

6.- NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial

El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial de Reforma Interior, conforme a lo previsto en el artículo 47.2 de la LSCM 9/01.

El ámbito territorial del PPRI comprende el establecido por la Modificación Puntual del Plan General de Aranjuez para el Ámbito de Actuación AGFA, integrando como propias las determinaciones del Plan General de Aranjuez, las cuales se entenderán completadas con las que en el PPRI se establecen.

Artículo 1.1.2 Vigencia

El PPRI tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revise el Plan General de Aranjuez y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas requieren la completa reconsideración de la ordenación establecida en el PPRI, de acuerdo con lo señalado en el artículo 68 de la LSCM 9/01.

El PPRI podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, debiendo ajustarse a lo establecido en los artículos 67 y 69 de la LSCM 9/01.

Artículo 1.1.3 Efectos

El PPRI, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva igualmente, la vinculación a las determinaciones del PPRI de los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que afecten a terrenos comprendidos en su ámbito territorial.

Artículo 1.1.4 Interpretación del PPRI

La interpretación del PPRI, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Aranjuez, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

1. Las Normas del PPRI se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del PPRI predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
5. En la interpretación del PPRI prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 1.1.5 Infracciones

Las infracciones a las determinaciones obligatorias contenidas en el PPRI darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el Título V de la LSCM 9/01.

Artículo 1.1.6 Adecuación a las determinaciones del Plan General

Las Normas Urbanísticas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Urbanización, de la edificación y del uso de las edificaciones que se construyan en los terrenos que abarca el PPRI son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez, en lo no particularizado por el PPRI.

Artículo 1.1.7 Documentos del PPRI y grafismos

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en el PPRI es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

Artículo 1.1.8 Terminología de conceptos

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la definición de los conceptos utilizados (solar, alineaciones, parcelas ...) tendrán el significado que se expresa en el vigente Plan General, epígrafe 1.9 de las Normas Urbanísticas, complementado por este PPRI.

Para facilidad de manejo, se transcriben a continuación los apartados del epígrafe 1.9 del Plan General de Aranjuez que guardan relación con el desarrollo urbanístico del Ámbito de Actuación AGFA, ya complementados por el PPRI.

“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.

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.

Altura de pisos

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

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.

Aprovechamiento urbanístico real

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

Bloque de viviendas

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

Coefficientes de ponderación

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

Densidad residencial

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

Edificabilidad total

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

No se computarán, a efectos de edificabilidad:

- *los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas,*
- *los garajes, en plantas sótano, semisótano y baja,*
- *las terrazas, balcones y los tendedores,*
- *sótanos y semisótanos que no se destinen a usos vivideros,*
- *el bajo-cubierta, si no se destina a usos vivideros,*
- *los locales técnicos al servicio de los edificios,*
- *los conductos de dimensión superior a 50 dm²,*
- *los primeros 8 m² de cada trastero vinculado a una vivienda.*

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.

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.

Edificación agrupada

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

Edificación aislada

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

Edificación pareada

Es la edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

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.

Edificio exento

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

Edificio en uso exclusivo

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

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.

Espacios libres privados

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

Espacio libre de manzana

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

Línea de edificación

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

Manzana edificable

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

Ocupación de parcela

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Pasaje

Paso público y cubierto entre dos espacios públicos.

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.

Patio mancomunado

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

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.

Patio interior de parcela

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

Parcela edificable

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

Parcela mínima

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

Portal

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

Retranqueo

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

Rasantes oficiales

Son las rasantes de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del PPRI.

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 LSCM 9/01.

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.

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.

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 cerramiento.

Soportal

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

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.*

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.

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 del sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general, pudiendo estar asociadas a una o varias tipologías edificatorias.

Uso y tipología característicos

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

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 diáfanas, libres de acceso público y sin cerramientos.

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".

TÍTULO 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.1 Clasificación del Suelo

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del PPRI está clasificado como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

El uso global fijado por la Modificación Puntual del Plan General de Aranjuez para el Ámbito de Actuación AGFA y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este PPRI es el RESIDENCIAL.

Como usos compatibles se establecen el Terciario y Comercial.

Artículo 2.1.2 Planes Especiales

Para el desarrollo del PPRI no se establece la obligación de redactar algún Plan Especial, si bien pueden realizarse para alguna de las funciones establecidas en el artículo 50.1 de la LSCM 9/01.

El contenido y la documentación de los Planes Especiales se ajustará a lo establecido, respectivamente, en los artículos 51 y 52 de la LSCM 9/01.

El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales se regula en los artículos 59, 61, 62 y 63 de la LSCM 9/01.

Artículo 2.1.3 Estudios de Detalle

El PPRI se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y hayan alcanzado las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle en el Ámbito de Actuación AGFA siempre que abarquen manzanas completas con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/01.

Artículo 2.1.4 Parcelaciones

No se permitirán parcelas cuyas condiciones de forma y dimensión no cumplan las establecidas en las Normas Zonales Particulares del PPRI.

Artículo 2.1.5 Proyecto de Urbanización

1. Definición y características generales

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el PPRI.

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrá modificar las previsiones del PPRI, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en el artículo 80.2 de la LSCM 9/01 y cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del PPRI.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/01 y en este PPRI.

Deberán estar autorizados por Técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de Técnico distinto del autor del Proyecto.

2. Urbanización y edificación simultánea

La urbanización y edificación simultánea de la Unidad de Ejecución del PPRI, se regirá por lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, así como por lo establecido en este PPRI en cuanto a la relación de obras correspondientes a la primera fase de urbanización.

