alternativas a algunos de los aspectos relacionados en el apartado C. "De los elementos y de los materiales de construcción", así como alguna variante tipológica que recoja algún antecedente de la edificación sustituida o del entorno próximo, siempre dentro del espíritu de esta Ordenanza y sin que por ello se altere el aprovechamiento real ni el susceptible de apropiación.

D) CONDICIONES DE USO

6.1.32 Usos Residenciales

- Se autoriza la vivienda colectiva o unifamiliar agrupada en todas las plantas, salvo en la de sótano. Todas las viviendas serán exteriores, entendiendo por tales, aquellas que tienen huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio, como mínimo a la fachada exterior del edificio o a un patio cuyas dimensiones mínimas sean de 6 m. x 6 m. Dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, salvo que por imposibilidad dimensional no pueda disponerse garaje en sótano y/o en las crujías interiores. Circunstancia que deberá ser certificada por el Ayuntamiento a petición del interesado.
- Se autorizan hoteles y residencias comunitarias en todas las plantas, salvo las piezas habitables en planta de sótano. Dispondrá, al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones.

6.1.33 Usos Industriales

- Se podrán autorizar, como usos tolerados, industrias solamente de categoría 1ª, en situación 1ª, en la doble crujía exterior de planta baja y crujías interiores, teniendo siempre su acceso únicamente desde la vía pública, y sin poder disponer de huecos practicables, salvo la ventilación, hacia los patios interiores. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m², si los supera.

6.1.34 Usos comerciales

- Se autoriza el uso comercial en las plantas sótano, baja y primera de la edificación y se podrá autorizar como uso tolerado en edificio exclusivo. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m², en medianas y grandes superficies. En el caso de convivencia con uso de viviendas que viertan al patio de parcela, su acceso únicamente se producirá desde la vía pública, y sin poder disponer de huecos practicables, salvo la ventilación, hacia los patios interiores.
- Se podrá autorizar, como uso tolerado, el uso de Almacén en plantas bajas y sótano o semisótano,

vinculados a la actividades comercial o industrial situadas en el mismo edificio, o independiente si éste es menor de 100 m² y la actividad de carga y descarga no perturba los otros usos.

- Se autoriza el uso de Oficinas en las plantas baja y primera de la edificación y en crujías interiores cuyos patios sean inferiores a 6 m. x 6 m., y se podrán autorizar como uso tolerado en edificio exclusivo. Dispondrá, al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².
- Se autoriza el uso de Reunión y Espectáculos en la planta baja, primera y sótano de la edificación y se podrá autorizar como uso tolerado en edificio exclusivo. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 25 localidades o 50m².
- Se autoriza el uso de Garaje-Aparcamiento de categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a, y en situación 2^a, salvo en la crujía exterior de fachada a la vía pública. En el caso de disponer rampa de acceso a sótano o semisótano, ésta deberá discurrir siempre bajo edificación, no pudiendo aparecer nunca abierta al patio, ni cubierta por encima de la rasante del mismo, tal y como se define en el 6.1.11.

6.1.35 Usos Sociales

- Se autorizan los usos Religiosos, Culturales, Educativos, de Administración Pública y Asistenciales, sin limitación de superficie ni localización, siempre que se asegure la ventilación e iluminación adecuadas.
- Se autorizan instalaciones deportivas, sin espectadores, en planta baja, sótano y semisótano y se podrá autorizar como uso tolerado en edificio exclusivo.
- Se autorizan dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos en planta baja y primera ligada a la anterior y se podrán autorizar como usos tolerados en edificio exclusivo. Podrá utilizarse únicamente la planta de sótano para servicios e instalaciones sin acceso de público ni permanencia de puestos de trabajo.

En todos los casos se dispondrá, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100m².

6.1.36 Régimen de los usos tolerados

Para la efectiva protección de los usos permitidos y para garantizar el control de posibles impactos negativos que una indiscriminada ubicación de estos usos tolerados pudiera producir, tanto en las fincas colindantes, como en el entorno urbano próximo, será preceptiva la autorización por acuerdo municipal previo informe técnico que debe contemplar los siguientes aspectos:

- Efectivo cumplimiento del Reglamento de Actividades, de la Norma Básica Contra Incendios y del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Garantía de control de niveles sonoros transmitidos a fincas colindantes, en función de los usos permitidos y específicos de las mismas.
- Análisis del funcionamiento horario e hipotética afluencia de personas, en función de las molestias que puedan producir a los usos colindantes permitidos.
- Análisis del impacto producido por la generación de tráfico inducido, necesidades de aparcamiento complementario al obligatorio, y por la carga y descarga de mercancía.
- Análisis del impacto, desde el punto de vista urbano, socioeconómico y medioambiental que una hipotética acumulación de determinados usos tolerados puedan producir en un ámbito determinado de la ciudad.
- Calificación ambiental de la actividad, de acuerdo con la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente de la CAM, en el caso de que las actividades estén incluidas en el anexo III y anexo IV de la citada ley.

El Ayuntamiento podrá regular y precisar parcial o totalmente, mediante Ordenanzas Municipales, los

criterios antedichos.

E) TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

6.1.37 Tramitación de licencias de derribo de las fincas incluidas dentro del ámbito de la Ordenanza de Renovación.

Para la concesión de licencias de derribo de fincas que se encuentren incluidas dentro del ámbito de la Ordenanza de Renovación, se deberá adjuntar al proyecto de derribo correspondiente, el Proyecto de construcción de obra de nueva planta que vaya a sustituirlo, salvo casos de declaración de ruina u orden de ejecución municipal.

Para la concesión de la licencia se solicitará dictamen previo a la Comisión Local del Patrimonio Histórico.

6.1.38 Tramitación de licencias de edificios que contengan parcial o totalmente usos tolerados

Previa a la presentación de la solicitud de licencia de construcción de edificios que aspiren a contener, parcial o totalmente usos tolerados, el peticionario deberá solicitar autorización previa para los mismos, presentando una documentación a nivel de anteproyecto, una descripción pormenorizada de los usos, así como cuantos datos le fueran requeridos para la evaluación de su impacto, de acuerdo con lo establecido en el 6.1.36.

6.1.39 Tramitación de licencias de obras de nueva planta

Previo a la tramitación de la licencia el promotor deberá solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes (6.1.2.) y el de las alturas de la edificación (6.1.8.).

Para la concesión de la licencia se solicitará dictamen previo a la Comisión Local del Patrimonio Histórico.

F. APROVECHAMIENTO REAL Y SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

6.1.39 Aprovechamiento urbanístico real

El Aprovechamiento real o edificabilidad permitida por la ordenanza es el resultado de multiplicar la superficie ocupada que se deduce de la aplicación de lo establecido en el Art. 6.1.6 , por el número de alturas permitidas, en función del grado de aplicación de la ordenanza, definido en el Art. 6.1.7., computando un aprovechamiento en la planta abuhardillada del 60% del resto.

6.1.40 Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto correspondiente o el 90 % a la superficie de la Unidad de Ejecución, en las actuaciones sistemáticas.

- a) Renovación Grado "a": 2,731 m²/m².
- b) Renovación Grado "b": 2,250 m²/m²

6.2. REHABILITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO (CAC)

6.2.1 Ámbito de aplicación

Viene definido en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano nº 4 y en el Catálogo de Bienes a Proteger, en el apartado de "Inventario de Rehabilitación".

6.2.2 Normativa para la rehabilitación

a) Normativa general para la rehabilitación

Como norma de general aplicación, se permitirán obras destinadas a consolidar la tipología, juzgándose siempre de interés aquellos proyectos que tiendan a restablecerla en aquellas ocasiones en que la misma hubiera quedado alterada.

Se entiende, por tanto, que pueden realizarse obras como:

- . La restauración general.
- . La reposición de elementos constitutivos de la tipología original perdidos o alterados.
- . Cambios de distribución interior sin afectar a la estructura resistente.
- . Modernización y actualización de las instalaciones.
- . Demolición de obras añadidas.
- . Las permitidas por la Ordenanza de Reformas.
- . Habilitación del espacio bajo cubierta hasta un aprovechamiento real del 50%, con condiciones constructivas que garanticen su habitabilidad. Los necesarios huecos para la iluminación y ventilación, se practicarán de acuerdo a los criterios establecidos en el 6.1.18 de la Ordenanza de Renovación, como subsidiarios de las condiciones específicas materiales de la finca sujeta a conservación.
- . Modificación de huecos de planta baja con los mismos criterios de Ordenanza de Renovación, con la limitación de anchura posible de 2,40 m. máxima.
- . Sustituciones parciales de elementos que se acrediten en condición de gran deterioro.
- . En cuanto a condiciones constructivas, serán de aplicación las señaladas en el Apartado "C" de la Ordenanza de Renovación: "De los elementos y de los materiales de construcción", como subsidiarios de las condiciones específicas materiales de la finca sujeta a rehabilitación, salvo lo establecido en el punto 6.1.31.
- . Deberá tenerse siempre en cuenta la necesaria identificación entre los elementos restaurados y los repuestos.

b) Normativa específica para la reahabilitación

Será la derivada del nivel de protección que tenga asignada cada finca, de acuerdo con lo estipulado en el punto siguiente, y la que se deduzca de las pautas de la propuesta específica que figura en cada ficha correspondiente del Inventario de Rehabilitación.

6.2.3 Niveles de protección

Dentro del ámbito de la Ordenanza de Rehabilitación del Casco Antiguo se establecen dos niveles de protección cuyo ámbito viene definido en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano nº 4.

a) Nivel de Protección Tipológica. Grado 1º (CAC1)

Podrán realizarse las obras señaladas en el 6.2.2, cuando se actúe en cada finca. No obstante, y si se tratase de una intervención por manzana completa, podrán realizarse las obras permitidas en el Nivel de Protección Tipológica. Grado 2º.

Esta misma circunstancia podrá permitirse en actuaciones conjuntas que comprendan bloques homogéneos de una manzana y cuya finalidad sea la de una mejor integración de la misma.

b) Nivel de Protección Tipológica. Grado 2º (CAC2)

Además de las obras permitidas en el Nivel de Protección Tipológica. Grado 1º, se autorizarán:

. Renovación de cubiertas y levantamiento de los aleros, que permitan la mejor habitabilidad de la planta abuhardillada, con el criterio dimensional de la Ordenanza de Renovación, como subsidiario de las condiciones específicas de cada finca, que se determinará, en cada caso, por el Ayuntamiento.

