

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1731955 YGZTD-VQQ92-PLDGH 947174E31665979E598255014579CD0C76BDC344) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Secretaría General

LA SECRETARÍA GENERAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ,
CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de abril de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que se extrae del borrador del acta pendiente de aprobación y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente:

5.1. Propuesta que presenta el Tercer Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle por el cual se crea una nueva manzana denominada V1-I dentro de la manzana V del Sector 1.

Propuesta:

Se da lectura de la siguiente propuesta suscrita el día 10 de abril de 2025 por la Concejala Delegada de Obras y Servicios:

“

EXPTE Nº	2457/2025
ASUNTO:	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA V1 - SECTOR I, ARANJUEZ
SITUACIÓN:	MANZANA V1 DEL SECTOR I
INTERESADO:	FRANCISCO JAVIER DELGADO CARRASCO
REPRESENTANTE:	FRANCISCO MATEO SÁNCHEZ-ALARCOS
DOCUMENTO:	Propuesta a JGL – Aprobación Inicial

Visto el informe técnico-jurídico emitido en fecha 8/04/2025 y que a continuación se transcribe:

<INFORME JURÍDICO

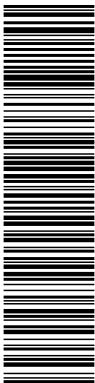
INFORME

A iniciativa particular se presenta el Estudio de Detalle, de ahora en adelante ED, con el objeto de plantear modificaciones en las parcelas resultantes respecto del ED anterior.

ANTECEDENTES

- El 5 de septiembre de 1996 por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez (BOCM nº235 de 2 de octubre de 1996).
- El 26 de febrero de 1998 el Pleno municipal aprueba definitivamente el Plan Parcial por el cual se desarrolla el Sector I de Aranjuez.

DOCUMENTO .Certificado: Certificado Junta Gobierno 2025.04.16. 5.1. Aprobación inicial estudio detalle manzana V1-I - manzana V Sector 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YGZTD-VQQ92-PLDGH Fecha de emisión: 22 de Abril de 2025 a las 23:52:30 Página 2 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 04:46 2.- Alcalde-Presidente del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 14:10	ESTADO FIRMADO 22/04/2025 14:10



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1731955 YGZTD-VQQ92-PLDGH 947174E31665979E598255014579CDDC76BDC344) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Secretaría General

- El 18 de mayo de 1999 el Pleno municipal aprueba definitivamente Proyecto de Compensación por le cual se adjudica la manzana V a la compañía agrícola San Amaro SA y al Ayuntamiento de Aranjuez en proindiviso.
- El 5 de octubre de 2004 el Pleno municipal aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector I por el cual se ve alterada la manzana V.
- El 8 de marzo de 2005 se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la manzana V.
- El 17 de enero de 2006 se aprueba definitivamente por el Pleno municipal, Estudio de Detalle de manzana V1 del Sector I de Aranjuez.
- El 6 de febrero de 2007 la Junta de Gobierno Local aprueba el proyecto de parcelación de la manzana V1.
- El 22 de enero de 2025 el interesado presenta solicitud con aporte de documentación para proceder a la tramitación de modificación del Estudio de Detalle de la manzana V1 del Sector I “Las Artes”.

CONTENIDO

1. DATOS GENERALES

Fecha de redacción: Enero 2025

Situación: Manzana V1 del Sector I “Las Artes”, Aranjuez

Autor del encargo: Comunidad de Propietarios Manzana V1 H-86992781, Calle Stiges 2 al 16 y avenida de las Artes 112 a 130

Redactor: Jesús Javier Rico Carrascosa, colegiado n.º 63.872 del C.O.A. Madrid

2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

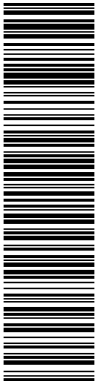
1. DATOS DE PARTIDA

- 1.1 Dato del encargo
- 1.2 Antecedentes
- 1.3 Objeto del documento
- 1.4 Delimitación
- 1.5 Propiedad de los terrenos
- 1.6 Planeamiento vigente

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 2.1 Propuesta de ordenación
- 2.2 Edificabilidad
- 2.3 Cuadros de superficies