A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la Unidad de Ejecución esté ejecutada la primera fase de urbanización.

3. Contenido

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, hasta tanto se regule en el Reglamento correspondiente de la Comunidad de Madrid, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General y del PPRI para el ámbito del Proyecto:
 - . Calificación pormenorizada del suelo.
 - . Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el PPRI.

- Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el punto 5 de este mismo artículo.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. Formulación, tramitación y aprobación

La competencia para la formulación del Proyecto de Urbanización se establece en el artículo 80.2.c) de la LSCM 9/01.

El Proyecto de Urbanización forma parte de la documentación que compone la iniciativa urbanizadora regulada en los artículos 106 y 107 de la LSCM 9/01.

La competencia para su aprobación se establece en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, que modificó su texto:

- Aprobación inicial por el Alcalde, artículo 21.1.
- Información Pública durante quince días (se recomienda el plazo de veinte días del artículo 86.2, párrafo 2º, de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo de 26 de noviembre de 1992).
- Aprobación definitiva por el propio Alcalde, artículo 21.1.

5. Normas Generales de Urbanización

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la LSCM 9/01 para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y solado y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, a los que el PPRI añade el servicio de gas natural y telecomunicaciones; por su parte el Plan General de Aranjuez completa la relación con la exigencia de que la red de saneamiento sea separativa y que se incluya la plantación de las zonas verdes, espacios libres y ajardinados.

Complementariamente, en caso de que así se determine por el Ayuntamiento, se añade la infraestructura de recogida automatizada de residuos sólidos entre las obras necesarias de ejecución del Ámbito de Actuación AGFA.

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, los elementos viarios comprendidos dentro del ámbito territorial del PPRI se clasifican en:

- a) Vías de la red pública local de comunicaciones.
- b) Aceras peatonales.

Las secciones transversales y longitudinales son las establecidas en los planos correspondientes.

a) Pavimentación y encintado

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes descendentes del 2% hasta las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de los condicionantes formales, deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

El tratamiento de la calle se concibe unitariamente, considerando la edificación que se permita construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y las plantaciones.

El espacio peatonal se diferencia del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón, colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras es, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminan barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los bordillos son preferentemente de hormigón. Se asientan sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada varía entre 30 y 80 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Son verticales o tendidos en función de las características del lugar.

En las sendas peatonales y pista ciclista, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizan materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien, su inclusión en un espacio libre, debe condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. En el caso de la pista ciclista se utiliza el mismo firme que en la calzada.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada, piedras naturales, adoquines, elementos cerámicos, hormigones impresos u otros análogos.

Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadán recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En las sendas peatonales, la existencia de esfuerzos verticales y horizontales hace depender en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

Independientemente del tipo de pavimento que se elija es obligatoria la instalación de una lámina geotextil para evitar la aparición de malas hierbas.

b) Abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua potable cumple las normas y especificaciones de la compañía suministradora que es el Canal de Isabel II.

De acuerdo con la documentación facilitada por el Canal de Isabel II, la conexión de la red proyectada se realiza mediante una unión a una conducción de diámetro 600 mm de fundición a ejecutar, que discurre por viario localizado al Este del Ámbito en dirección Sur-Norte y continua paralelo al Canal de las Aves.

Se proyectan tres conexiones mediante tuberías de fundición de 300 mm al Oeste de la actuación.

El cálculo de las redes en el posterior Proyecto de Urbanización deberá garantizar que el consumo por todos los conceptos no será inferior y 1,05 m³ por vivienda y día, tal como se establece en las normas de diseño del Canal de Isabel II.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4. Igualmente, el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contraincendios con presión inferior a 50 mm de columna de agua.

Las bocas contraincendios se prevén, como máximo, cada 150 m.

La disposición de la red de distribución tiende a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. Se exige la construcción de red de riego independiente y conforme a la normativa municipal. Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

La red está formada por tubos de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deben acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución es lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limita su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg., y como velocidad mínima 0,6 m/seg. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se pueden adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico es de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable es de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución es de 100 mm.

El Proyecto de Urbanización cumple igualmente con la normativa siguiente, además de la específica del Canal de Isabel II.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas del 28 de julio de 1.974. BOE del 2 y 3 de octubre de 1.974. Corrección de errores BOE del 30-10-1.974).
- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

Red de Hidrantes contra Incendios.-

- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento". (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

c) Evacuación de aguas residuales y pluviales.

La evacuación de aguas pluviales se realiza por los sumideros dispuestos en las calzadas y disponiendo en cada parcela de acometidas separadas para aguas pluviales y residuales.

El cálculo de la red de alcantarillado, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena:
0,50 - 3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón armado de clase 135 para secciones menores de 60.
- Sección mínima de alcantarillado de 30 cm de diámetro.

Las velocidades máximas y mínimas recomendadas tienen como finalidad evitar deposiciones de material y estancamientos.

La red está formada por tubos de hormigón armado. Los materiales cumplen los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MF) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asientan sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima tolerable es de 30 cm. Este diámetro puede reducirse en las acometidas a edificios a 150 mm y a 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir son del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

La tubería está enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada, en zonas donde puede estar sometida a tráfico pesado.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA "Instalaciones de Salubridad - Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1.973). Asimismo la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/86, de 11 de abril.

d) Suministro de energía.

El suministro de energía eléctrica se realiza de acuerdo con las instrucciones y criterios específicos de Unión Fenosa, en base a las actuaciones previstas por esta Compañía en el área en la que se sitúa el Ámbito de Actuación AGFA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-010.