. Adecuación de las galerías y huecos de los patios a lo establecido en la Ordenanza de Renovación en los puntos 6.1.16 y 6.1.17

6.2.4 Tramitación de los proyectos de rehabilitación

Previamente a la presentación del Proyecto objeto de licencia, el peticionario solicitará dictamen previo a la Comisión Local del Patrimonio Histórico sobre las circunstancias específicas de aplicación de esta Ordenanza, con un Anteproyecto que contenga las determinaciones suficientes para poder evaluar dichas circunstancias.

6.2.5 Condiciones de uso

Serán de aplicación las mismas normas que para los edificios o manzanas sometidos a la Ordenanza de Renovación. Permitiéndose, asimismo, los existentes en el momento de la aprobación del presente Plan y que se encuentren debidamente legalizados.

Quedan excluidas las condiciones de aparcamiento obligatorio que excedan del posible en las crujías interiores y siempre que no existan contradicciones tipológicas.

6.2.6 Ayudas a la rehabilitación

Los proyectos que se acojan a esta posibilidad, podrán recabar del Ayuntamiento las ayudas correspondientes que se regularán mediante una ordenanza específica y que canalizarán los recursos correspondientes a:

* La aplicación de los Programas de Rehabilitación concertados con la Comunidad de Madrid, al amparo de lo establecido en *la Ley 9/1995*, en aquellos inmuebles que se acojan a dichos programas.

* La aplicación de las ayudas de la legislación estatal en materia de Protección de la vivienda, especialmente para la rehabilitación.

6.3. REFORMAS EN EL SUELO URBANO

6.3.1 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza comprende conjuntamente los de las ordenanzas de Rehabilitación, Renovación, Ensanche Residencial, Mantenimiento de la Edificación, Residencial Colectiva, Residencial Unifamiliar, Ciudad Jardín, Industria Jardín, Industria General, Pequeña Industria y Talleres, Cívico-Comercial, Dotacional Docente, Dotacional Social, Deportivo, Servicios y Ferroviaria, definidos en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano nº 4 , en tanto no se produzca la rehabilitación integral, en la ordenanza de Rehabilitación, o la obra nueva en el resto.

6.3.2 Objeto de esta Ordenanza

Amparar con esta Ordenanza la edificación existente, reconociendo su edificabilidad, alineaciones y usos, para posibilitar la conservación y reforma del patrimonio construido y las intervenciones parciales en el mismo.

De esta forma, no se produce la situación de "fuera de ordenación", en tanto no se haga efectiva la rehabilitación integral en la ordenanza de Rehabilitación, o la obra nueva en el resto.

6.3.3 Normativa específica

Las obras permitidas y los criterios de intervención serán, como norma general, las señaladas en la ordenanza correspondiente, como subsidiarias de las condiciones materiales y tipológicas de la edificación existente.

6.3.4 Condiciones de uso

Serán de aplicación las mismas normas que para los edificios o manzanas sometidos a las ordenanzas correspondientes, permitiéndose, asimismo, los existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General y que se encuentren debidamente legalizados.

Se eximirán de la dotación obligatoria de aparcamiento, derivada de los diferentes usos, cuando haya imposibilidad material de resolverlo dentro de la edificación.

6.4. ENSANCHE RESIDENCIAL (ER)

6.4.1. Zonas de aplicación

Quedan definidas en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.4.2 Tipología de la edificación

Como norma general la tipología será la manzana cerrada con patio interior de manzana.

En las manzanas que tengan dos alineaciones oficiales exteriores de parcela separadas menos de 30 metros, se podrá realizar el tipo de bloque en H, o dos bloques, siempre que los patios interiores o separación entre bloques tengan, como mínimo, una dimensión de cinco metros.

6.4.3 Forma de actuación

Se actuará directamente, con las siguientes condiciones sobre las líneas de edificación:

La línea exterior de la edificación coincidirá con la alineación oficial exterior de parcela en todo el perímetro de la manzana.

La línea interior de la edificación formará una poligonal de lados paralelos a los del perímetro de la manzana, que definirá el patio interior de manzana.

La separación de ambas líneas, es decir, la profundidad de edificación será como máximo de 12 metros.

En las manzanas que tengan dos alineaciones oficiales exteriores de parcela separadas menos de 30 metros, el patio interior de manzana podrá ser ocupado, parcialmente, con bloques de escaleras de acceso a los distintos pisos, siempre que los patios interiores tengan una dimensión mínima de cinco metros.

6.4.4 Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

A) Usos residenciales:

Vivienda colectiva o unifamiliar en todas las plantas sobre la rasante del terreno. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento cada dos viviendas. Se autorizan pequeños hoteles o residencias. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones.

B) Usos industriales:

Se autorizan solamente de categoría 1ª en situación 1ª. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2, si los supera.

C) Usos comerciales:

Se autoriza el uso de comercios en planta sótano, baja y primera de los edificios de vivienda, o en edificaciones propias.

Se autoriza el uso de almacén en planta baja y de sótano o semisótano, vinculados al comercio o industria, situada en el mismo edificio, independiente, si éste es menor de 100 m2 y la actividad de carga y descarga no perturba los otros usos. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2, si los supera.

Se autoriza el uso de garage-aparcamiento de categorías 1ª, 2ª y 3ª y en situación 2ª.

Se autoriza el uso de oficinas en planta baja y primera de los edificios de vivienda. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2, si los supera

Se autoriza el uso de reunión y espectáculos en planta baja, primera y sótano de los edificios de vivienda o en edificaciones propias. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 25 localidades ó 50 m2.

D) Usos sociales:

Se autorizan los usos religioso, cultural, educativo y asistencial sin limitación de superficie ni localización.

Se autorizan instalaciones deportivas, sin espectadores, en planta baja, sótano y semisótano, o en edificaciones propias.

Se autorizan dispensarios, clínicas de urgencia y consultas médicas, en planta baja y primera ligada a la baja o en edificaciones propias. En todos los casos dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

6.4.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

- a) Número de plantas construibles sobre rasante:
- Planta baja
 - Planta primera
 - Planta segunda
 - Planta tercera abuhardillada o sin abuhardillar, según se defina en el plano de Ordenación del Suelo Urbano nº 4
- b) Alturas de la edificación:
- Se regulan de la misma manera que en el punto 6.1.8 de la Ordenanza de Renovación del Casco Antiguo exceptuándose las señaladas con un apóstrofe en el plano de Ordenación del Suelo Urbano nº 4. En este último caso no se considerará la regulación de alturas contenidas en el punto 6.1.8. de la Ordenación de Renovación del Casco, siendo la tercera sin abuhardillar, la última planta habitable y sin que se permita, por encima de esa altura ningún aprovechamiento constructivo tal y como lo establece el punto 3.4.2 de estas Normas. Siempre que las edificaciones colindantes tengan tres plantas o menos, el número de plantas construibles sobre rasante podrá ser:
- Planta baja
 - Planta primera
 - Planta segunda abuhardillada
- c) Cubiertas:
- La cubierta será simétrica a dos aguas y la pendiente de los faldones será de 30°.
- d) Aprovechamiento urbanístico real :
- Será el resultado de multiplicar la superficie ocupada en planta baja, según el Artº 6.4.3., por el número de plantas que le corresponda, considerando que la planta abuhardillada tiene un 60% del aprovechamiento de las otras plantas.
- e) Construcciones en los patios de manzana:
- En los patios de manzana no se permiten más construcciones que las subterráneas, con uso de garaje-aparcamiento, almacenes y trasteros, salvo los existentes, debidamente legalizados, en el momento de aprobación del Plan General.
- f) Edificabilidad máxima:
- Es el aprovechamiento urbanístico real o la existente.

6.4.6 Condiciones estéticas

Los elementos de cerramiento exteriores serán predominantemente de ladrillo visto, en tonos ocres, o con terminación en revoco o similar, en colores terrosos, combinados con piedra de Colmenar o material de color y textura similares.

Las cubiertas serán de teja cerámica curva o plana, pudiendo ser planas las señaladas con un apóstrofe en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano nº 4 y sea necesario para su integración en su entorno urbano.

6.4.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto correspondiente al Ensanche Residencial (2,212 m²/m²) o el 90% en las actuaciones sistemáticas.

6.5. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ME)

6.5.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.5.2. Tipología de la edificación

La tipología propia de cada zona es la existente en el momento de la aprobación de este Plan General, ya que no se espera que en estas zonas haya, en los próximos años, ni transformaciones urbanísticas ni sustitución de edificios.

6.5.3 Forma de actuación

Se actuará directamente en cada edificio, permitiéndose únicamente obras de conservación, consolidación y acondicionamiento y, obras exteriores que no impliquen ampliación de la superficie construida.

6.5.4 Condiciones de uso

En principio se permite la continuidad de los usos que actualmente tienen, siempre que sean usos autorizados, pero se permite cambiar de uso si se ajustan a las siguientes normas:

A) Usos residenciales:

Vivienda colectiva, o unifamiliar (si el edificio no pasa de tres plantas), en todas las plantas sobre la rasante del terreno.

B) Usos industriales:

Se autorizan solamente de categoría 1ª en situación 1ª.

C) Usos comerciales:

Se autoriza el uso de comercios en planta baja y primera de los edificios de vivienda.

Se autoriza el uso de almacén solamente en planta de sótano o semisótano y vinculado al comercio o industria situada en el mismo edificio.

Se autoriza el uso de garage-aparcamiento de categoría 1ª, 2ª y 3ª y en situación 2ª. Se mantendrán, como mínimo, todas las plazas de aparcamiento que existan en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

Se autoriza el uso de oficinas en planta baja y primera de los edificios de viviendas.

Se autoriza el uso de reunión y espectáculos en planta baja y primera de los edificios de vivienda o en edificaciones propias.

D) Usos sociales:

Se autorizan los usos religioso, cultural, educativo y asistencial sin límites de superficie ni localización.

Se autorizan instalaciones deportivas sin espectadores en planta baja, sótano y semisótano o en edificaciones propias.

Se autorizan dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos en planta baja o en edificaciones propias.

6.5.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

Se mantendrán, en todos los casos, el aprovechamiento y volumen de las edificaciones existentes como máximo, pudiéndose reducir éstos por medio de un proyecto que adecue el edificio a las nuevas necesidades

6.5.6 Condiciones estéticas

Las obras exteriores que se efectúen en los edificios, utilizarán materiales, texturas y colores que estén de acuerdo con el entorno urbano del propio edificio.

Las medianerías vistas tendrán los mismos acabados que las fachadas de los edificios.

6.5.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el 100% de la edificación existente.

6.6. RESIDENCIAL COLECTIVA (RC)

6.6.1 Zonas de aplicación

Quedan definidas en el plano nº 4 Ordenación de Suelo Urbano del Plan General.