DOCUMENTO .Certificado: Certificado Junta Gobierno 2025.04.16. 5.1. Aprobación inicial estudio detalle manzana V1-I - manzana V Sector 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YGZTD-VQQ92-PLDGH Fecha de emisión: 22 de Abril de 2025 a las 23:52:30 Página 3 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 04:46 2.- Alcalde-Presidente del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 14:10	ESTADO FIRMADO 22/04/2025 14:10



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1731955 YGZTD-VQQ92-PLDGH 947174E31665979E598255014579CD0C76BDC344) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Secretaría General

2.4 El viario interior

2.5 Las manzanas edificadas

2.6 Volumetría

2.7 Condiciones estéticas

3. NORMATIVA

4. ESTUDIO DE SOLEAMIENTO

5. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS POR EL PGOU96 SOBRE LA SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN RESPECTO DE LA COTA 565

6. CONCLUSIONES

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

A) OBJETO

El objeto del ED es proceder a la modificación en las parcelas resultantes dentro de la manzana V1 respecto del ED anterior.

La modificación afecta exclusivamente al espacio libre común generado al oeste de la manzana V1, no usado como viario, y que ocupa una superficie total de 647,96m²s. Este espacio está delimitado al norte y oeste por la calle Stiges, al sur por la manzana V1-G y al este con la manzana V1-E.

La propuesta que se plantea en el ED consiste en crear una nueva manzana dentro del espacio libre común, asignándole uso residencial III con edificabilidad nula con el objeto de instalar una piscina comunitaria de uso privativo.

E) CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

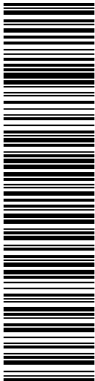
El terreno objeto de modificación por el presente ED tiene la consideración de viario y espacios libres de acuerdo al ED vigente.

De acuerdo al artículo 2.1 del Plan Parcial por el cual se desarrolla el Sector I, por medio del Estudio de Detalle se podrá adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial (apartado 1.b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Los Estudios de Detalle podrán determinar, en su caso, la ubicación y ordenación concreta de las manzanas singulares dentro de su ámbito de aplicación y conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.

Conforme el artículo 2.2 del Plan Parcial, la parcelación, agregación, segregación o división material de terrenos, requerirá la licencia municipal o la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

De acuerdo al Plan Parcial del Sector 1, a la manzana V, de superficie 40.671m², le corresponde el uso Residencial III generando un aprovechamiento urbanístico total de 14.145m² de uso característico.

DOCUMENTO .Certificado: Certificado Junta Gobierno 2025.04.16. 5.1. Aprobación inicial estudio detalle manzana V1-I - manzana V Sector 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YGZTD-VQQ92-PLDGH Fecha de emisión: 22 de Abril de 2025 a las 23:52:30 Página 4 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 04:46 2.- Alcalde-Presidente del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 14:10	ESTADO FIRMADO 22/04/2025 14:10



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1731955 YGZTD-VQQ92-PLDGH 947174E31665979E598255014579CD9C76BD344) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Secretaría General

A través del proyecto de reparcelación aprobado en 2005 se crean tres fincas resultantes en la manzana V. A la finca denominada V1 le corresponde una superficie total de 29.666,92m2 con una edificabilidad máxima de 10.628m2. La edificabilidad máxima del total de la manzana V cumple el máximo establecido por el Plan Parcial, es decir, 14.145m2 con un máximo de 69 viviendas.

Conforme el ED vigente, la manzana V se organiza en 8 manzanas nombradas desde la V1-A a la V1-H ocupando una superficie total de 19.475,51m2s . Y dejan una superficie restante de 10.191,41m2s destinado a viario y espacio libre interior.