La carga total correspondiente a los edificios se prevé de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y en el cálculo de las redes se aplican para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

El tendido de media tensión discurrirá, en lo posible, siguiendo el esquema establecido en el PPRI. Se hace bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

Los centros de transformación se localizan sobre terrenos de propiedad privada. Son prefabricados, y en todo caso enterrados, y se resuelve su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

El tendido de baja tensión es subterráneo, disponiéndose bajo las aceras.

Los cálculos de las redes de media y baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa:

Energía eléctrica en alta:

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº 310 de 27-12-2000).

Electricidad en Baja Tensión:

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (entrada en vigor el 18-09-2003). Reglamento Electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 051. Ministerio de Ciencia y Tecnología (BOE nº 223 de 18-09-200).

e) Red de alumbrado público.

La empresa suministradora de energía a la red de alumbrado público es Unión Fenosa, y lo hace desde la propia red de suministro de energía eléctrica del Ámbito de Actuación AGFA.

El alumbrado público no debe contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deben integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

Para la definición de la geometría de la instalación, en el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

<u>RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES (1)</u>				
Tipo de calle:	Disposición	GEOMETRÍA Altura de montaje (m)	Interdistancia (m)	Sustentación
Red viaria del Ámbito de Actuación	- Pareada - Unilateral - Tresbolillo	5-7	16-30	- Báculo - Columna
Sendas peatonales y Zonas Verdes	- Unilateral	3-4	10-15	- Columna

Las alturas de montaje e interdistancias que se enuncian lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sino que deben ser objeto de un estudio particularizado en cada caso.

Se prohíbe la utilización de disposiciones axiales o multiaxiales con luminarias suspendidas de cable.

Las columnas y báculos se colocan en las aceras. Se prefieren las columnas a los báculos por su menor incidencia ambiental. El tipo de columna o báculo a utilizar será el tipo AM-10, homologado por el Ministerio de Industria y Energía, con las características definidas en el Anexo al Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, y modificación posterior en el Real Decreto 401/1989, de 14 de abril.

Para definir los componentes de la instalación, en el cuadro adjunto, se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle que complementan a las que más adelante se enuncian:

<u>RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (2)</u>				
COMPONENTES				
Tipo de calle	Luminaria	Lámpara	Tendido	Soporte
Red viaria del Ámbito de Actuación	- Cerrada	H.M. V.S.A.P. V.M.C.C.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.
Sendas peatonales y Zonas Verdes.	- Cerrada apantallado con difusor.	V.M.C.C. V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.

V.S.A.P.- Vapor Sodio Alta Presión.

V.S.B.P.- Vapor Sodio Baja Presión.

H.M.- Halogenuros Metálicos.

V.M.C.C.- Vapor Mercurio Color Corregido

Con carácter general se utilizan lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que se requiera una diferenciación y mayor calidad cromática, pueden utilizarse lámparas de vapor de mercurio, de color corregido e, incluso, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables.

El centro de mando se integra en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra tiene el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos son subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido o corrugado y disponiéndose arquetas, ciegas o no, en los cruces de calzada. En todos los casos, los cruces de calzadas se resuelven subterráneamente.

Los soportes de acero deben ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

Todos los soportes están adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias son en todos los casos cerradas.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adapta a la altura de montaje.

En cualquier caso las instalaciones se atenderán a las normas municipales, a las exigencias del Reglamento Electrotécnico vigente y a las siguientes:

- Norma Tecnológica NTE-IEE "Instalaciones de Electricidad - Alumbrado Exterior" (Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de julio de 1.978. BOE de 12-08-1.978).
- Guías sobre Iluminación de Exteriores. Comité Español de Iluminación. Publicación CIE nº 12.2 (TC-4.6). 1.977.
- Real Decreto 401/1989, de 14 de abril, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

f) Red de telecomunicaciones.

Las canalizaciones para la red de telecomunicaciones, entroncan con la red principal existente en las proximidades del Ámbito de Actuación AGFA.

Se disponen bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas dictadas por las Compañías suministradoras del servicio. En los cruces de calles la canalización va a 80 cm de profundidad y se refuerza con una capa de hormigón de 10 cm de espesor.

Las Compañías informarán sobre su conectividad, que en este PPRI se ha previsto como se indica en la documentación gráfica, acometiendo a la red de telecomunicaciones situada en las proximidades del Ámbito y, a partir de ésta, salen las canalizaciones para todo el Ámbito de Actuación, a base de los conductos de PVC de 110 mm de diámetro que son necesarios.

La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductos de otros servicios deben ser como mínimo las siguientes:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.
2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.
3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
4. La explanación de la zanja se hace de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se pueden realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deben tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procura evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta y media tensión, alejándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea es de 150 m, entre arquetas, la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discorra bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma es de 60 cm.

Los conductos donde se alojan los cables telefónicos tienen un diámetro mínimo exterior de 11 cm y la separación entre los conductos es de 3 cm exteriormente.

Los conductos van recubiertos con hormigón en masa de HM-20, formando un prisma continuo.

Los armarios son a base de barras corrugadas. El hormigón empleado es de H-25.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 mm y de hormigón de H-25. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios deben terminarse en puntos tales que la conexión con los armarios para distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios debe realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado.

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

g) Red de gas natural

Gas Natural SDG con motivo de la firma del protocolo del gas entre la Administración y Gas Madrid S.A., ahora Gas Natural SDG, y al objeto de promover y favorecer el desarrollo de gas en la Comunidad de Madrid, ha previsto el suministro al Ámbito de Actuación AGFA, comprendiendo la conexión exterior en las inmediaciones del Ámbito de Actuación, la red de distribución hasta llaves de edificios y equipos de armarios de contadores.