6.6.2. Tipología de la edificación

Edificación en bloques de vivienda colectiva con anchura no superior a 15 m, sin patios interiores o bloques formados por volúmenes pareados con patios interiores (bloque en H), con ancho total de bloque que no exceda de 30 m y ancho mínimo del patio de 5 m, formando espacios interiores semiabiertos (espacio libre de manzana), con dimensiones mínimas de 30 x 40 m y convenientemente soleados.

6.6.3 Forma de actuación¹²

Se actuará a través del Estudio de Detalle de manzana, el cual se redactará de acuerdo con las siguientes condiciones generales de aprovechamiento:

* **Altura máxima de edificación: 4 plantas más baja, para todos los usos permitidos, pudiendo ser la baja diáfana.**

* Aprovechamiento urbanístico real: 2 m²/m² sobre parcela edificable

* Edificabilidad máxima: 2 m²/m² sobre parcela edificable o la existente.

Una vez definido y aprobado el Estudio de Detalle, se podrán realizar las edificaciones de acuerdo con la ordenación de volúmenes y afectas a las correspondientes parcelas que haya señalado el Estudio de Detalle.

Cuando se realice una edificación que deje una medianería al descubierto, ésta se tratará con la misma calidad y materiales que la fachada.

Todos los elementos viarios que se construyan dentro de la supermanzana tendrán un carácter eminentemente peatonal, aunque en algunas zonas puedan ser utilizados circunstancialmente por los vehículos rodados.

6.6.4 Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

A) Usos residenciales:

Vivienda colectiva en todas las plantas sobre la rasante del terreno. Dispondrán, al menos de una plaza de aparcamiento cada vivienda.

Se autorizan pequeños hoteles o residencias, en edificios independientes de los de viviendas. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones.

B) Usos industriales:

Se autorizan industrias solamente de categoría 1ª en situación 1ª. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

C) Usos comerciales:

Se autorizan comercios en planta sótano, baja y primera de las edificaciones de vivienda o en edificaciones propias con altura máxima de dos plantas.

Se autoriza el uso de almacén en planta baja y de sótano o semisótano, vinculados al comercio o industria situados en el mismo edificio, o independiente si éste es menor de 100 m² y la actividad de carga y descarga no perturba los otros usos.

Se autoriza el uso de oficinas en planta baja y primera de los edificios de vivienda.

Dispondrán todos ellos, al menos, de una plaza de aparcamiento cada 100 m².

Se autoriza el uso de garage-aparcamiento de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en situación 2ª y 3ª.

Se autoriza el uso de reunión y espectáculos en planta sótano, baja y primera de los edificios de viviendas o en edificaciones propias. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 25 localidades ó 50 m².

D) Usos sociales:

Se autorizan los usos religioso, cultural, educativo y asistencial sin limitación de superficie ni localización.

¹² Redacción según la Modificación Puntual nº 3, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 22 de enero de 1998. Se admite el aprovechamiento de plantas bajas para cualquier uso permitido.

Se autorizan instalaciones deportivas sin espectadores, en planta baja, sótano y semisótano o en edificaciones propias.

Se autorizan dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos, en planta baja y primera ligada a la baja o en edificaciones propias.

En todos los casos, dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

6.6.5 Condiciones de volumen

Serán aquellas que determine el Estudio de Detalle de cada supermanzana, de acuerdo con las condiciones generales de aprovechamiento en el apartado 6.6.3.

6.6.6 Condiciones estéticas

Serán las mismas establecidas para la zona de Ensanche Residencial.

6.6.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto correspondiente a la Vivienda Colectiva (1,443 m²/m²) o el 90% en las actuaciones sistemáticas.

6.7. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

6.7.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 3 y 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General y Estructura urbana.

6.7.2 Tipología de la edificación

La edificación estará formada por volúmenes típicos de viviendas unifamiliares agrupadas, formando hileras al unirse las medianerías laterales, habitualmente con espacios libres ajardinados al frente y al fondo de cada parcela, cuya plantación y conservación será por cuenta de los respectivos propietarios de las fincas.

6.7.3 Formas de actuación

Se determinan dos formas de actuación, según la situación de cada zona:

Forma A: Por Estudio de Detalle de manzana, el cual se redactará de acuerdo con el punto 2.2.5 de estas Normas, con las condiciones de aprovechamiento y volumen del apartado 6.7.5.

Forma B: Directamente cada parcela, con las siguientes condiciones sobre las líneas de la edificación:

La línea exterior de la edificación estará obligatoriamente retranqueada cuatro metros desde la alineación oficial exterior de parcelas, excepto en los frentes de manzana en los cuales las construcciones existentes no tengan retranqueo en una longitud superior a la mitad de la longitud del frente, en cuyo caso no habrá retranqueo.

La línea interior de la edificación tendrá que retranquearse del fondo de parcela un mínimo de cuatro metros.

Las condiciones de aprovechamiento y volumen serán las del apartado 6.7.5.

6.7.4 Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

A) Usos residenciales:

Se permite únicamente la vivienda unifamiliar. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

B) Usos industriales:

Se autorizan solamente de categoría 1ª en situación 1ª.

C) Usos comerciales:

Se autorizan solamente pequeños comercios o farmacias anexos a la vivienda, con un porcentaje máximo del 30% sobre el total de la edificación.

Se autoriza el uso de almacén en planta de sótano o semisótano y vinculado al comercio o industria situados en el mismo edificio.

No se autoriza el uso de oficinas, salvo los despachos profesionales.

Del uso de reunión y espectáculos solamente se autorizan pequeños centros sociales.

Dispondrán todos ellos, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

Se autoriza el uso de garaje aparcamiento de categoría 1ª y en situación 1ª.

D) Usos sociales:

Se autorizan los usos religioso, cultural, educativo y asistencial sin limitación de superficie ni localización.

No se autoriza el uso deportivo.

Se autorizan dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos.

En todos los casos dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

6.7.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

* La parcela mínima será de 150 m² o la existente si está edificada.

* La ocupación máxima de la parcela será del 60 por 100 de su superficie.

* La altura máxima de la edificación será de dos plantas o siete metros.

- * El aprovechamiento urbanístico real será de 1,2 m²/m² sobre parcela edificable.
- * La edificabilidad máxima será de 1,2 m²/m² sobre parcela edificable o la existente.

6.7.6 Condiciones estéticas

Serán las mismas establecidas para la zona de Ensanche Residencial.

6.7.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación¹³

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto correspondiente a Residencial Unifamiliar (0,997 m²/m²) o el 90% en las actuaciones sistemáticas.

¹³ Redacción según modificación puntual n° 8 aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2000.

6.8. CIUDAD JARDÍN (CJ)

6.8.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.8.2. Tipología de la edificación

La edificación estará constituida por volúmenes típicos de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas de dos en dos, con espacios libres alrededor de la edificación, ajardinados y conservados por cuenta de los respectivos propietarios de las fincas.

6.8.3. Formas de actuación¹⁴

La actuación será directa sobre cada parcela, con las siguientes condiciones sobre las líneas de edificación:

* La línea exterior de edificación estará retranqueada un mínimo de **5 m** desde la alineación oficial exterior de parcela.

* La línea interior de edificación estará retranqueada un mínimo de **3 m** de las líneas laterales y 5 m del fondo de la parcela.

También podrá adosarse la edificación a uno de los laterales de la parcela, constituyendo viviendas unifamiliares pareadas, **siempre que se cuente con Estudio de Detalle que determine los linderos de adosamiento.**

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,5 m **medidos desde la rasante oficial o, en parcelas con fuerte pendiente, desde la coronación de muros de contención del terreno natural.** En la alineación oficial exterior de parcela, la parte superior del cerramiento deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas o celosías, pudiendo ser la parte baja de fábrica de una altura máxima de un metro,

6.8.4. Condiciones de uso:

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

A) Usos residenciales:

Se permite únicamente la vivienda unifamiliar. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

B) Usos industriales:

No se autoriza este uso.

C) Usos comerciales:

No se autoriza este uso.

D) Usos sociales:

Se autorizan los usos religiosos, cultural, educativo y asistencial sin limitación de superficie ni localización.

No se autoriza el uso deportivo.

Se autorizan dispensarios, clínicas de urgencias y consultorios médicos y despachos profesionales.

En todos los casos dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

6.8.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

* La parcela mínima será de 500 m² para aisladas y 300 m² para pareadas.

En las parcelas señaladas con CJO, en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano se mantendrá la parcela actual como parcela mínima, pudiéndose aumentar como máximo el 25% de la superficie construida actual, siempre que no pase de 0,6 m²/m².

* La ocupación máxima de la parcela será del 30 por 100 de su superficie.

* La altura máxima de la edificación será de dos plantas ó 7 m.

* El aprovechamiento urbanístico real será de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable.

* La edificabilidad máxima será de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable o la existente..

¹⁴ Redacción según la modificación puntual nº 13 aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 25 de enero de 2012

6.8.6 Condiciones estéticas:

La composición arquitectónica será libre. Los colores de los materiales utilizados en los exteriores serán las gamas de los sienas y pardos.
En las CJO se mantendrá el arbolado y vegetación existente.

6.8.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación¹⁵

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto correspondiente a la Ciudad Jardín (0,533 m²/m²) o el 90% en las actuaciones sistemáticas.

¹⁵ Redacción según modificación puntual nº 8 aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2000.

6.9. INDUSTRIA GENERAL (IG)

6.9.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.9.2 Tipología de la edificación

Edificaciones para naves de fabricación y edificios administrativos ligados a las naves, aislados o adosados. Edificaciones especiales, propias del proceso de fabricación de cada industria.

6.9.3 Formas de actuación

La actuación será directa sobre cada parcela, con proyecto único para cada una de ellas, con las siguientes condiciones sobre las líneas de edificación:

* La línea exterior de edificación estará retranqueada un mínimo de 10 m desde la alineación oficial exterior de parcela.

* La línea interior de edificación estará retranqueada un mínimo de 3 m en los laterales y 5 m en el fondo de la parcela.

6.9.4 Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

A) Usos residenciales:

Se autoriza el uso de vivienda a razón de una vivienda por instalación industrial, para el personal encargado de la vigilancia y conservación, con una superficie máxima de 150 m².

B) Usos industriales:

Engloba no solamente las actividades industriales convencionales, sino también, las nuevas actividades productivas de nuevas tecnologías, parques empresariales, I+D, y similares.

Se autoriza el uso industrial en categoría 1^a, 2^a y 3^a y en situación 2^a, 3^a y 4^a.

C) Usos comerciales:

Se autoriza el uso comercial siempre que sea dependiente del de fabricación de la propia instalación, y que su superficie no sea superior al 30% de la superficie total edificada en la parcela.

