



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

CERTIFICO:

Que la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que se extrae del borrador del acta pendiente de aprobación:

4.1. Propuesta que presenta la Primera Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo sobre instrucciones para interpretación de las normas urbanísticas del Plan de Sectorización del Sector La Montaña 1.1.8, 3.3.5, 5.6.2 y 5.6.3.

Propuesta:

Se da lectura de la siguiente propuesta suscrita el día 18 de septiembre de 2020 por la Primera Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo:

“

EXPTE. Nº:	9200/20-4097	REF.: MHC
ASUNTO:	INSTRUCCIONES PARA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR LA MONTAÑA 1.1.8, 3.3.5, 5.6.2 Y 5.6.3	
SITUACIÓN:	SECTOR LA MONTAÑA	
DOCUMENTO:	PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL	

Vistos el informe técnico de fecha 15 de septiembre 2020 y el informe jurídico emitido en fecha 18 de septiembre de 2020, que ambos obran en el expediente.

Propongo a la Junta de Gobierno Local:

PRIMERO.- APROBAR LA ADOPCIÓN DE LOS SIGUIENTES CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN de los artículos 1.1.8, 3.3.5 y 5.6.3. de las normas urbanísticas del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada el **SECTOR LA MONTANA:**

“1. Adopción de altura máxima de la edificación en función del número de plantas

Cada proyecto establecerá la altura adoptada, tanto en número de plantas como en altura medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de la última planta.

Si el proyecto considera la planta baja como última planta, únicamente se podrá contruir sobre ella lo establecido en el artículo 3.3.5 con los criterios establecidos en el punto 2 de la presente instrucción. En dicho caso, la altura máxima de edificación y la altura máxima de coronación se reducirá en 3 m.

2. Concepto de bajocubiertas y cómputo de la edificabilidad

Se considera bajocubierta al espacio existente sobre la última planta considerada del edificio e inmediatamente por debajo de azoteas y tejados que



no se manifiesta en fachada y está incluido dentro de los parámetros volumétricos establecidos en el artículo 3.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización (plano de 60º medido desde la intersección de la cara inferior del último forjado con la cara exterior de la fachada).

Este espacio podrá destinarse a usos vivideros y computará edificabilidad. Únicamente están exentos del cómputo de la edificabilidad en los bajocubiertas los trasteros, así como los cuartos de instalaciones según se regulan en el punto 8 de la presente instrucción.

No podrá eximirse del cómputo de la edificabilidad aquellos espacios situados en el bajocubierta que puedan destinarse a usos vivideros. El espacio bajocubierta que no pueda destinarse a usos vivideros, además de cumplir las condiciones geométricas establecidas en el artículo 3.3.5 a partir de la última planta considerada a efectos del cómputo de la edificabilidad, no podrá ser susceptible de transformación mediante obras de escasa entidad que permitan convertirlo en una estancia o estancias vivideras.

Para ello:

- o Estará físicamente separado del resto de estancias de la vivienda*
- o No estará compartimentado*
- o Se encontrará fuera de la envolvente térmica del edificio*
- o La superficie de los huecos no podrá exceder del 10% de la superficie construida del bajocubierta que disponga de una altura superior a 1,50 m de altura.*
- o Se considerará un recinto de ocupación nula, cuyas escaleras de acceso tendrán las condiciones geométricas establecidas para escaleras de uso restringido y no podrán alcanzar en ningún caso las establecidas para escaleras de uso general.*
- o Dispondrá como instalación eléctrica de tan sólo de un punto de luz y un enchufe*
- o No dispondrá de instalación ni preinstalación de climatización ni de calefacción.*

3. Superficie edificable total

El porcentaje máximo de superficie no computable sobre rasante no podrá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela. En dicho porcentaje se incluyen estancias destinadas a garaje, tendedero, trasteros y cuartos de instalaciones.

En el porcentaje del 85% no se incluyen construcciones bajo cubierta con una altura inferior de 1,50 m, ni el 50% de los porches eximidos del cómputo.

4. Soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas

Cualquier soportal, planta baja diáfana abierta en vivienda unifamiliar será considerada como porche, y computará conforme se indica en el punto 9 de la presente instrucción.

5. Cómputo de garajes



La superficie necesaria para dar cumplimiento del estándar de aparcamiento cerrado sobre rasante es de 40 m² construidos. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela, sobre rasante.