La correspondiente red de gas se calcula y dimensiona en el Proyecto de Urbanización y cumplirá las Normas específicas de la Compañía suministradora de servicios.

La red interior proyectada para el Ámbito de Actuación AGFA enlaza con la red general MPB existente PE200, en el extremo Noroeste del Ámbito.

i) Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, el Proyecto de Urbanización se adecua a las regulaciones y criterios que, al respecto, poseen las Compañías suministradoras y de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

j) Plantaciones.

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hace en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. También está condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles son, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.

El arbolado se plantará en los alcorques previstos con este fin en las calles, para formar alineaciones o masas vegetales.

Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, depende de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado es de 5 m y el máximo de 20 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

Los arbustos tienen una textura compacta y poseen un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos es de 0,25 m³ y la profundidad mínima es de 0,40 m.

k) Señalización viaria.

En este capítulo se prevé la señalización horizontal de viales, aparcamientos, pasos de peatones y pista ciclista, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

La señalización horizontal se prevé mediante trazos, figuras y letras, de tamaño y ancho homologado por la Dirección General de Tráfico y cuyos detalles y situación en la calzada figurarán en los planos correspondientes del Proyecto de Urbanización.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento, stop, y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo código homologadas por la Dirección General de Tráfico, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (Norma 8.2.-IC).

I) Supresión de barreras arquitectónicas.

Se tiene en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y, a tal efecto, se está a lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

TÍTULO 3: NORMAS DE EDIFICACION

CAPÍTULO 1. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Artículo 3.1.1 Remisión al Plan General

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno tienen el significado que se expresa en el epígrafe 3.4 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Aranjuez complementado con lo establecido en este PPRI.

El epígrafe 3.4 del Plan General de Aranjuez regula las condiciones generales referentes a:

- Condiciones constructivas
- Condiciones higiénicas y de seguridad
- Condiciones de los servicios e instalaciones
- Condiciones de las obras de conservación y reforma

El PPRI introduce ex novo la regulación de las condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios.

Artículo 3.1.2 Condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, ninguna fuente vibrante podrá transmitir unos niveles al ambiente interior cuyo índice de percepción vibratoria K superen los valores establecidos en la siguiente tabla:

		Valores límite expresados en unidades K	
Área de sensibilidad acústica	Uso del recinto	Período diurno	Período nocturno
Tipo VI (Área de trabajo)	Sanitario	1	1
Tipo VI (Área de trabajo)	Docente	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Cultural	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Oficinas	4	4
Tipo VI (Área de trabajo)	Comercios	8	8
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial habitable	2	1,4
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial servicios	4	2
Tipo VII (Área de vivienda)	Hospedaje	4	2

K es la intensidad de percepción de vibraciones, definida como un parámetro subjetivo experimental que permite evaluar la sensación frente a las vibraciones de los seres humanos, mediante la medida de la aceleración vibratoria en el rango comprendido entre 1 y 80 Hz.

A efectos de determinar los niveles de transmisión de vibraciones al ambiente interior, la evaluación del parámetro K se hará según el procedimiento establecido en los Anexos Sexto y Séptimo del citado Decreto 78/1999.

Artículo 3.1.3 Condiciones sobre protección de la contaminación acústica.

Se establece en el PPRI la calificación del Ámbito de Actuación AGFA como Zona Tipo 2: Área levemente ruidosa.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 3.2.1 Condiciones Técnicas

Es de aplicación lo determinado en el Plan General de Aranjuez, complementado por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en el plano OP-4, relacionándolo con los planos OP-5, OP-6 y OP-7, de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.
- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de la alineación exterior ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.
- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- Injertos y acometidas a los servicios municipales: Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos

municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal.

- Limpieza de obras: No se permite en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deben permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente es responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y debe adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos: En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos especiales que necesitan de autorización específica.

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

- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 3.3.1 Condiciones de volumen

El Plan General de Aranjuez no limita de forma directa el volumen máximo edificable sobre y bajo rasante, sino la superficie máxima edificable para usos lucrativos que, para el Ámbito de Actuación AGFA, establece en 143.983,50 m²e.

La edificabilidad total de usos lucrativos que concreta este PPRI asciende a 143.983,50 m² edificables, coincidente asimismo con la establecida en la Modificación Puntual del Plan General de Aranjuez.

Cuadro resumen de asignación de superficie edificable de carácter lucrativo a las zonas de ordenación pormenorizada del Ámbito de Actuación AGFA.

DESTINO DE LA PARCELA	SUPERFICIE NETA DE LAS PARCELAS -m2s-	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE -m2e-
Vivienda libre colectiva y Terciario Comercial en planta baja	49.398,00	86.700,00
Vivienda Libre Unifamiliar	22.193,00	10.500,00
Vivienda colectiva de Protección Pública de Precio Limitado	4.734,00	8.640,00
Vivienda colectiva de Protección Pública Básica	19.341,00	38.143,50

Artículo 3.3.2 Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano OP-4, de alineaciones y rasantes, relacionándolo con los planos nº OP-5, OP-6 y OP-7 de perfiles longitudinales y secciones transversales.

Artículo 3.3.3 Número y régimen de las viviendas

El PPRI limita el número máximo de viviendas en 1.300. Las características superficiales y de todo tipo de las viviendas, han de cumplir con las condiciones establecidas en el epígrafe 3.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez.