Se autoriza el uso de almacén.

Se autoriza el uso de oficinas solamente para las propias de cada instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 30% de la superficie total edificable de la parcela.

Se autoriza el uso de garage-aparcamiento en todas sus categorías.

D) Usos sociales:

Se autorizan los usos religiosos, culturales, educativos, deportivos, sanitarios y asistenciales solamente para actividades vinculadas a las industrias permitidas en la zona.

6.9.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

* La parcela mínima será de 1.000 m²

- * La ocupación máxima de la parcela será del 60% de su superficie.
- * La altura máxima de la edificación será de dos plantas ó 8 m. Discrecionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, siempre que sea razonablemente justificada esa necesidad para el funcionamiento de la industria.
- * El aprovechamiento urbanístico real será de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable.
- * La edificabilidad máxima será de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable o la existente.
- * El tipo de cerca será de tela metálica sobre paramento macizo de fábrica de altura comprendida entre 0,20 y 0,50 m.
La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que determine.
Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para que en ningún sitio la cerca supere los 2,50 m de altura.
- * En el caso de que los edificios de una misma parcela no vayan adosados, deberán separarse entre sí una distancia mínima igual a la altura del más alto de los edificios enfrentados.
- * Se permiten patios abiertos o cerrados. En la planta de éstos se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo delimitan.
En el caso que no existan huecos hacia los patios, o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, el diámetro del círculo inscrito podrá ser igual a la mitad de la altura del edificio más alto.
La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a cuatro metros.
- * Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente.
Queda prohibido utilizarlos como locales de trabajo.
- * Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

6.9.6 Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre. Todas las edificaciones estarán terminadas con materiales de calidad y con tratamiento de fachada en todos sus paramentos.

6.9.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto correspondiente a la Industria (0,584 m²/m²) o el 90% en las actuaciones sistemáticas.

6.10. INDUSTRIA JARDÍN (IJ)

6.10.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.10.2 Tipología de la edificación

Edificaciones para naves de fabricación y edificios administrativos ligados a las naves, aisladas o adosadas.

6.10.3 Formas de actuación

La actuación será directa sobre cada parcela, con proyecto único para cada una de ellas, con las siguientes condiciones sobre las líneas de edificación:

- * La línea exterior estará retranqueada un mínimo de 20 m de la alineación oficial exterior de parcela.
- * La línea interior de edificación estará retranqueada un mínimo de 5 m en los laterales y fondo de la parcela.

6.10.4 Condiciones de uso

Son las mismas que se especifican en 6.9.4 para la industria general, con las condiciones complementarias que a continuación se expresan:

- * Ruidos: Los ruidos producidos en el interior de las industrias no serán superiores a 80 dB.
- * Olores y humos: No emitirán olores ni humos al exterior de los edificios de la propia industria.
- * Transporte por carretera: El transporte por carretera de abastecimiento y salida de mercancías no perturbará su entorno urbano próximo.

6.10.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

- * La parcela mínima será de 2.500 m²

Las demás condiciones de aprovechamiento y volumen serán las mismas que para la Industria General.

6.10.6 Condiciones estéticas

Serán las mismas establecidas para la zona de Industria General.
Además, las zonas no edificadas estarán arboladas y ajardinadas, fundamentalmente la zona de retranqueo de la alineación oficial exterior de parcela.

6.10.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación¹⁶

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de

¹⁶ Redacción según la modificación puntual nº12 para el ámbito de Actuación AGFA. Cambio de uso residencial a industrial. Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo Comunidad de Madrid de fecha 29 de marzo de 2005.

Reparto correspondiente a la Industria (0,584 m²/m²) o el 90% en las actuaciones sistemáticas.

6.11. PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES (PIT)

6.11.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del suelo urbano del Plan General.

6.11.2 Tipología de la edificación

La edificación puede ser de dos tipos

Grado a: Aislada o agrupada lateralmente (PITa)

Responderá, en cuanto a composición, a las necesidades típicas de este tipo de instalaciones, disponiendo, preferentemente, los usos administrativos cercanos a la vía pública y los de fabricación en la parte trasera.

Grado b: Manzana cerrada (PITb).

6.11.3 Formas de actuación

La actuación será directa sobre cada parcela, distinguiéndose dos casos:

Grado a:

En este caso, la línea exterior de la edificación estará obligatoriamente retranqueada un mínimo de 5 m desde la alineación oficial exterior de parcela.

La línea interior de la edificación tendrá que retranquearse del fondo y los laterales de cada parcela un mínimo de 3 m.

Se permite que no haya retranqueos laterales, siempre que se construyan simultáneamente y con un mismo proyecto las parcelas afectadas.

Grado b:

En este caso la línea exterior de la edificación coincidirá con la alineación oficial exterior de parcela.

6.11.4 Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

A) Usos residenciales:

No se autoriza este uso en el grado a. En el grado b se tolera el uso de vivienda en edificio completo o en plantas superiores.

B) Usos industriales:

Se autoriza este uso en categorías 1ª y 2ª y en situaciones 2ª y 3ª.

C) Usos comerciales

Se autoriza el uso comercial en el grado a, siempre que sea dependiente del de fabricación de la propia instalación y que su superficie no sea superior al 50% de la superficie total edificada en la parcela, o independiente en el grado b.

Se autoriza el uso de almacén en toda la superficie edificable de la parcela.

Se autoriza el uso de oficinas en el grado a, solamente para las propias de cada instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 50% de la superficie total edificable de

la parcela, o independiente en el grado b.

Se autoriza el uso de garage-aparcamiento en todas sus categorías.

D) Usos sociales

Se autorizan los usos religiosos, culturales, educativos, deportivos, sanitarios y asistenciales en el grado a, solamente para actividades vinculadas a las industrias permitidas en la zona, o independiente en el grado b.

6.11.4 Condiciones de aprovechamiento y volumen

Grado a:

* La parcela mínima será de 300 m²

* La ocupación máxima de la parcela será del 70 por 100 de su superficie

* La altura máxima de la edificación será de dos plantas u 8 m.

* El aprovechamiento urbanístico real será de 0,8 m²/m² sobre parcela edificable.

* La edificabilidad máxima será de 0,80 m² /m² sobre parcela edificable o la existente.

* Las demás condiciones de aprovechamiento y volumen serán las mismas que para la industria general.

Grado b:

* La altura de la edificación no será superior a tres plantas o 9 m.

* La planta baja podrá ocupar la totalidad del solar y las plantas altas tendrán una profundidad máxima de 10 m, contados desde la alineación exterior.

* El aprovechamiento urbanístico real será el resultado multiplicar la ocupación definida anteriormente por el número de plantas.

* La edificabilidad máxima será el resultado multiplicar la ocupación definida anteriormente por el número de plantas o la existente.

6.11.6 Condiciones estéticas

Grado a:

* Serán las mismas que para la zona de Industria General.

Grado b:

* Serán las mismas que para la zona de Ensanche Residencial.

6.11.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto correspondiente a :

Pequeña Industria y Talleres Grado a 0,641 m²/m².

Pequeña Industria y Talleres Grado b 1,883 m²/m².

- el 90 % en las actuaciones sistemáticas.

6.12. ESPECIAL DOTACIONAL DOCENTE (EDD)

6.12.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.12.2 Tipología de la edificación

La edificación será aislada y de composición típica de los centros docentes, con espacios libres alrededor destinados a zonas de recreo y deporte.

6.12.3 Forma de actuación

Para cada una de las zonas se realizará un único proyecto de arquitectura, aunque después se desarrolle la construcción por etapas.

6.12.4 Condiciones de uso

Se autoriza exclusivamente el uso docente en sus diversas manifestaciones de Preescolar, EGB, BUP, Formación Profesional, etc.

Dentro de la edificación docente se permite la ubicación de una vivienda por centro docente, destinada a guarda o vigilante.

Se toleran los usos del Especial Dotacional Social, siempre que estén directamente relacionados con el uso docente.

6.12.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

* La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

* El aprovechamiento urbanístico real será de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable

* La edificabilidad máxima será de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable o la existente.

* La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 5 m con respecto a los límites de la parcela en todo su perímetro.

6.12.6 Condiciones estéticas

Serán las mismas establecidas para la zona de Ensanche Residencial.

6.12.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en el que se encuentre o el 90 % en las actuaciones sistemáticas.

6.13. ESPECIAL DOTACIONAL SOCIAL (EDS)

6.13.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.13.2 Tipología de la edificación

La edificación será de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean a los edificios.

6.13.3 Forma de actuación

Se actuará directamente sobre cada parcela, con un proyecto único de arquitectura para cada una de ellas. Por cuenta del promotor se realizarán todas las obras de infraestructura necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones proyectadas y su unión con las infraestructuras generales de la ciudad existentes en el momento de la promoción.

6.13.4 Condiciones de uso¹⁷

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- A) **Usos residenciales:**
Se permite solamente una vivienda por instalación para el guarda o vigilante o una residencia comunitaria para las personas que atiendan la dotación.
- B) **Usos industriales:**
Se autoriza solamente en categorías primera y segunda en situación situación segunda y tercera en las zonas con epígrafe "C".
- C) **Usos comerciales:**
No se autorizan estos usos, excepto en las zonas que se especifique con el epígrafe C donde se autoriza el uso comercial. Dispondrán, al menos, de una extensión del 30% de los terrenos para aparcamientos.
- D) **Usos sociales:**
Se autorizan los usos religiosos, cultural, educativos, asistencial y sanitario, sin limitación de superficie ni localización. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

6.13.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

- * La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
- * El aprovechamiento urbanístico real será de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable.
- * La edificabilidad máxima será de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable o la existente.
- * Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de 5 m con respecto a los límites de la parcela en todo el perímetro.

¹⁷ Redacción según la modificación puntual nº 2, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 22 de enero de 1998. Se admiten usos industriales, categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª y 3ª en las zonas con el epígrafe "C".

Los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y la circulación se cuidarán con tratamiento de jardín.

6.13.6 Condiciones estéticas

Serán las mismas establecidas para la zona de Ensanche Residencial.

6.13.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre o el 90 % en actuaciones sistemáticas.

En el caso de Dotacional Social Comercial, el aprovechamiento susceptible de apropiación, será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto "Dotacional Social Comercial" (0,587 m²/m²) o el 90 % en actuaciones sistemáticas.

6.14. ESPECIAL DEPORTIVA (EDP)

6.14.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 3 y 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General, y Estructura Urbana.

6.14.2 Tipología de la edificación

Será la típica de las construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas, apropiadas para la realización de ejercicios físicos de los habitantes de la ciudad.

