



ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

**D. ANTONIO YAGÜE CUESTA, SECRETARIO GENERAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ,**

**CERTIFICO:**

Que la Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de abril de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que se extrae del borrador del acta pendiente de aprobación:

### **3.1. PROPUESTA QUE PRESENTA EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO SOBRE ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD URBANA COMPRENDIDA POR LAS CALLES RÍO TAJO, RÍO ALBERCHE, RÍO JARAMA Y PASEO DEL DELEITE.**

#### PROPUESTA

Se da lectura de la siguiente propuesta suscrita el día 26 de abril de 2019 por el Concejal Delegado de Urbanismo:

“Conforme el informe técnico-jurídico obrante en el expediente 116/18-003, se eleva este a La Junta de Gobierno Local proponiendo la adopción del siguiente ACUERDO:

**PRIMERO:** La admisión a trámite de la solicitud y la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

**SEGUNDO:** Someter el expediente y, por consiguiente, los documentos del Estudio de Detalle, a plazo de consultas e información pública por plazo de veinte días, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en uno de los diarios de mayor difusión de la comunidad, así como en el Tablón de Edictos Municipal de la pagina web del Ayuntamiento de Aranjuez. Durante dicho período quedará el expediente de manifiesto en la calle Stuart 79, en horario de atención al público. En dicho plazo, igualmente los interesados podrán formular las alegaciones que tengan por conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.

**TERCERO:** Suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área en el que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. La duración de la suspensión comprende el plazo necesario hasta la publicación de la aprobación definitiva del estudio de detalle.

**CUARTO:** Notificar individualmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

**QUINTO:** Requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación de información pública, en especial de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

**SEXTO:** Notificar la presente resolución al interesado y requerirle la presentación del Estudio de Detalle con visado, o bien con certificado de colegiación, siendo dicha presentación requisito imprescindible para la aprobación definitiva del mismo”.



ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

## INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL Y DEL TÉCNICO JURÍDICO

Por el Arquitecto Municipal y por el Técnico Jurídico de Urbanismo se ha emitido el siguiente informe, de fecha 21 de febrero de 2019:

“

<b>EXPTE. Nº:</b>	116/18-003	FDN/MDD/jpf
<b>ASUNTO:</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	
<b>SITUACIÓN:</b>	Manzana comprendida por las calles Río Tajo, Río Alberche, Río Jarama y Paseo del Deleite	
<b>INTERESADO:</b>	Yolanda Aguilera García	
<b>DOMICILIO:</b>	C/Rio Alberche, 9 - 28300-Aranjuez	
<b>DOCUMENTO:</b>	<b>INFORME TÉCNICO – JURÍDICO. APROBACIÓN INICIAL</b>	

### **CONSIDERACIONES TÉCNICAS**

#### **Antecedentes**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana establece un retranqueo frontal de 4 metros con carácter general para las nuevas edificaciones a construir en la manzana de referencia, sin embargo, la pertenencia al Conjunto Histórico de la colonia de viviendas que la forma manzana implica el mantenimiento de sus alineaciones como medida de protección. El propio Plan General dispone una forma de actuación mediante la redacción de Estudio de Detalle que permite ajustar los parámetros relativos a ordenación de volúmenes.

Esta misma circunstancia ya motivó la aprobación del Estudio de Detalle correspondiente de la manzana delimitada por las calles Río Tajo, Río Tajuña, Río Lozoya y Valeras en fecha (BOCM 15/9/14).

#### **1.- TRAMITACIÓN**

En fecha 31/05/18 fue presentado Estudio de Detalle de referencia promovido por Dña. Yolanda Aguilera García, redactado por los arquitectos Julio Gómez y Javier M. Atienza.

En fecha 21/01/19 se ha aportado documento refundido incluyendo Resumen Ejecutivo y Justificación de la ley 2/2016 y 3/2016 de identidad y expresión de género y Protección contra LGTBfobia.