Se prevén 520 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, de las cuales son:

- 75 Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), de superficie media construida 115 m2e/viv.
- 445 viviendas con Protección Pública Básica (VPPB), de superficie media construida de 86 m2e/viv.

Las restantes 780 viviendas son 70 unifamiliares libres y 710 colectivas libres.

Artículo 3.3.4 Altura máxima sobre rasante

Se establece para cada uso en la Norma Zonal correspondiente.

Artículo 3.3.5 Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima permitida, y salvo que en las Normas Zonales Particulares se establezca una determinación distinta, sólo se puede edificar:

- Las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima de 60º sexagesimales, siempre que no excedan en más de cuatro metros de la altura máxima permitida. El espacio que así se genere podrá destinarse tanto en tipología multifamiliar como unifamiliar, de actividades y de equipamientos, a usos vivideros, y computará como superficie edificable aquella que tenga una altura libre igual o superior a un metro y ochenta centímetros. Los espacios bajo cubierta

destinados a trasteros e instalaciones del edificio no computarán a efectos del cómputo total de superficie edificada.

- Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, debiendo quedar inscritos dentro de un plano inclinado de 60° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida.
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales, sin sobrepasar una altura total de un metro y cincuenta centímetros.

Artículo 3.3.6 Condiciones de conservación y mantenimiento

Son las establecidas en el Plan General y, además, las siguientes:

La conservación de espacios libres abiertos no públicos

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no son de cesión al Ayuntamiento, deben ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Protección del arbolado

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo y sea necesaria su eliminación, se procurará que afecte a los de menor edad y porte y se preverá, en todo caso para las especies de medio y gran porte, su escayolado de raíces y posterior trasplante a las zonas de espacios libres o a los espacios no edificados de las parcelas.

Durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado, y hasta un altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deben conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios están obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deben tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

Artículo 3.3.7 Condiciones higiénicas

Son las establecidas en la Normativa del Plan General y en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944.

Artículo 3.3.8 Condiciones de accesibilidad

Las establecidas en el Real Decreto 556/12989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.3.9 Condiciones estéticas

Libertad de composición con las limitaciones del artículo 138.b) de la LS92 y artículo 30.2,d) y e) de la LSCM 9/01, las condiciones generales establecidas en el Plan General con las especificaciones que figuran en la Norma Particular de cada zona.

TÍTULO 4: RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 4.1.1 Remisión al Plan General

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos es la que se expresa en los epígrafes 3.2 y 3.3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Aranjuez, una vez particularizada y complementada por el PPRI.

Los epígrafes 3.2 y 3.3 regulan el régimen de los siguientes usos:

- Uso residencial,
- Uso comercial,
- Uso dotacional,

entre los que se incluyen todos los usos previstos en el PPRI.

TÍTULO 5: NORMAS ZONALES PARTICULARES

CAPÍTULO 5.1: DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

Artículo 5.1.1 Definición

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el PPRI se grafían en el plano nº OP-1 de Zonificación y la normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la que se establece en las Normas Zonales Particulares.

CAPÍTULO 5.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: VIVIENDA LIBRE COLECTIVA EN BLOQUE (VLB)

Artículo 5.2.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar y régimen libre, y así calificadas en el plano OP.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

Artículo 5.2.2 Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: parcela mínima 500m²
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP-4 de alineaciones, complementados con los planos OP-5, OP-6 y OP-7 de perfiles longitudinales y secciones transversales.

Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante:

- Alineación exterior: la línea de edificación deberá retranquearse como mínimo 3m, salvo lo dispuesto en los apartados siguientes.
 - Las parcelas cuya alineación exterior sea hacia el viario público denominado en el plano OP-1 de Zonificación como tipo III, es decir las parcelas VLB-6, VLB-8, VLB-10 y VLB-11 mantendrán retranqueo nulo en esa calle con el fin de conformar fachada comercial.
 - Las parcelas cuya alineación exterior sea hacia el viario público denominado en el plano OP-1 de Zonificación como Tipo I, es decir, las parcelas VLB-10 y VLB-11 retranquearán la línea de edificación una distancia mínima de 3,50m a ese lindero de manera que se preserve en la medida de lo posible el arbolado existente en el interior de las parcelas.
 - Las parcelas cuya alineación exterior sea hacia el espacio libre público denominado en el plano OP-1 de Zonificación como EL-1Q es decir, la parcela VLB-4 retranqueará la línea de edificación una distancia mínima de 5,00m a ese lindero.
- Resto de linderos: la mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física o distintos cuerpos de edificación dentro de un mismo edificio, deberán respetar una separación entre sus fachadas, con un mínimo de nueve (9) metros, igual a superior a 3H/4.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de las cantidades señaladas en el anterior epígrafe, con mínimo de siete (7) metros, en los siguientes casos:

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación con un mínimo de siete (7) metros.

- D. Retranqueos de la planta bajo rasante: igual a la edificación principal.
- E. Cerramientos de parcela:
 Altura máxima: 2,50 metros.
 De Oa 0,50m: obra de fábrica de ladrillo visto, enfoscado o de piedra.
 Resto: verjas o celosías, elementos vegetales y similares, sin perjuicio de disponer elementos de obra para cajas de instalaciones, registro o soporte de cancelas de acceso con altura máxima de 2,50 metros.