6.14.3 Forma de actuación

Para cada una de las zonas se realizará un único proyecto de arquitectura en el que se especifiquen tanto los edificios como las instalaciones al aire libre.

La construcción se puede realizar por etapas, pero siempre de acuerdo con el proyecto aprobado.

6.14.4 Condiciones de uso

Solamente se autoriza el uso deportivo en todas sus variantes y se permite una vivienda por zona para el guarda o vigilante.

No se autorizan los restantes usos

6.14.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

* La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

* El aprovechamiento urbanístico real será de 0,2 m²/m² sobre parcela edificable.

* La edificabilidad máxima será de 0,2 m²/m² sobre parcela edificable o la existente.

* La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 5 m con respecto a los límites de la parcela en todo su perímetro.

* Como mínimo se destinará el 25 por 100 de la superficie total de cada zona para jardines y arbolado.

6.14.6 Condiciones estéticas

Para las edificaciones habitables serán las mismas establecidas para la zona de Ensanche Residencial.

6.14.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre o el 90 % en actuaciones sistemáticas.

6.15. ESPECIAL SERVICIOS (ES)

6.15.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.15.2 Tipología de la edificación

La edificación será aislada y de composición volumétrica adecuada a los fines específicos a que se destina.

6.15.3 Forma de actuación

Se actuará directamente sobre cada parcela, debiéndose justificar cada una de las construcciones que se realicen como necesaria para el buen funcionamiento del servicio a que corresponda.

6.15.4 Condiciones de uso

Los usos permitidos en esta zona son los relacionados con los servicios municipales o públicos, tales como:

- * Cementerio
- * Parque de bomberos
- * Matadero
- * Depósitos de agua
- * Estaciones de servicios
- * Otras instalaciones de servicios públicos
- * Dependencias de Administración municipal

No se autorizan los restantes usos.

6.15.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

Para las edificaciones habitables serán las mismas establecidas para la zona especial dotacional social, salvo en los terrenos de la antigua Comandancia Militar, cuyas condiciones de aprovechamiento y volumen serán las necesarias para garantizar su entronque con el antiguo Palacio de Godoy, tal como se establece en su ficha como edificación monumental dentro del Catálogo de Bienes a Proteger.

Para las instalaciones no habitables y específicas de cada servicio, la edificabilidad en composición volumétrica y su localización será la adecuada a las necesidades de cada servicio.

6.15.6 Condiciones estéticas

Para las edificaciones habitables serán las mismas establecidas para la zona de ensanche residencial. Para las instalaciones no habitables y específicas de cada servicio, la composición arquitectónica será libre.

6.15.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto Especial Servicios (0,600 m²/m²) o el 90 % en actuaciones sistemáticas.

6.16. ESPECIAL FERROVIARIA (F).- RED ESTRUCTURANTE FERROVIARIA CON CONSIDERACIÓN DE SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.- Aplicables a cualquier clase de suelo¹⁸.	
6.16.1	Zona de aplicación
	Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General y 5 a Desarrollo de Planeamiento.
	El Sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.
	Se incluyen en la Red Estructurante Ferroviaria con consideración de Sistema General Ferroviario tanto las infraestructuras, los viales e instalaciones ferroviarias como las áreas de Servicio Ferroviario que puedan delimitarse conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Ley del Sector Ferroviario.
	No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada dentro del suelo destinado a red viaria.
6.16.2	Las formas de actuación y el control municipal.
	Se estará a lo preceptuado en los artículos 7, 8, 9 y 10 de la ley del Sector ferroviario y concordantes del Reglamento del Sector Ferroviario.
6.16.3	Condiciones de uso, edificación.
	Con carácter general, los usos permitidos en esta zona son usos no lucrativos exclusivamente los derivados del buen funcionamiento de las instalaciones ferroviarias, tales como estaciones, tanto de pasajeros como de mercancías, almacenes de las mercancías transportadas, talleres de reparación de material ferroviario.
	En particular, en los ámbitos de terreno en los que se delimiten Zonas de Servicio Ferroviario conforme a los preceptos de los artículos 9 y 10 de la ley del Sector Ferroviario y concordantes del Reglamento del Sector ferroviario, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
	<ul style="list-style-type: none"> ⋄ Con carácter previo a cualquier actuación, deberá tramitarse y aprobarse el correspondiente <u>Plan Especial</u> de conformidad con lo preceptuado en el artículo 10.2 de la Ley del Sector Ferroviario.
	<ul style="list-style-type: none"> ⋄ El <u>Plan Especial</u> de ordenación de la zona de servicio ferroviario regulará en su ámbito las actividades que puedan desarrollarse además de las correspondientes a las infraestructuras ferroviarias, a las propias del Administrador de Infraestructuras ferroviarias y las complementarias de aquellas, que serán: <ul style="list-style-type: none"> ○ Usos: Industriales, terciarios, comerciales etc. limitados exclusivamente a los usos de acompañamiento al servicio público ferroviario, en los términos que establezca la delimitación de la Zona de Servicio Ferroviario que apruebe el

¹⁸Redacción conforme a la **Modificación Puntual nº 16** del PGOU en el ámbito del antiguo Sector X para la ampliación de la Red Estructurante Ferroviaria, aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 29 de enero de 2015

	Ministerio de Fomento.
	<ul style="list-style-type: none"> o Edificabilidad máxima: 1 m2/m2.
	<ul style="list-style-type: none"> o Altura máxima de la edificación:3 plantas/11 metros.
	<ul style="list-style-type: none"> o Siendo necesaria la remodelación viaria para la funcionalidad de la Zona de Servicio Ferroviario, de los sectores colindantes y del Término Municipal se establecerá en el momento de la Aprobación Definitiva del Plan Especial la cesión obligatoria y gratuita de los suelos del Sistema General Ferroviario afectados por el trazado de la Vía Pecuaria según define el Plano de Ordenación O-2 o de cualquier otro trazado propuesto que obtuviera informe favorable de la Administración Autonómica competente en Vías Pecuarias.
	<ul style="list-style-type: none"> o Sus determinaciones respetarán las limitaciones establecidas para la zona de protección de la reserva natural "Regajal- Mar de Ontígola" en el ámbito que le afecta, definido el plano correspondiente de la Modificación puntual del Plan General.
	<ul style="list-style-type: none"> o Asimismo, se respetarán las condiciones de ordenación, conexiones etc. definidas en la presente Modificación Puntual de Plan General.
	<ul style="list-style-type: none"> o El Plan Especial establecerá las correspondientes Unidades de Ejecución para su desarrollo.
	<ul style="list-style-type: none"> o El Plan Especial definirá de forma concreta las conexiones de las infraestructuras con las existentes así como su refuerzo, en especial, con respecto a las infraestructuras viarias, siendo exigible un Estudio de Tráfico que acredite la capacidad del viario para la actividad propuesta, de forma que quede garantizada la sostenibilidad de la actuación.
	<ul style="list-style-type: none"> o No cabrán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias
6.16.4	Condiciones relativas a la vía pecuaria
	<i>(Introducidas según informe de 26 de enero de 2012 y 16 de agosto de 2013 del Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio)</i>
	El acondicionamiento de la vía pecuaria correrá por cuenta del promotor del Plan Especial. El documento de obras que defina el tratamiento que se le dé a este espacio deberá recabar informe favorable de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias
	Con carácter previo a la ocupación de los terrenos objeto de cambio de trazado, deberán aportarse los terrenos que, en sustitución de los ocupados, aseguren la integridad y continuidad de la vía pecuaria. Mediante el instrumento de gestión correspondiente con la Administración o entidad actuante se garantizará la aportación de los terrenos para la modificación del trazado de la vía pecuaria.
	En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de vías Pecuarias(BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

	En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación y deslinde legalmente aprobados.
	El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, no computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
	Respecto a las posibles interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente: e) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias. f) En los cruces con carreteras u otras infraestructuras, se deberán habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para las vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados. g) En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria. h) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo con el artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
	Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.
	Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera de dominio público pecuario. Los elementos de las redes como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.
	En los terrenos de vías pecuarias solo se podrán autorizar ocupaciones temporales, nunca permanentes.
	El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.
6.16.5	Condiciones medioambientales <i>(Introducidas según informe de 15 de marzo de 2012 de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio)</i>
	El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de la normativa acústica en vigor.
	Si se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

<p>6.16.6</p>	<p>Condiciones relativas al Patrimonio Histórico <i>(Introducidas según informe de 2 de septiembre de 2013 de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid)</i></p>
	<p>1ª De forma previa a la redacción del Plan Especial, deben llevarse a cabo los trabajos prescritos en el informe técnico de 21 de septiembre de 2009 (expte 0105/07; N° Reg: 03/227078.9/09) con la finalidad de delimitar el asentamiento prehistórico localizado en el extremo NW del Sector X.</p>
	<p>2ª El Plan Especial asignará al sistema de Redes Públicas, libre de edificación, el yacimiento definitivamente delimitado y se presentará a la Dirección General de Patrimonio Histórico para su informe preceptivo.</p>
<p>6.16.7</p>	<p>Condiciones relativas a los vertidos y a los cauces públicos <i>(Introducidas según informe de 4 de junio de 2014 de la Confederación Hidrográfica del Tajo)</i></p>
	<p>1ª El Plan Especial deberá definir el destino final de la red de aguas pluviales una vez que ésta entronca con los emisarios de la EDAR, y obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.</p>
	<p>2ª Deberá indicarse con exactitud los puntos de vertido a cauces públicos, una vez se solicite la autorización de vertido correspondiente.</p>
	<p>3ª En el proceso de redacción del proyecto constructivo se deberá tener en cuenta la alteración de los caudales de escorrentía derivados de la modificación de la superficie de los terrenos objeto de estudio, debiendo analizarse el destino de aquellos y considerarse las afecciones sobre las zonas bajas donde desagua de forma natural el ámbito del antiguo Sector X.</p>
	<p>4ª El Planeamiento General previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.</p>
	<p>5ª Si resultara afectada alguna infraestructura hidráulica dependiente del Estado, se deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.</p>
	<p>6ª En las zonas colindantes con cauces públicos, se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en una zona de servidumbre de 5 m de anchura y una zona de policía de 100 m de anchura.</p>
	<p>7ª Como criterio general, se mantendrán los cauces de la manera más natural posible, a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización. No se deberá producir una disminución de su capacidad hidráulica.</p>
	<p>8ª No se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.</p>
	<p>9ª Toda actuación que se realice en la zona de dominio público hidráulico, o en la zona de policía, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.</p>
	<p>10ª Si las nuevas urbanizaciones se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización se delimitarán las zonas de dominio público hidráulico, servidumbre y policía de cauces afectados, y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años. Para ello, se aportará a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes, incluyendo la delimitación de la zona de flujo preferente.</p>