#### **2.- OBJETO**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto determinar la alineación exterior de las edificaciones que forman la manzana considerando su pertenencia al Conjunto Histórico, para lo cual se mantendrán los retranqueos existentes, de 3 m. en el frente de manzana actualmente retranqueado y nulo en el resto.

#### **3.- DOCUMENTOS APORTADOS**

La documentación que integra el Estudio de Detalle consta de:



ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

## Memoria

- Datos del encargo
- Objeto del documento
- Delimitación
- Propiedad de los terrenos
- Planeamiento vigente
- Descripción y justificación de la ordenación
- Parcelación
- Desarrollo por fases
- Cuadro de características
- Resumen ejecutivo expresivo
- Justificación en materia de identidad, expresión de género y protección contra LGTBfobia.
- Fichas catastrales

## Planos

- Situación
- Alineaciones y geometría
- Retranqueos de la edificación

## 3.- ANÁLISIS

a) Como se ha indicado, la elaboración del Estudio de Detalle presentado tiene por objeto determinar la alineación de las edificaciones respecto a la línea de dominio público y los retranqueos necesarios en desarrollo de lo establecido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como Forma A de actuación en la ordenanza “Residencial Unifamiliar” de aplicación en toda la manzana, que establece:

### “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.”



“6.7.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

- \* La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.
- \* La edificabilidad máxima será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable o la existente.”

b) El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra dentro del Conjunto Histórico. La Resolución dictada por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en fecha 29/11/12, autorizó la sustitución de vivienda unifamiliar en el ámbito según Dictamen de la Comisión Local de Patrimonio Histórico basado en los valores de implantación de la misma, sin que se considere que las edificaciones en sí mismas tengan especial relevancia, por lo cual se admite su sustitución siempre que se preserve tal implantación.

Para ello debe mantenerse la continuidad de las fachadas en la manzana y, por tanto, las alineaciones exteriores de las edificaciones, de tres metros en algunos tramos e inexistente en otros.

c) En relación con la incidencia con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2007 para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; Ley 2/2016 de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, así como por la Ley 3/2016 de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, las limitadas determinaciones adoptadas por el Estudio de Detalle de referencia no plantean afecciones discriminatorias al respecto.

d) De conformidad con el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye resumen ejecutivo expresivo formado por: objeto, delimitación del ámbito, descripción y justificación

e) Se observa la inexistencia de visado o certificado de colegiación de los autores del documento.

### Conclusión

Visto el contenido del Estudio de Detalle aportado sobre la manzana comprendida por las calles Río Tajo, Río Alberche, Río Jarama y Paseo del Deleite, se comprueba que en el mismo se adoptan las alineaciones originales de la colonia de viviendas que la forma, de tres metros en un tramo de la Calle Río Alberche e inexistente en el resto, adoptándose la medida de protección histórica necesaria sin modificación de las condiciones de aprovechamiento y volumen fijadas por el Plan General de Ordenación Urbana en su apartado 6.7.5, que se mantienen inalteradas.

Se comprueba la no afección en materia de Igualdad, Identidad, Género u Orientación Sexual.

Se acompaña resumen ejecutivo.

De las determinaciones adoptadas se deriva la pertinencia de suspensión de licencias de obra mayor en la manzana comprendida por las calles Río Tajo, Río Alberche, Río Jarama y Paseo del Deleite hasta la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.



ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Previo a la aprobación definitiva deberá aportarse Estudio de Detalle visado o Certificado de Colegiación.

Con dichas consideraciones se estima que desde el punto de vista técnico **procede** la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle.

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **ANTECEDENTES**

**Primero:** En fecha 31/05/18 fue presentado Estudio de Detalle de referencia promovido por Dña. Yolanda Aguilera García, redactado por los arquitectos Julio Gómez y Javier M. Atienza.

**Segundo:** En fecha 21/01/19 se ha aportado documento refundido incluyendo Resumen Ejecutivo y Justificación de la ley 2/2016 y 3/2016 de identidad y expresión de género y Protección contra LGTBfobia.