Artículo 5.2.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie edificable máxima y número de viviendas: 85.200,00 m² de uso residencial y 1.500,00 m² de uso comercial y 710 viviendas, según el siguiente desglose, por parcelas:

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO m ² -	EDIFICABILIDAD m ² -		Nº VIV.
		COMERCIAL	RESIDENCIAL	
VLB-1	3.313,00	-	5.640,00	47
VLB-2	4.768,00	-	8.440,00	70
VLB-3	4.728,00	-	8.370,00	70
VLB-4	5.605,00	-	10.550,00	88
VLB-5	3.392,00	-	5.640,00	47
VLB-6	3.046,00	450,00	5.050,00	42
VLB-7	4.765,00	-	9.310,00	78
VLB-8	3.491,00	450,00	6.015,00	50
VLB-9	5.513,00	-	12.415,00	103
VLB-10	6.818,00	300,00	8.970,00	75
VLB-11	3.959,00	300,00	4.800,00	40
TOTAL	49.398,00	1.500,00	85.200,00	710

- B. Disposición del aprovechamiento comercial.
 El uso comercial se localizan en las parcelas denominadas en el plano OP-1 de Zonificación como VLB-6 VLB-8 VLB-10 y VLB-11.
 Los locales comerciales se dispondrán en la planta baja de la edificación conformando fachada comercial en el viario denominado Tipo III en el plano anteriormente mencionado.
- C. Ocupación máxima en planta: 60%
- D. Altura máxima (plantas / metros): Baja + III + ático / 16m a cara inferior del techo del ático, a excepción del frente edificado, hacia los Jardines del Príncipe de las parcelas denominadas en el plano OP-1 de Zonificación como VLB-1, VLB-2

VLB-3 VLB-4 y VLB-5 que mantendrán una altura máxima de Baja + II + Ático / 13m, hasta una profundidad mínima en relación con el artículo 3.35 de 20m.

- E. Altura de coronación: 20m
- F. Altura máxima de plantas: Baja 4m; Resto 3m.

Artículo 5.2.4 Condiciones estéticas y de composición

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el Proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 3,50m, medidos desde la vía pública o, en su caso, desde el terreno natural.

Artículo 5.2.5 Condiciones de uso

- A. Usos principales: Vivienda en categoría 2ª; Comercio en categoría 1ª, en planta baja.
- B. Usos compatibles:
 - Residencia, en categoría 1ª.
 - Garaje, en plantas semisótano, sótano y baja.
 - Oficinas en situación 1ª, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Sanitario, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Educativo, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Deportivo y espacios libres.
 - Servicios urbanos e infraestructuras, en plantas semisótano, sótano y baja.

Artículo 5.2.6 Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela.

CAPÍTULO 5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR PAREADA Y AISLADA

Artículo 5.3.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar pareada y aislada y régimen libre y así calificadas en el plano OP-1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 5.3.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: edificación unifamiliar pareada y aislada.
- B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 300 m² de superficie neta.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP-4 de alineaciones, complementados con los planos OP-5, OP-6 y OP-7 de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D. Retranqueos de las plantas sobre rasante.
 - Alineación exterior: 3,00 m.
 - Linderos y testero: 3,00 m.

El retranqueo a uno de los linderos laterales podrá ser nulo.
Se admite la construcción de un módulo de edificación sobre la alineación oficial, de ancho no superior a 4,00 m, altura de cornisa no superior a 3,5 m y destinado a garaje.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.
- F. Cerramientos de parcela:
 - Altura máxima: 2,50 metros.
 - De 0 a 0,50 m: obra de fábrica de ladrillo visto, enfoscado o de piedra.
 - Resto: verjas o celosías, elementos vegetales y similares, sin perjuicio de disponer elementos de obra para cajas de instalaciones, registro o soporte de cancelas de acceso con altura máxima de 2,50 metros.

Artículo 5.3.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable y número de viviendas: 10.500 m^{2e} y 70 viviendas, según el siguiente desglose, por parcelas:

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m ² s-	EDIFICABILIDAD -m ^{2e} -	Nº VIV.
		RESIDENCIAL	
VLU-1	3.434,00	1.500,00	10
VLU-2	2.569,00	1.200,00	8
VLU-3	3.151,00	1.500,00	10
VLU-4	3.110,00	1.500,00	10
VLU-5	6.194,00	3.000,00	20
VLU-6	1.295,00	600,00	4
VLU-7	2.440,00	1.200,00	8
TOTAL	22.193,00	10.500,00	70

- B. Ocupación máxima en planta: 60%
- C. Altura máxima (plantas/metros): B + 1 / 7,00
- D. Altura máxima de coronación: 11,00 m
- E. Altura máxima de plantas: Baja 3,5 m; Resto 3 m

Artículo 5.3.4 Condiciones de uso

- A. Uso principal: Vivienda en categoría 1ª.
- B. Usos compatibles:
 - Garaje, en planta baja, semisótano y sótano.
 - Deportivo y espacios libres.
 - Servicios urbanos e infraestructuras.
 - Dotacional Educativo.
 - Dotacional Sanitario.

Artículo 5.3.5 Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la propia parcela.

CAPÍTULO 5.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO (VPPL).

Artículo 5.4.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología colectiva, de protección pública de precio limitado, y así calificadas en el plano OP.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

Artículo 5.4.2 Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre
- B. Parcelación: parcela mínima 500 m².
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP-4 de alineaciones, complementados con los planos OP-5, OP-6 y OP-7 de perfiles longitudinales y secciones transversales.
 - Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante:
 - Alineación exterior: la línea de edificación deberá retranquearse como mínimo 3 m.
 - Resto de linderos: la mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - Separación entre edificios dentro de una misma parcela.
Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física o distintos cuerpos de edificación dentro de un mismo edificio, deberán respetar una separación entre sus fachadas, con un mínimo de nueve (9) metros, igual a superior a 3H/4.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de las cantidades señaladas en el anterior epígrafe 3.1, con mínimo de siete (7) metros, en los siguientes casos:

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación con un mínimo de siete (7) metros.