6. Cómputo de tendederos

Se entiende por tendedero el espacio exterior empleado para el secado de la ropa. Para que su superficie quede exenta del cómputo de edificabilidad debe estar en contacto permanente con el ambiente exterior, pudiendo disponer de elementos de ocultación tipo celosía y lamas abiertas en un 50% de su superficie. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela, al encontrarse sobre rasante.

7. Cómputo de trasteros

Los primeros 8 m² construidos de un trastero vinculado a la vivienda no computan edificabilidad. El exceso de superficie computará edificabilidad. Los primeros 8 m² antes citados se tendrán en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela sobre rasante. Cuando además un espacio bajocubierta se destine a trastero, y cumpla con las condiciones descritas en el punto 2 de la presente instrucción, no computará a efectos de edificabilidad, y se tendrá en cuenta en el control del 85% máximo de superficie construida que no computa edificabilidad, medida a partir de una altura libre de 1,50 m.

8. Cómputo de cuartos de instalaciones.

Se deberá justificar la ubicación de los cuartos de instalaciones situados sobre rasante, incluyendo planos de instalaciones ubicando los elementos que se precisen y tendrán la superficie mínima para su uso efectivo. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela sobre rasante.

9. Cómputo de porches y terrazas

Los porches y terrazas computan edificabilidad al 50% si están cerrados por ninguno, uno o dos lados, y al 100% si están cerrados por tres o más lados.

Las terrazas descubiertas no computan edificabilidad.

Cualquier estructura que esté cubierta y permita el cobijo bajo la misma evitando la entrada de agua se considerará porche y computará a efectos de edificabilidad conforme a lo indicado anteriormente.

Se exceptúan de esta consideración las losas que no superen los vuelos máximos fijados en la normativa urbanística.

10. Construcciones en los retranqueos

Los retranqueos sobre rasante y bajo rasante se fijan en 3,00 m con todos los linderos de la parcela.



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

En las franjas de retranqueo se admite la construcción de rampas de garaje descubiertas, peldaños, muretes de hasta 1m de altura, pérgolas para sustentación de toldos, entramados abiertos, cañizo o (sin cubrición), piscinas y depuradoras que no sobresalgan de la rasante del terreno en ningún punto.

El espacio cerrado del sótano deberá cumplir con los retranqueos, por lo que el desarrollo de las rampas de garaje y superficies de giro podrá ocupar las franjas de retranqueo siempre que estén descubiertos.

No podrán disponerse estructuras, forjados, construcciones auxiliares, cubriciones ni barbacoas. En caso de banqueos del terreno natural, la altura máxima de cada uno de los muros de sustentación no podrá superar la altura de 1 m. Las pérgolas para sustentar toldos tendrán una altura máxima de 3 m.

No podrá superarse el nivel de la rasante en ningún punto del retranqueo, salvo para la construcción de rampas, pasarelas y escaleras que tendrán, en la franja de retranqueo, la mínima dimensión que permita la normativa de accesibilidad universal.

11. Licencias otorgadas con anterioridad a la aprobación de los presentes criterios.

En aquellas parcelas que hayan sido objeto de obtención de licencia de obra con proyecto de edificación con anterioridad a la fecha de aprobación de los criterios incluidos en la presente instrucción, las obras finalizarán y podrán obtener Licencia de Primera Ocupación siempre que se adecúen completamente a la licencia otorgada.

12. Publicidad

Los presentes criterios, una vez aprobados, deberán ser publicados en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Aranjuez, y en el apartado Urbanismo de la página web municipal.”

SEGUNDO.- Este acuerdo surtirá efecto desde su adopción, sin perjuicio de su publicación en el portal de transparencia en materia de urbanismo y obras publicas dentro de la web de Ayuntamiento de Aranjuez”.

Informe del Arquitecto Municipal, Jefe de los Servicios Técnicos:

Por el Arquitecto Municipal, Jefe de los Servicios Técnicos, se ha emitido el siguiente informe, de fecha 15 de septiembre de 2020:

“EXPTE. 9200/20-4097

Instrucción 1/2020 aclaratoria sobre los artículos 1.1.8, 3.3.5, 5.6.2 y 5.6.3 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del SECTOR LA MONTAÑA

Afecta a:

- Concepto de bajocubierta y su cómputo a efectos de edificabilidad.
- Superficie computable a efectos de edificabilidad de garajes, trasteros, tendedores, cuartos de instalaciones, porches y terrazas.
- Elementos construidos en los retranqueos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Plaza de la Constitución, s/n
28300 Aranjuez (Madrid)
Secretaría General

Tel. 91.809.03.60 Fax 91.892.32.57

E-mail: secretaria@aranjuez.es – Web: www.aranjuez.es



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Antecedentes

El Plan General de Aranjuez 1996 fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 5 de septiembre de 1996. Las Normas Urbanísticas del Plan disponen los criterios que deben ser tenidos en cuenta para interpretar las normas contenidas en el mismo:

“1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN :

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

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor).

Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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

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

Con fecha 2 de abril de 2003 la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó definitivamente el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector la Montaña. Las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, en su artículo 1.1.4, establecen los siguientes criterios de interpretación:

“Artículo 1.1.4 Interpretación del Plan de Sectorización

La interpretación del Plan de Sectorización, 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 Plan de Sectorización 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.



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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 Plan de Sectorización predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.*
5. *En la interpretación del Plan de Sectorización 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.*

Asimismo, el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización remite a las Normas Urbanísticas del Plan General, que el primero particulariza y complementa.

Estas Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización se han venido aplicado, de manera ininterrumpida, desde su aprobación. No obstante, a lo largo del tiempo, se han ido interpretando de manera no homogénea diversos conceptos recogidos en los artículos 1.1.8, 3.3.5, 5.6.2 y 5.6.3 de las citadas normas, debido a su falta de concreción.

- En el artículo 1.1.8 se definen, de manera general, diferentes parámetros urbanísticos como la edificabilidad, y al mismo tiempo se indican determinados eximentes para su cómputo en algunas estancias, entre las que se encuentran los trasteros, tendedores, garajes situados sobre rasante y los bajocubiertas, si no se destinan a usos vivideros.
- En el artículo 3.3.5 se concretan, de manera general, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, entre las que se encuentran las vertientes de cubiertas para las que se fija una pendiente máxima de 60°, con un desarrollo vertical máximo de 4,00 desde la altura máxima permitida. El espacio generado bajo las mismas podrá destinarse a usos vivideros y computará como superficie edificable aquella que iguale o supere una altura libre de 1,80 m². Este artículo indica claramente que la norma general es el cómputo de la edificabilidad en los espacios situados bajo la cubierta, excepto para los trasteros y los cuartos de instalaciones.
- El artículo 5.6.2 fija las condiciones sobre la ordenación de la ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada, afectando a parámetros tales como la tipología, parcela mínima, alineaciones, rasantes y retranqueos bajo rasante y sobre rasante.
- El artículo 5.6.3 establece las condiciones volumétricas de la ordenanza particular de la zona Vivienda Libre Aislada. En el mismo se fija una superficie edificable máxima de 155 m²e y una altura máxima de B+1 /7,00 m, con una altura máxima de coronación de 11,00 y una altura máxima de 3,5 m para la planta baja y 3,00 m para el resto. También se regulan los retranqueos en plantas sobre rasante y bajo rasante.

Con fecha 7 de noviembre de 2002, la Junta de Gobierno Local aprobó una directriz que incidía en el aprovechamiento del espacio bajocubierto en viviendas unifamiliares (reguladas en las ordenanzas Residencial Unifamilair y Ciudad Jardín del PGOU) con



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

el siguiente tenor literal:

“Se permitirá la construcción de escaleras de acceso al bajo-cubierta, así como su acondicionamiento general incluyendo la instalación de ventanas en los faldones de cubierta, sin alterar la configuración exterior de la edificación ni aumentar su altura.

En estos espacios ahora accesibles, que no computarán a efectos de edificabilidad, se autorizarán usos no vivideros, entendiéndose por tales cuartos de baño, despensas, trasteros, bodegas, vestíbulos, pasillos, etc.”

La aplicación de estos criterios en las ordenanzas de vivienda unifamiliar del Sector La Montaña planteó problemas a la hora de determinar cómo evitar que estancias situadas en los bajocubiertas, denominadas como se indica en la directriz pero sin unas condiciones geométricas o constructivas determinadas, pasaran realmente a ser destinadas a usos vivideros sin necesidad de ninguna actuación material. Por ello, tras un periodo de aplicación directa de la directriz, se adoptó el criterio de impedir compartimentar tales espacios, con la excepción de los cuartos de baño (por su inequívoca adscripción a uno de los usos considerados en la directriz). En aplicación del artículo 3.3.5, todas aquellas estancias con esta consideración de no vividero incluidas bajo las vertientes de una cubierta con una pendiente máxima de 60º no computaron a efectos de edificabilidad.