De acuerdo al proyecto de parcelación aprobado en 2007 por las que se crean las fincas resultantes de la manzana V1, se agota la edificabilidad permitida, 10.628m2c, y el número de viviendas, 52, con respecto la manzana V

Aplicando el artículo 53.1 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el ED actuará en manzanas o unidades urbanas equivalentes concretando la definición de volúmenes edificables y señalando alineaciones y rasantes de acuerdo con la especificaciones del planeamiento. En ningún caso podrá alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad ni infringir las disposiciones establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

En base a todo lo anterior, el presente ED, objeto de tramitación, plantea crear una nueva manzana denominada V1-I de 647,96m2 de suelo, asignando uso Residencial III, ubicada sobre el espacio libre al noroeste de la manzana V1 creado por el vigente Estudio de Detalle y con edificabilidad nula, con el objeto de posibilitar la construcción de una piscina de uso privativo vinculada al grupo de viviendas. Por lo tanto se considera que **CUMPLE** con las condiciones establecidas por Plan Parcial del Sector 1 así como con la legislación autonómica del suelo 9/2001 ya que en ningún momento altera el uso del suelo, incrementa la edificabilidad ni infringe disposiciones establecidas por el Plan General y Parcial.

B) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ED original contemplaba la división d la manzana V1 en ocho manzanas edificables y un viario interior. La superficie total de la manzana es de 29.666,92m2.

En la actualidad se ha edificado en cinco de las manzanas, de la VA a la VE, perteneciendo a diferentes propietarios.

El resto de manzanas sin edificar pertenecen a sociedades inmobiliarias.

La zona de viarios y zonas comunes, donde se ubica la parcela propuesta, es propiedad en pleno dominio de dos sociedades.

Compañía Agrícola San Amaro SA en un 59,42%

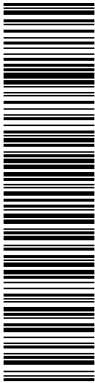
Promontoria Coliseum Real Estate S.L.U en un 40,58%

C) INFORMACIÓN TÉCNICA

La parcela planteada denominada V1-1 se ubica sobre la zona denominada espacio libre común por el anterior ED.

Esta manzana tiene forma de rectángulo trapezoide y una superficie de 647,96m2. Tiene una longitud media de 43,30m y una anchura constante de 15m. Está situada en el inicio de la calle

DOCUMENTO .Certificado: Certificado Junta Gobierno 2025.04.16. 5.1. Aprobación inicial estudio detalle manzana V1-I - manzana V Sector 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YGZTD-VQQ92-PLDGH Fecha de emisión: 22 de Abril de 2025 a las 23:52:30 Página 5 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 04:46 2.- Alcalde-Presidente del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 14:10	ESTADO FIRMADO 22/04/2025 14:10



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1731955 YGZTD-VQQ92-PLDGH 947174E31665979E598255914579CD9C76BD C344) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Secretaría General

Stiges entre las manzanas V1-E y V1-G. Está separada de ambas manzanas por una franja de terreno de 3m de anchura. Linda al norte con la calle Stiges, al sur con la parcela V1-G, al este con la manzana V1-E que en la actualidad cuenta con vivienda unifamiliar adosada cuya dirección actual es calle Stiges n.º 2, y al oeste el viario de la manzana V1.

La parcela V1-1 no tendría asignada edificabilidad alguna ya que ésta se agotó en el proyecto de reparcelación aprobado en 2007. No obstante se le reconoce el uso Residencial III para posibilitar la construcción de una piscina de uso privativo vinculado a un grupo de viviendas.

D) AFECCIONES

La parcela se encuentra dentro del Área de Protección Arqueológica ZOPA A así como por la Zona de Amortiguamiento del Paisaje Cultural de Aranjuez, incluido en la Lista del Patrimonio Mundial del 14 de diciembre de 2001.

E) OTRAS CONSIDERACIONES

La aprobación del presente ED no exime del posterior cumplimiento del Decreto 99/2024, de 30 de octubre, por el cual se establecen los criterios técnicos e higienico-sanitarios de las piscinas y parques acuáticos de la Comunidad de Madrid así como del Documento Básico de Seguridad en la Utilización y Accesibilidad, DB-SUA, Sección 6, del Código Técnico de la Edificación, de cara a posteriores títulos habilitantes. Así como de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de la Ley 9/2001 y el planeamiento urbanístico.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

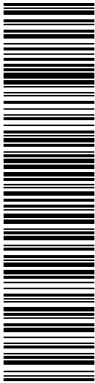
PRIMERO.- Se considera que el Estudio de Detalle de acuerdo al artículo 53 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid es el instrumento adecuado para actuar en manzanas o unidades urbanas equivalentes y realizar la concreta definición de volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Además, cumpliría con las funciones señaladas en el apartado 2 del mismo artículo según el cual:

- Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- En ningún caso podrán parcelar el suelo.