D. Retranqueos de la planta bajo rasante: igual a la edificación principal.

E. **Cerramientos de parcela:**

Altura máxima: 2,50 metros.

De 0 a 0,50 m: obra de fábrica de ladrillo visto, enfoscado o de piedra.

Resto: verjas o celosías, elementos vegetales y similares, sin perjuicio de disponer elementos de obra para cajas de instalaciones, registro o soporte de cancelas de acceso con altura máxima de 2,50 metros.

Artículo 5.4.3 Condiciones sobre el volumen

A. Superficie edificable máxima y número de viviendas: 8.640,00 m²e de uso residencial y 75 viviendas.

B. Ocupación máxima en planta: 60%

C. Altura máxima (plantas/metros): Baja + III + Ático / 16 m a cara inferior del techo del ático.

D. Altura de coronación: 20 m

E. Altura máxima de plantas: Baja 4 m; Resto 3 m.

Artículo 5.4.4 Condiciones estéticas y de composición

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el Proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 3,50 m, medidos desde la vía pública o, en su caso, desde el terreno natural.

Artículo 5.4.5 Condiciones de uso

A. Usos principales: Vivienda en categoría 2ª;

- B. Usos compatibles:
- Residencia, en categoría 1ª,
 - Garaje, en plantas semisótano, sótano y baja.
 - Oficinas en situación 1ª, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Sanitario, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Educativo, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Deportivo y espacios libres.
 - Servicios urbanos e infraestructuras, en plantas semisótano, sótano y baja.

Artículo 5.4.6 Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela.

CAPÍTULO 5.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB).

Artículo 5.5.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología colectiva, de protección pública básica, y así calificadas en el plano OP.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 5.5.2 Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre
- B. Parcelación: parcela mínima 500 m².
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP-4 de alineaciones, complementados con los planos OP-5, OP-6 y OP-7 de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante:
- Alineación exterior: la línea de edificación deberá retranquearse como mínimo 3 m, salvo lo dispuesto en los apartados siguientes.
 - Las parcelas cuya alineación oficial sea hacia el viario público denominado en el plano OP.1 de Zonificación como Tipo I, es decir, las parcelas VPPB-2 y VPPB-4 retranquearán la línea de edificación una distancia mínima de 15,00 m a ese lindero de manera que se preserve en la medida de lo posible el arbolado existente en el interior de las parcelas.
 - La parcela cuya alineación exterior sea hacia el espacio libre público denominado en el plano OP-1 de Zonificación como EL-11, es decir, la parcela VPPB-2 retranqueará la línea de edificación una distancia mínima de 5,00 m a ese lindero.

- Resto de linderos: la mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Separación entre edificios dentro de una misma parcela.
 Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física o distintos cuerpos de edificación dentro de un mismo edificio, deberán respetar una separación entre sus fachadas, con un mínimo de nueve (9) metros, igual a superior a $3H/4$.
 Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de las cantidades señaladas en el anterior epígrafe, con mínimo de siete (7) metros, en los siguientes casos:
 - a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación con un mínimo de siete (7) metros.

D. Retranqueos de la planta bajo rasante: igual a la edificación principal.

E. **Cerramientos de parcela:**

Altura máxima: 2,50 metros.

De 0 a 0,50 m: obra de fábrica de ladrillo visto, enfoscado o de piedra.

Resto: verjas o celosías, elementos vegetales y similares, sin perjuicio de disponer elementos de obra para cajas de instalaciones, registro o soporte de cancelas de acceso con altura máxima de 2,50 metros.

Artículo 5.5.3 Condiciones sobre el volumen

A. Superficie edificable máxima y número de viviendas: 38.143,50 m²e de uso residencial y 445 viviendas, según el siguiente desglose, por parcelas:

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m ² s-	EDIFICABILIDAD -m ² e-	Nº VIV.
		RESIDENCIAL	
VPPB-1	5.542,00	12.838,50	150
VPPB-2	4.597,00	7.715,00	90
VPPB-3	5.604,00	11.160,00	130
VPPB-4	3.598,00	6.430,00	75
TOTAL	19.341,00	38.143,50	445

B. Ocupación máxima en planta: 60%

C. Altura máxima (plantas/metros): Baja + III + Ático / 16 m a cara inferior del techo del ático.

D. Altura de coronación: 20 m

E. Altura máxima de plantas: Baja 4 m; Resto 3 m.

Artículo 5.5.4 Condiciones estéticas y de composición

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el Proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 3,50 m, medidos desde la vía pública o, en su caso, desde el terreno natural.

Artículo 5.5.5 Condiciones de uso

- A. Usos principales: Vivienda en categoría 2ª; Comercio en categoría primera en planta baja.
- B. Usos compatibles:
- Residencia, en categoría 1ª,
 - Garaje, en plantas semisótano, sótano y baja.
 - Oficinas en situación 1ª, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Sanitario, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Educativo, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Deportivo y espacios libres.
 - Servicios urbanos e infraestructuras, en plantas semisótano, sótano y baja.

Artículo 5.5.6 Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela.