### **TRAMITACIÓN**

Siendo según la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid competencia de los Municipios a través de sus formas de gobierno, la formulación y aprobación de Estudios de Detalle (art. 60 y 61) y habiéndose presentado el Estudio Detalle, comprobada la documentación y las determinaciones por él planteadas, se procederá a la aprobación inicial del mismo por el órgano competente. Para lo cual ostenta la competencia la Junta de Gobierno Local, por delegación de la Sra. Alcaldesa en virtud del Decreto de Alcaldía número 2.596, de 25 de julio de 2015, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 231, de 29 de septiembre de 2015, conforme al artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

### **La aprobación inicial implicará:**

- La suspensión por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan la modificación del régimen urbanístico vigente según el artículo 120 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- El sometimiento de la documentación del Estudio de Detalle a información pública por plazo de veinte días. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general, a tenor del artículo 60.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. Debiendo las Administraciones Públicas competentes impulsar la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública según lo dispuesto en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- La emisión de los informes preceptivos, según lo dispuesto en el art 60 de la Ley 9/2001. En este caso debido a la situación de la manzana de referencia dentro del Conjunto Histórico, deberá requerirse informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.



ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

- Concluido el periodo de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, el Pleno del Ayuntamiento, si procede, aprobará definitivamente el Estudio Detalle, introduciendo, en su caso, las modificaciones pertinentes, por disposición del art 61.5 de la Ley 9/2001.

## **CONTENIDO**

- El Estudio de Detalle no modifica las determinaciones establecidas por el Planeamiento de aplicación tales como ocupación o edificabilidad ni incrementa la altura máxima establecida.
- De conformidad con el art. 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, los Estudios de Detalle tienen por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
- En el Estudio de Detalle, se han tenido en cuenta el objeto y las determinaciones previstas en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el contenido documental contemplado en el artículo 54 del referido texto legal y preceptos concordantes supletorios estatales, teniendo acomodo con la ordenación estructural contenida en el planeamiento general, sin que el referido instrumento de planeamiento incumpla las prohibiciones contempladas en el apartado b) y c) del artículo 53.2 de la Ley 9/2001, citada, por lo que no se modifica el uso urbanístico del suelo, ni se incrementa aprovechamiento urbanístico, ni se suprime o reduce suelo dotacional público o afecte de manera negativa a su funcionalidad, ni se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
- De igual modo, en relación con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2007 para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; Ley 2/2016 de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, así como por la Ley 3/2016 de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, las limitadas determinaciones adoptadas por el Estudio de Detalle de referencia no plantean afecciones discriminatorias al respecto.
- De conformidad con el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye resumen ejecutivo expresivo formado por: objeto, delimitación del ámbito, descripción y justificación

**Por consiguiente, es procedente que el CONCEJAL DE URBANISMO proponga a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL el siguiente ACUERDO :**

**PRIMERO:** La admisión a trámite de la solicitud y la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

**SEGUNDO:** Someter el expediente y, por consiguiente, los documentos del Estudio de Detalle, a plazo de consultas e información pública por plazo de veinte días, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en uno de los diarios de mayor difusión de la comunidad, así como en el Tablón de Edictos Municipal de la pagina web del Ayuntamiento de Aranjuez. Durante dicho periodo quedará el expediente de manifiesto en la calle Stuart 79, en horario de atención al público. En dicho plazo, igualmente los interesados podrán formular las alegaciones que tengan por conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.



ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

**TERCERO:** Suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área en el que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. La duración de la suspensión comprende el plazo necesario hasta la publicación de la aprobación definitiva del estudio de detalle.

**CUARTO:** Notificar individualmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

**QUINTO:** Requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación de información pública, en especial de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

**SEXTO:** Notificar la presente resolución al interesado y requerirle la presentación del Estudio de Detalle con visado, o bien con certificado de colegiación, siendo dicha presentación requisito imprescindible para la aprobación definitiva del mismo”.

#### ACUERDO

Se acuerda por unanimidad aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

Y para que así conste y surta sus efectos, expido el presente en la fecha y hora que aparece junto con la firma electrónica en la cabecera del documento.