	11ª El sistema de saneamiento será de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
	12ª Los colectores que se prevean en las área de influencia de los cauces se situarán fuera del dominio público hidráulico, y cuando sea necesario, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
	13ª Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, debiendo adoptarse las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
	14ª Previamente a la autorización, deberá aportarse ante la Confederación Hidrográfica del Tajo documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables , puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
	15ª Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
	16ª En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.
	17ª Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización del organismo de cuenca y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas.
6.16.8	Condiciones relativas al abastecimiento, saneamiento y depuración <i>(Introducidas según informe de 13 de agosto de 2013 de Canal de Isabel II Gestión)</i>
	Los ámbitos de desarrollo de planeamiento deberán solicitar a Canal de Isabel II Gestión Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, con el fin de establecer los puntos de conexión definitivos a la red existente de abastecimiento.
	Para el abastecimiento de la Red Estructurante Ferroviaria se deberá realizar la conexión a la red de abastecimiento existente en la conducción de diámetro 500 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por el Paseo del Deleite.
	En caso de verse afectada por las obras de urbanización de los ámbitos, la tubería existente de diámetro 250 mm y fundición dúctil que discurre por el interior de los mismos, ésta deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con el Departamento de Redes Oeste para la definición del retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.
	En cuanto a la depuración, para el caso de la Red Estructurante Ferroviaria, el incremento de vertidos deberá tratarse en la ampliación de la EDAR "Aranjuez Sur", mientras que los vertidos de aguas negras procedentes del Sector X redelimitado, éstos podrán ser tratados en la EDAR citada.
	Tanto el Sector X "Entrevías" como la Red Estructurante Ferroviaria habrán de cumplir con la repercusión económica unitaria indicada en el Convenio para la ejecución y financiación de las infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos del municipio,

	suscrito por el Ayuntamiento de Aranjuez y el Canal de Isabel II con fecha 13 de julio de 1999.
6.16.9	Condiciones relativas a los oleoductos <i>(Introducidas según informe de 6 de noviembre de 2013 de la Compañía Logística de Hidrocarburos)</i>
	El promotor correrá con los gastos que pudiera originar la modificación del trazado de los oleoductos, siempre que ésta sea considerada viable por parte de la Ingeniería de CLH, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a las autoridades militares competentes en el caso del oleoducto Rota Zaragoza.

6.17. LIBRE DE PARQUES Y JARDINES

6.17.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 3 y 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General y Estructura Urbana.

6.17.2 Tipología de la edificación

Consistirá en pequeños quioscos de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similares.

6.17.3 Forma de actuación

Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

El suelo sobre el que se construyan estas instalaciones en ningún caso dejará de ser propiedad municipal o del Patrimonio, según los casos, y las construcciones tendrán el carácter de concesiones temporales.

6.17.4 Condiciones de uso¹⁹

Se permiten los usos de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales, motivos ornamentales, puntos limpios y construcciones auxiliares en relación con la conservación y mantenimiento de los parques y jardines.

6.17.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

* En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas sobrepasará el 5 por 100 de la superficie total de cada zona.

* La altura máxima de las pequeñas instalaciones será de una planta o la existente.

6.17.6 Condiciones estéticas

Las edificaciones que se realicen dentro de estas zonas deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.

¹⁹ Redacción según la modificación puntual nº 4, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 22 de enero de 1998. Se permiten puntos limpios y construcciones auxiliares de conservación y mantenimiento de parques y jardines.

6.18. LIBRE DE VÍAS Y APARCAMIENTOS

6.18.1 Zona de aplicación

Quedan definidas estas zonas por las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por las tramas de las zonas de los otros usos, dentro del perímetro del suelo urbano, en el plano nº 3 y 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General y Estructura Urbana.

6.18.2 Tipología de la edificación

Las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo para agrado y confort de los usuarios de las vías públicas.

6.18.3 Forma de actuación

Cada calle o tramo de calle, que se delimitará conforme a las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, será objeto de un proyecto específico para desarrollo y concretar los criterios que a continuación se expresan, según el tipo de vía de que se trate:

Vías rodadas:

- * Las calzadas de rodadura tendrán la situación y ancho que se fija en los planos del Plan General.
- * Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos del Plan General y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.
- * Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 cm, excepto en los pasos de carruajes, que pueden tener hasta 5 cm.
- * Las aceras, paseos y áreas peatonales tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

Vías mixtas y de peatones:

- * La diferenciación de vías exclusivas de peatones y vía mixta de peatones y coches queda a juicio, en cada momento, del Ayuntamiento, quien en el desarrollo de la gestión del Plan General verá la conveniencia de determinar un uso u otro.
- * No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.
- * El tratamiento del suelo se proyectará con sentido de adecuación al peatón.
- * Tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

6.18.4 Condiciones de uso

Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calles, así como el acceso a los garage-aparcamiento de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se toleran, en zonas muy concretas, los surtidores de gasolina, paradas de autobuses, quioscos de venta de prensa y golosinas, cabinas telefónicas.

6.18.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

6.18.6 Condiciones estéticas

En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adoquines, etc., o materiales prefabricados con componentes pétreos.

6.19. CASCO DEL CORTIJO DE SAN ISIDRO

Dentro del recinto señalado en el plano nº 3 Estructura urbana del Plan General como Casco del Cortijo de San Isidro se conservará la edificación con las mismas alturas, superficies construidas y demás aprovechamientos edificatorios y usos específicos que tienen en la actualidad, no permitiéndose más obras que las de mejora y saneamiento de las construcciones existentes, adaptándose al ambiente urbano del sitio todas las acciones que afecten al aspecto exterior, conservando las mismas tipologías edificatorias y los mismos elementos de composición arquitectónica que tienen en la actualidad.

6.20. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

La determinación y delimitación de las unidades de ejecución en suelo urbano, cuando no hayan sido delimitadas por este Plan General, se ajustarán al procedimiento expresado en el *artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo* y en el 81 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

VII ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO

Para la efectiva protección del Patrimonio se proponen las siguientes ordenanzas específicas:

- Edificios de carácter monumental
- Elementos singulares
- Jardines históricos
- Sitios históricos. Paseos arbolados
- Patrimonio arqueológico

La ordenanza de rehabilitación del Casco Antiguo, queda incluida dentro de las relativas al Casco Antiguo en el capítulo VI.

7.1. EDIFICIOS DE CARÁCTER MONUMENTAL (PPH)

7.1.1 Ámbito de aplicación

Viene definido en el Plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano y en el Catálogo de Bienes a Proteger y comprende aquellos edificios y su entorno próximo, declarados Bienes de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español o propuestos por el presente Plan General para su incoación como tales.

Se delimitan sus entornos en el Plano del Catálogo a modo de propuesta, entendiendo que el mismo será determinado en el correspondiente expediente de incoación.

7.1.2 Normativa para la restauración

Como norma de general aplicación, se permitirán todas aquellas obras destinadas a consolidar las características intrínsecas de cada monumento realizadas de acuerdo con los criterios generalmente aceptados para la realización de este tipo de obras de restauración.

Cuando vaya a procederse a una actuación importante y global en materia de restauración será preceptivo realizar previamente un estudio histórico y arquitectónico del edificio y de su relación con la ciudad y su entorno inmediato, definido en la ficha específica de cada monumento en el "Catálogo de Bienes a Proteger".

A este estudio previo se incorporarán las pautas y criterios generales de actuación, que tomarán como punto de partida los señalados en la ficha específica del Catálogo.

Se autorizarán asimismo, todas aquellas obras parciales que se deriven de las necesidades de reparación puntual, mantenimiento y conservación, y aquéllas dirigidas a la modernización y actualización de las instalaciones. Todas estas intervenciones estarán presididas por el respeto a la integridad y carácter monumental de los edificios.

7.1.3 Niveles de protección

Dentro del ámbito de la Ordenanza de Edificios de Carácter Monumental se establecen dos niveles de protección:

a) Nivel de Protección Integral (PPH1)

Pertenece a este nivel de protección:

- . Palacio Real
- . Iglesia de Alpajés
- . Arcos de la Plaza de San Antonio
- . Iglesia de San Antonio
- . Convento de San Pascual
- . Casita del Labrador
- . Iglesia del Cortijo de San Isidro
- . Plaza de Toros

Las obras permitidas dentro de este nivel de protección son únicamente las reseñadas con carácter general en el 7.1.2, sin alteraciones sustantivas en su aspecto exterior ni en su disposición interior y congruentes con los usos existentes que deben, en principio, mantenerse, por entenderse ligados al carácter de los edificios.

Todos ellos constituyen parte del Equipamiento Dotacional Social Público de Aranjuez, y si se propusiera algún cambio de uso, total o parcial, el nuevo uso estará dentro de los permitidos por la mencionada calificación.

b) Nivel de Protección Estructural (PPH2)

Pertenece a este nivel de protección:

- . Palacio de Godoy
- . Palacio de Osuna
- . Casa de Oficios y Caballeros
- . Casa de Infantes
- . Antiguo Palacio de Godoy
- . Teatro
- . Cocheras de la Reina Madre
- . Mercado de Abastos
- . Palacio de Medinaceli
- . Cuartel de Pavía
- . Hospital de San Carlos
- . Palacio del Real Deleite
- . Estación de Ferrocarril
- . Palacio de Silvela
- . Casa de la Monta
- . Bodegas del Cortijo de San Isidro

Las obras permitidas dentro de este nivel de protección son con carácter general, las reseñadas en el 7.1.2, no obstante, y con carácter específico, se permitirán, además de la restauración general, las obras necesarias para adaptar la edificación a nuevos usos de acuerdo con lo estipulado en la ficha correspondiente del Catálogo de Bienes a Proteger, y que se resumen en las siguientes:

- La reposición o clarificación de elementos constitutivos de la tipología original perdidos o alterados.
- Los cambios en la distribución interior sin afectar substancialmente a la configuración tipológica dispositiva, resistente y constructiva.
- La demolición de elementos añadidos.
- La modernización y actualización de las instalaciones.
- El mantenimiento y reparación puntual de elementos deteriorados.

Estas obras estarán siempre limitadas por:

- La conservación de la estructura y disposición general.
- El mantenimiento íntegro de su aspecto exterior y de sus elementos característicos como patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.

7.1.4 Tramitación de los proyectos de restauración

Cuando vaya a procederse a una actuación importante y global en materia de restauración será preceptivo realizar previamente un estudio histórico y arquitectónico del edificio y de su relación con la ciudad y su entorno inmediato.