CAPÍTULO 5.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: EQUIPAMIENTOS SOCIALES (EQL)

Artículo 5.6.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para uso de Equipamientos y Servicios, y así calificada en el plano OP-1 de Zonificación, constitutivas de la red pública local.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

Artículo 5.6.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: libre
- B. Parcelación: libre
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP-4 de alineaciones, complementados con los planos OP-5, OP-6 y OP-7 de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D. Retranqueos de las plantas sobre rasante:
 - Alineación oficial: libre.
 - Resto de linderos: libre.
 - Separación entre edificios dentro de una misma parcela: Libre.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.
- F. Cerramientos de parcela:
 - Altura máxima: 2,50 metros.
 - De 0 a 0,50 m: obra de fábrica de ladrillo visto, enfoscado o de piedra.
 - Resto: verjas o celosías, elementos vegetales y similares, sin perjuicio de disponer elementos de obra para cajas de instalaciones, registro o soporte de cancelas de acceso con altura máxima de 2,50 metros.

Artículo 5.6.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: la necesaria para la implantación del equipamiento público de que se trate, justificada en base al interés público y social y a la normativa sectorial que sea de aplicación.
- B. Ocupación máxima: 60% de parcela neta.
- C. Altura máxima (plantas / metros): B+II / 13 m.
- D. Altura máxima de coronación: 17 m.

Artículo 5.6.4 Condiciones estéticas y de composición

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el Proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 3,50 m, medidos desde la vía pública o, en su caso, desde el terreno natural.

Artículo 5.6.5 Condiciones de uso

- A. Usos principales:
 - Dotacional

- B. Usos compatibles:
- Servicios urbanos e infraestructuras.
 - Espacios libres y zonas verdes
 - Garaje-aparcamiento.

Artículo 5.6.6 Superficie de las parcelas

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de suelo de cada parcela de la red pública local.

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-
EQL-1	16.920
EQL-2	3.680
EQL-3	1.000

Artículo 5.6.7 Plazas de aparcamiento

Los correspondientes Proyectos justificarán la dotación necesaria de plazas de aparcamiento.

Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cuatro plazas de aparcamiento.

CAPÍTULO 5.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (EL)

Artículo 5.7.1 Definición y carácter

- A. Áreas destinadas a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en el plano OP-1 de Zonificación, constitutivas de la red local de espacios libres.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

Artículo 5.7.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: libre
- B. Parcelación: no se permite.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP-4 de alineaciones, complementados con los planos OP-5, OP-6 y OP-7 de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D. Retranqueos: no se contemplan.

Artículo 5.7.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: se permite un máximo edificado en el conjunto de las zonas verdes de la red local, para todo el Ámbito de Actuación, de 0,0025 m²e/m²s, resultando 85 m²e.
- B. Ocupación máxima: 1% de cada parcela neta.
- C. Altura máxima: 3 m.
- D. Máximo número de plantas: 1
- E. Altura máxima de plantas: 3 m.

Artículo 5.7.4 Condiciones estéticas y de composición

La edificación deberá adaptarse al ambiente en que se sitúe.

Artículo 5.7.5 Condiciones de uso

- A. Usos principales:
 - Espacios libres y zonas verdes
- B. Usos compatibles:
 - Deportivo
 - Reunión y espectáculos (quioscos, con carácter no permanente)
 - Pista ciclista
 - Servicios urbanos

Artículo 5.7.6 Condiciones de protección

Las instalaciones temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y usos de la zona.

Artículo 5.7.7 Condición especial

En las zonas verdes de la red pública local se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

Artículo 5.7.8 Superficie de las parcelas

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de suelo de cada parcela de la red pública local.

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-
EL-1	9.611
EL-2	1.310
EL-3	720
EL-4	476
EL-5	530
EL-6	3.573
EL-7	1.956
EL-8	1.552
EL-9	5.352
EL-10	328
EL-11	220
EL-12	1.084
EL-13	893
EL-14	6.236

**CAPÍTULO 5.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA:
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
URBANOS LOCALES.**

Artículo 5.8.1 Definición y carácter

- A. Son espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados, y aquéllas instalaciones que tienen como fin su servicio.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

Artículo 5.8.2 Categorías

- A. Red viaria de nivel local. El conjunto de espacios organizados para facilitar la movilidad de los automóviles.
- B. Red de itinerarios peatonales y aceras de la red local. La constituye el conjunto de aceras y espacios organizados para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.
- C. Aparcamientos de la red local. El conjunto de espacios organizados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público.
- D. Pista bici, integrada en la red local, destinada a la circulación de bicicletas en áreas exclusivas o compartiendo el espacio con el vehículo y el peatón.

Artículo 5.8.3 Condiciones sobre el volumen

Las únicas edificaciones permitidas son las cubiertas de carácter exento que cubran paradas de autobuses en las aceras y quioscos de periódicos, ONCE, y de helados y chucherías.

Artículo 5.8.4 Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no imposibiliten el normal funcionamiento del elemento en que se sitúen y que no supongan una actuación agresiva del paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

Artículo 5.8.5 Condiciones de uso

- A. Usos principales: red viaria, red de itinerarios peatonales, aceras, aparcamientos y pistas y aceras bici.
- B. Usos compatibles: pequeños quioscos.

Consta el presente **PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AGFA** del suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez de DOSCIENTAS OCHENTA Y SEIS PÁGINAS, más los planos de información y de ordenación del Proyecto.

APROBADA INICIALMENTE
DE GOBIERNO LOCAL
el día 26 de Julio de 2005
Aranjuez, a 9 de febrero de 2006

Madrid, Noviembre de 2005

PLARQUIN CONSULTORES, S.L.
Fdo. Alejandro Arca Naveiro.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
en SESIÓN EXTRAORDINARIA
el día 31 de ENERO de 2006
Aranjuez, 9 de FEBRERO de 2006