SEGUNDO.- El contenido y documentación del Estudio de Detalle puede considerarse completo a efectos de lo establecido en el artículo 54 de la LSCM 9/01, según el cual, “*el Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.*”

DOCUMENTO .Certificado: Certificado Junta Gobierno 2025.04.16. 5.1. Aprobación inicial estudio detalle manzana V1-I - manzana V Sector 1	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: YGZTD-VQQ92-PLDGH Fecha de emisión: 22 de Abril de 2025 a las 23:52:30 Página 6 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 04:46 2.- Alcalde-Presidente del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 14:10
	ESTADO FIRMADO 22/04/2025 14:10



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1731955 YGZTD-VQQ92-PLDGH 947174E31665979E598255914579CDDC76BDC344) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Secretaría General

TERCERO.- Es de aplicación el artículo 57 de la LSCM 9/01, por remisión, y las especialidades señaladas en el artículo 60 de mismo cuerpo legal, y en vista de la figura de planeamiento que se propone.

Conforme a tales preceptos:

- La aprobación inicial, en su caso, corresponde al Alcalde, cuya competencia fue delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de 25 de junio de 2024.
- La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Estudio de Detalle a información pública por plazo de veinte días y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.
- La aprobación definitiva corresponderá al Pleno del Ayuntamiento.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la LSCM 9/01, debe requerirse informe a los órganos y entidades siguientes:

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español dentro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid.

QUINTO.- Concluido el periodo de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, el Pleno del Ayuntamiento, si procede, aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, introduciendo, en su caso, las modificaciones pertinentes, por disposición del artículo 61.5 de la LSCM 6/2001.

En base a lo expuesto, se eleva al **CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO**, para ante la **Junta de Gobierno Local**, la siguiente:

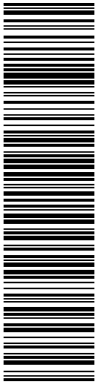
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle por el cual se crea una nueva manzana denominada V1-I dentro de la manzana V del Sector 1.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública por un plazo de VEINTE DÍAS, mediante anuncios que se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento, en la Sede electrónica municipal, y en un diario de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma. Durante el trámite de información pública quedará el expediente de manifiesto en la Calle Stuart, número 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.- Solicitar informe a los órganos y entidades administrativa previstos legalmente como preceptivos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO .Certificado: Certificado Junta Gobierno 2025.04.16. 5.1. Aprobación inicial estudio detalle manzana V1-I - manzana V Sector 1	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: YGZTD-VQQ92-PLDGH Fecha de emisión: 22 de Abril de 2025 a las 23:52:30 Página 7 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 04:46 2.- Alcalde-Presidente del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/04/2025 14:10
	ESTADO FIRMADO 22/04/2025 14:10



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1731955 YGZTD-VQQ92-PLDGH 947174E31665979E598255914579CD0C76BD344) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Secretaría General

CUARTO.- Notificar individualmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.>

Propongo a la Junta de Gobierno Local:

PRIMERO.- Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle por el cual se crea una nueva manzana denominada V1-I dentro de la manzana V del Sector 1.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública por un plazo de VEINTE DÍAS, mediante anuncios que se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento, en la Sede electrónica municipal, y en un diario de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma. Durante el trámite de información pública quedará el expediente de manifiesto en la Calle Stuart, número 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.- Solicitar informe a los órganos y entidades administrativa previstos legalmente como preceptivos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

CUARTO.- Notificar individualmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle”.

Acuerdo:

Se acuerda por unanimidad aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

Y para que así conste, a los únicos efectos de fe pública, expido el presente en la fecha y hora que aparece junto con la firma electrónica, y con el visto bueno del Alcalde-Presidente.

Firmado electrónicamente.