En este estudio previo, además, se establecerán las pautas y criterios generales de actuación, que tomarán como punto de partida los señalados en la ficha específica del Catálogo.

Si se propusiera algún cambio de uso total o parcial, además de estar sometido a la regulación general de la autorización de usos de la Ordenanza de Rehabilitación del Casco Antiguo, se deberá analizar, en dicho estudio previo, la congruencia del nuevo uso en relación a las limitaciones establecidas en el 7.1.3.

Dichos estudios previos, así como los proyectos de restauración, deberán ser dictaminados preceptivamente por la Comisión Local de Patrimonio Histórico. Cuando estos edificios sean B.I.C. o lleguen a serlo, la competencia será exclusiva de la Comunidad de Madrid, excepto los afectos al Patrimonio Nacional, cuya competencia recae en el Ministerio de Educación y Cultura.

7.1.5. Condiciones de uso

En todos los edificios comprendidos dentro del nivel de protección integral y en los que se mencionan a continuación, pertenecientes al nivel de protección estructural, los usos permitidos son los correspondientes al Equipamiento Dotacional, con carácter público, salvo el Palacio de Godoy, cuyo uso de Equipamiento Dotacional Docente, es de carácter privado.

- . Palacio de Godoy
- . Teatro
- . Cocheras de la Reina Madre
- . Mercado de Abastos
- . Cuartel de Pavía
- . Hospital de San Carlos
- . Estación de Ferrocarril
- . Casa de la Monta
- . Bodegas y lagar del Cortijo de San Isidro

En el resto de los edificios serán de aplicación las mismas normas que para los edificios o manzanas sometidos a la Ordenanza de Rehabilitación, con las limitaciones del 7.1.4.

7.1.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el 100% del existente.

7.2. ELEMENTOS SINGULARES

7.2.1 Ámbito de aplicación

Viene definido en los Planos de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y en el Catálogo de Bienes a Proteger y comprende aquellos elementos singulares, tales como grupos escultóricos, fuentes, mobiliario urbano, obras de ingeniería civil y obras de ingeniería hidráulica, que pueden ser considerados también, a partir de su condición, como elementos integrantes del Patrimonio Histórico.

De entre ellos, los más importantes se citan a continuación:

a) De carácter monumental incluidos dentro de los límites del Conjunto Histórico-Artístico

- . Fuente de la Mariblanca
- . Canapés de la Plaza de Armas y de Santiago Rusiñol
- . Obras de canalización de la Ría
- . Cerramientos y puertas de acceso al Jardín del Príncipe y obras de encauzamiento del Tajo y embarcadero
- . Cerramientos, puertas de acceso y canalización perimetral del Jardín del Parterre y de las Estatuas

b) De carácter monumental, fuera de los límites del Conjunto Histórico

- . Puente de la Reina
- . Pabellón de registro de aguas
- . Puente Largo
- . Embalse del Mar de Ontígola

c) Otros elementos singulares de interés

- . Grupos escultóricos de acceso al Paseo del Deleite
- . Fuente de la Reina
- . Aceña de la finca de La Montaña
- . Hitos y mojones de señalización viaria
- . Conjunto urbano del Cortijo de San Isidro incluyendo la casa principal, la fuente y la ermita del cementerio.
- . Conjunto de la Flamenca
- . Conjunto de las Infantas
- . Conjunto agropecuario de Villamejor
- . Conjunto agropecuario de la Montaña
- . Estación de Algodor
- . Estación de Castillejo-Añover
- . Apeadero de Las Infantas
- . Puente de la estación
- . Puente metálico del ferrocarril sobre el río Algodor
- . Puente de piedra sobre el río Algodor
- . Cauces, canales, presas y obras hidráulicas históricas
- . Casas de peones y guardas del Canal del Tajo
- . Torre del Telégrafo óptico El Murallón
- . Cementerio Santa Isabel
- . Fortines de Castillejos

7.2.2 Normativa para su conservación

Como norma de general aplicación, se permitirán todas aquellas obras destinadas a consolidar las características intrínsecas de cada elemento realizadas de acuerdo con los criterios generalmente aceptados para la realización de este tipo de obras de restauración.

Los Proyectos de Urbanización referidos a ámbitos que contengan alguno de estos elementos,

deberán incluir necesariamente su restauración, consolidación y puesta en valor

Si por el paso del tiempo alguno de ellos hubiera perdido su funcionalidad y hubiera razones urbanísticas y procesos de reforma interior que dificultasen su puesta en valor, deberá plantearse su adaptación o reubicación en el entorno próximo de forma que dichos elementos recuperen su sentido y se acomoden al devenir de la ciudad.

7.2.3 Tramitación de los proyectos

Al igual que los proyectos de restauración de edificios de carácter monumental los referidos a elementos singulares, deberán obtener informe preceptivo previo de la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

7.3. JARDINES HISTÓRICOS

7.3.1 Ámbito de aplicación

Viene definido por el Plano de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y en el Catálogo de Bienes a Proteger, y comprende aquellos jardines que en torno al Palacio y al Sitio Real fue construyendo la Corona y que hoy caracterizan fuertemente Aranjuez y constituyen un ejemplo destacado dentro de la historia de la jardinería española.

Se entiende que forman parte indisoluble de dichos Jardines, todos aquellos elementos singulares que contienen, como fuentes, mobiliario, grupos escultóricos, puentes, etc.

Se califican como Jardines Históricos los siguientes:

- . Jardín del Parterre y de las Estatuas
- . Jardín de la Isla
- . Jardín del Príncipe y de la Primavera
- . Jardín de Isabel II

7.3.2 Normativa de protección

Estos jardines, con todos los elementos que contienen, deben ser mantenidos y conservados sin alterar substancialmente su configuración y carácter.

Todas aquellas intervenciones como obras, reformas, plantaciones, etc., totales o parciales que en ellos se proyecten, deberán estar enmarcadas dentro de uno o varios Planes Especiales de Protección, tal y como lo establece la Ley del Patrimonio Histórico, que deberán redactarse y ser aprobados por el Organismo competente, en este caso por el Ministerio de Cultura, por tratarse de bienes pertenecientes al Patrimonio Nacional. Dichos Planes Especiales deberán ser notificados tanto a la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, como al propio Ayuntamiento.

7.3.3 Tramitación de los proyectos

Previamente a la petición de la preceptiva licencia municipal, los proyectos de intervención dentro el ámbito de los Jardines Históricos, una vez dictaminados por el organismo competente del Ministerio de Cultura, se deberán remitir con carácter informativo a la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

7.4. SITIOS HISTÓRICOS. PASEOS ARBOLADOS

7.4.1 Ámbito de Aplicación

Viene definido en el Plano de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y en el Catálogo de Bienes a Proteger y comprende todos aquellos trazados de paseos arbolados con sus obras anejas de fábrica e hidráulicas (glorietas, cerramientos, hitos, caces de riego, etc.), que se fueron realizando por la Corona con objeto de poner en relación con el Palacio Real todos aquellos terrenos que se iban incorporando al Real Bosque y Casa de Aranjuez y que constituyeron el conjunto del Real Sitio.

Suponen una auténtica y ejemplar colonización del territorio rural con un orden geométrico impuesto y que constituyen un sistema de interrelación de los distintos asentamientos de la Vega en relación con el Palacio Real.

Su relación es la siguiente:

- . c/ de la Romana
- . c/ de la Princesa o de las Moreras
- . c/ del Mallo o de las Nogueras
- . c/ Ventanilla
- . c/ Sotopela
- . c/ del Bonetillo
- . c/ de la Reina Victoria o de los Tilos Viejos
- . c/ de los Tilos o de los Tilos Nuevos
- . c/ del Rey
- . c/ de Chillones
- . c/ de la Berruga o de los Robles
- . c/ del Embarque o de los Chopos
- . c/ de la Casa de Vacas o de las Vacas
- . c/ de la Montaña
- . c/ de la Princesa
- . c/ de Lemus
- . c/ de Colmenar
- . c/ de las Praderas
- . c/ de Madrid
- . c/ de la Escuadra
- . c/ de las Guardias Españolas
- . c/ de las Guardias Walonas
- . c/ de los Coroneles
- . c/ Larga
- . c/ Rosales
- . c/ de San Isidro

y todas aquellas reflejadas en el plano de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico I. E.1:5.000

7.4.2 Normativa para la conservación

a) Normativa de carácter general

Los actuales Paseos y Sotos deben ser mantenidos y conservados en su integridad, y en algunos casos restaurados y recuperados sin alteraciones substanciales que afecten a su carácter originario.

Se permitirán todas aquellas intervenciones necesarias para su puesta en valor y uso como, limpieza de bordes, pavimentaciones, conservación de la estructura asociada de caces de riego, podas de limpieza y conservación, repoblaciones, etc.

Se permitirán, asimismo, todas aquellas intervenciones tendentes a la recuperación de trazados desaparecidos o deteriorados.

Las repoblaciones se efectuarán con respeto a las especies existentes.

b) Normativa específica

A los Paseos Arbolados que se encuentran en Suelo No Urbanizable, se les aplicará la normativa específica a través de Planes Especiales. Cuando se desarrollen a través de PAUs en suelo Urbanizable No Programado, como el área de Puente Largo, serán dichos instrumentos los que establecerán la normativa específica. Los Proyectos de Urbanización determinarán cada una de las intervenciones específicas en suelo urbano.

En todo caso dichas intervenciones estarán presididas por los criterios generales de conservación de esta Ordenanza.

7.5. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

A) Objeto, definición y localización de áreas de interés.

7.5.1 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza viene definido en el Plano de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico I. E:1:5.000 y en el nº 2 Otras Determinaciones Territoriales E:1:25.000.

Asimismo y en virtud del mayor conocimiento del Patrimonio Arqueológico de Aranjuez que las sucesivas prospecciones realizadas desde la incoación han proporcionado, se propone una nueva delimitación de dichas Zonas más ajustada, cuyos efectos legales se producirán cuando el trámite de modificación de la incoación se produzca, al amparo de lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

7.5.2 Condiciones generales

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Aranjuez para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos. Estas modificaciones se realizarán por los procedimientos previstos para las modificaciones puntuales de un Plan General, Art. 128 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, paralelamente al trámite previsto para dichas modificaciones en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Aranjuez se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, *de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.01.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.01.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.*

De acuerdo con lo previsto en el Art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, al haberse procedido en Aranjuez a la declaración de "Zonas Arqueológicas" como Bienes de Interés Cultural, el Ayuntamiento debe redactar un Plan Especial de Protección de las áreas afectadas por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda vez que la presente Ordenanza contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

7.5.3 Valor arqueológico

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales, todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

7.5.4 Áreas de interés arqueológico

Dentro del término municipal de Aranjuez, y a los efectos de su protección arqueológica, las Zonas incoadas se dividen en áreas de interés que se grafían en el Plano de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico I E:1:5.000 y en el nº 2 Otras Determinaciones Territoriales E:1:25.000, de acuerdo con los siguientes criterios:

Área A

Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante.

Área B

Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

Área C

Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

Área D

Es la que contiene zonas en las que se sospecha que los restos arqueológicos tienen menor importancia relativa, o su localización es simplemente conjeturable.

B) Normas de Actuación y Protección

7.5.5 Normas de actuación y protección para las Áreas "A"

1.- Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de un informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que comprenderá toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el *Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29.06.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, Título V y Art., 42, puntos 1 y 2).*

Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2.- El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes; para solares superiores a 500 metros cuadrados el plazo puede alargarse, seguido del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la *Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que, a su vez, emitirá resolución valorando los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.*

3.- La financiación de los trabajos, en principio correrá por cuenta del propietario, promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la *Consejería de Cultura* de la Comunidad de

Madrid.

Para ello la Administración confeccionará una lista de peticionarios que serán atendidos por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el propietario, promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de 15 días, desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos

4.- El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

. Que los restos, no siendo de especial relevancia puedan conservarse en el lugar. En este caso y para el tratamiento de los restos, deberá modificarse el proyecto, si ello fuera necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico o en su defecto de la *Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid*. Si la conservación de los restos "in situ" supone una pérdida de aprovechamiento urbanístico que no pueda ser verificado en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento proveniente del Patrimonio Municipal de Suelo, o bien, expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

. Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos se procederá de igual manera a la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo al aprovechamiento tipo del Área de Reparto, Sector o Unidad de Ejecución correspondiente. Se aplicará el precio de afección, cuando proceda, y si el propietario, promotor o contratista, hubiesen costeadado la excavación y la peritación serán compensados por ello por la *Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid*.

7.5.6 Normas de actuación y protección para las Áreas "B"

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de un informe arqueológico, previa la realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo autorizado, tal y como se establece en el 7.5.5.

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la *Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid*.

La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las Áreas A. Si los sondeos diesen resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar de estos trabajos pasará a ser considerado automáticamente, Área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie, de acuerdo a lo establecido en el 7.5.5.

7.5.7 Normas de actuación y protección para las Áreas "C".

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico arqueólogo autorizado, tal y como se establece en el 7.5.5, siendo de aplicación las prescripciones señaladas para las Áreas B.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si éstas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará a ser considerado Área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie, de acuerdo a lo establecido en el 7.5.5.

7.5.8 Normas de actuación y protección para las Áreas "D".

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, el Ayuntamiento, asesorado por la *Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid* o previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico, podrá estimar como obligatoria la emisión de informe arqueológico, siguiéndose las prescripciones señaladas para las Áreas C.

C) Normas de Inspección y Conservación

7.5.9 Normas de carácter general

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia, acreditando oficialmente para ello a un técnico municipal, preferiblemente arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras.

Si durante el curso de las mismas aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes, Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas en orden al interés público, y ello con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial solo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

Sobre éstas áreas regirán las siguientes disposiciones:

- Se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.
- En yacimientos de especial relevancia, podrá practicarse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

- Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, integrándose en los Sistemas Generales o Locales dotacionales del municipio.

APÉNDICE

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU APROBADAS Y CON VIGENCIA ALCANZADA DESDE 1996

A continuación se relacionan las modificaciones de planeamiento aprobadas definitivamente desde 1996:

1. **Liberalización del número de viviendas en el Sector VII Las Olivas, por entenderse que fijar el número de viviendas no es una determinación propia del Plan General.**

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 11 de junio de 1997.

Afecta a la ficha de las Condiciones de Desarrollo, incluida en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. **Ordenanza EDS. Admisión de usos industriales, categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª y 3ª en las zonas con epígrafe “C”.**

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 22 de enero de 1998.

BOCM nº 43/1998.

Afecta a la redacción del artículo 6.13.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3. **Ordenanza RC. Se permite el uso de la planta baja en Ordenanza RC, Residencial Colectiva.**

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 22 de enero de 1998.

BOCM nº 43/1998.

Afecta a la redacción del artículo 6.6.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

4. **Modificación art. 6.7.14 de las Normas Urbanísticas. Se permiten puntos limpios y construcciones auxiliares de conservación y mantenimiento de parques y jardines en Ordenanza “Libre de Parques y Jardines”.**

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 22 de enero de 1998.

BOCM nº 43/1998.

Afecta a la redacción del artículo 6.7.14. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

5. **Antigua Comandancia. Admisión del uso comercial y hotelero mediante cambio de Ordenanza ES a EDS-C.**

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 1 de octubre de 1998.

BOCM 268/1998.

Afecta a los planos 4b y 4 bis b del PGOU.

6. **Modificación art. 1.5.5. de las Normas Urbanísticas, sobre la naturaleza y alcance del nivel de planeamiento.**

Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo Comunidad de Madrid de fecha 30 noviembre 1998.

Afecta a la redacción del artículo 1.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU

7. **Sector VIII Penicilina. Modificación de la definición del número de viviendas, densidad,**

infraestructuras y demandas en la Memoria del Plan General.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 3 de marzo de 1999.

BOCM Nº 83/9-04-1999.

Afecta a la ficha de características del Sector, incluida en las Normas Urbanísticas, así como a los epígrafes 3.4, 6.1.1 y 6.3.1 de la Memoria del PGOU.

8. Finca Los Faisanes. Modificación del viario y cambio de Ordenanza CJ a RU.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo Comunidad de Madrid de fecha 14 de noviembre de 2000. BOCM Nº 289/5-12-2000.

Afecta a las fichas de las Áreas de Reparto AR 5 y AR6 de la Memoria, y a los planos 4c y 4 bis c del PGOU. Se incorporan planos de parcelación indicativa y zonificación.

9. PAU de la Montaña. Modificación de las determinaciones contenidas en la Ficha de desarrollo del PAU de la Montaña en cuanto al aprovechamiento y los usos compatibles.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo Comunidad de Madrid de fecha 1 de junio de 2001. BOCM 144/19-6-2001.

Afecta a la ficha del Área de Reparto AR22, a los capítulos “ VI Infraestructuras Básicas” y “VIII Ejecución y Gestión del Plan”, a la ficha de Condiciones de Desarrollo de las Normas Urbanísticas, al Programa de Actuación y al Estudio Económico y financiero del PGOU.

10. Calle Montecillo, cambio de viario y reajuste de alineaciones.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo Comunidad de Madrid de fecha 30 de noviembre de 2001.

BOCM Nº 24/29-1-2002.

Afecta a los planos 4b y 4 bis b del PGOU. Se incorpora un plano de Áreas de Movimiento

11. Academia especial de la Guardia Civil. Ampliación de las instalaciones docentes situadas en suelo no urbanizable protegido Tipo IV:1.1 (interés edafológico), como supramunicipal de equipamiento ligado a la Defensa Nacional.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo Comunidad de Madrid de fecha 21 de noviembre de 2002.

BOCM 292/9-12-2002.

Afecta a la redacción del artículo 4.4.6. de las Normas Urbanísticas y a los planos 1bis y 2 del PGOU. Incorpora una ficha de Condiciones para el Desarrollo.

12. Ámbito AGFA. Cambio de uso industrial a residencial.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo Comunidad de Madrid de fecha 29 de marzo de 2005. BOCM Nº 139/13-06-2005.

Afecta a los capítulos III y VII y a la ficha del área de reparto AR7 de la Memoria, a los planos 1 bis, 3ª, 4 b, y 4bis b del PGOU. Incorpora una ficha de la nueva Área Homogénea AH1.

13. Ordenanza Ciudad Jardín. Modificación de retranqueos, cambio de la forma de actuación en viviendas pareadas y aclaraciones a la medición de la altura de los cerramientos de parcela con pendiente.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 25 de enero de 2012.

BOCM N° 45/22/02/2012

Afecta a la redacción del artículo 6.8.3 de las Normas Urbanísticas.

14. SUZNS IX: Modificación Puntual del PGOU de Aranjuez en el ámbito de los antiguos sectores IXa Ferrocarril y IXb Cerro de la Linterna Este.

Aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 17 de enero de 2013.

BOCM N° 62/14-03-2013

Afecta a los antiguos sectores IXa y IXb, los cuales configuran el nuevo ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SuzNS IX, excluyendo la fracción sureste del antiguo Sector IXa, incluida en la Reserva Natural El Regajal Mar de Ontígola, que pasa a estar clasificada como suelo no urbanizable especialmente protegido.

15. ANTIGUOS SECTORES V VERGEL Y VII OLIVAS: Modificación Puntual del PGOU de Aranjuez en el ámbito de las áreas de reparto AR13 "Vergel" y AR14 "Olivas" para la delimitación de la nueva área homogénea AH-2 "Vergel-Olivas".

Aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 16 de enero de 2014.

BOCM N° 23/28-01-2014

Se delimita una nueva área homogénea AH-2 que engloba a la totalidad de las áreas de reparto AR-13 y AR-14 en la que se reajustan las redes públicas existentes, y para mantener la proporción entre dotaciones públicas y suelos edificables, se configuran como equipamientos suelos pertenecientes a las áreas de reparto AR-10 y AR-12. Afecta a la redacción del epígrafe 3.4, y fichas del AR-10, AR-12, de la Memoria, a la que también se incorpora la nueva ficha del AH-2 en sustitución de las AR-13 y AR-14; a las fichas de los antiguos sectores V y VII reflejadas en la Memoria y en las Normas Urbanísticas; y a los planos 4a, 4b, 4 bis a y 4 bis b.

16. ANTIGUO SECTOR X: Modificación Puntual del PGOU de Aranjuez en el ámbito del Antiguo Sector X para la ampliación de la red estructurante ferroviaria.

Aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 29 de enero de 2015.

BOCM N° 30/5-02-2015

Se califican como red pública destinada a infraestructura ferroviaria los terrenos propiedad de ADIF ubicados en el antiguo Sector X. Se redelimita este nuevo sector, se modifican las determinaciones para el desarrollo del mismo y se amplía el ámbito de aplicación de la ordenanza Especial Ferroviaria a todas las clases de suelo.

Afecta a la ficha de condiciones de desarrollo del Sector X, a la ordenanza Especial Ferroviaria y a la ficha del Área de Reparto 18.