Tras la aprobación del Código Técnico de la Edificación, se adoptó como criterio adicional para la consideración de los espacios no vivideros que éstos se encontraran fuera de la envolvente térmica del edificio. A ello se unió la necesidad de que estos espacios no superaran una superficie de huecos de ventilación e iluminación del 10% de su superficie, tampoco alcanzaran una altura de 2,20 medida en la mitad del faldón de la cubierta, estuvieran rotulados en el proyecto como espacios no vivideros y que los acabados e instalaciones fueran básicos. Todo ello con el objeto de impedir que se eximiera del cómputo de la edificabilidad a espacios que fueran fácilmente transformables en vivideros.

Hasta la fecha, no se ha aprobado una instrucción que regularice y homogeneice los criterios a aplicar en la ordenanza Vivienda Aislada Libre del Sector La Montaña.

Consideraciones

La aplicación de las Normas Urbanísticas del Sector La Montaña en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada libre ha planteado serias dificultades debido a:

- El agotamiento generalizado de la superficie máxima edificable en la planta baja, sobre la que se erigían construcciones en las que se pretendía justificar de diferente manera que se trataba de espacios bajocubierta sin obligación del cómputo de la edificabilidad, encontrándose aparentemente a la altura en la que la norma prevé que se sitúe la primera planta del edificio.
- Las dudas que plantean los retranqueos mínimos en planta bajo rasante al asimilarlos a la edificación principal, sin definir en qué consiste tal edificación.
- La superficie destinada a garaje en planta baja, incluso cuando los edificios disponían de sótano, al no computarse a efectos de edificabilidad, generaba un volumen construido que daba soporte a espacios de gran tamaño sobre los que era muy complicado ejercer un control, una vez otorgada la Licencia de Primera Ocupación.



- La falta de concreción del tamaño de cuartos de instalaciones y tendederos, que favorecía su proliferación sin suficiente justificación.
- La incorrecta asociación del término “bajocubierta” con el eximente del cómputo de la edificabilidad, cuando la norma indica claramente que dicho espacio podrá destinarse a usos vivideros y computará edificabilidad, excepto si se destina a trastero o cuarto de instalaciones.
- La denominación de “usos no vivideros” en estancias cuyo cómputo se pretendía eludir sin mayor justificación daba lugar, paradójicamente, a construcciones sobre rasante en las que la “edificación principal” computable sobre la que se desarrollaba el programa de la vivienda tenía una superficie sensiblemente menor que aquellos espacios auxiliares eximidos del cómputo de la edificabilidad, tales como garajes, trasteros, tendederos y desvanes. La dificultad para controlar estos excesos dio lugar a la aplicación de criterios por parte de los técnicos municipales cuyo objetivo legítimo residía en acotar de diferente manera las condiciones geométricas y constructivas de estos espacios que deben ser complementarios, bien mediante la aplicación por asimilación de normas del planeamiento municipal, bien mediante la aplicación de normas de carácter general como el Código Técnico de la Edificación.
- Los retranqueos de la planta bajo rasante se regulan de igual forma que la edificación principal. Ello planteaba dudas ante la necesidad de disponer de elementos tales como rampas de garaje, escaleras de acceso, bancadas, cierres de parcela, muros de contención y otras construcciones que suelen invadir los retranqueos tales como piscinas y sus elementos auxiliares, pérgolas o terrazas descubiertas.

Ante esta situación se estima oportuno la elaboración y aprobación de una instrucción que, de modo inequívoco, fije de manera homogénea los criterios para aclarar la aplicación de la normativa recogida en los artículos 1.1.8, 3.3.5, 5.6.2 y 5.6.3 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector la Montaña que permitan la aplicación de la normativa de la manera más sencilla posible, garantizando la igualdad en el ejercicio del derecho de los propietarios del suelo con parámetros objetivos, medibles y de inmediata comprobación.

El contenido de las normas que son objeto de interpretación en la presente instrucción es el siguiente:

Artículo 1.1.8 Terminología de conceptos

(...)

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.

(...)



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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 tendederos,*
- sótanos y semisótanos que no se destinen a usos viveros,*
- el bajo-cubierta, si no se destina a usos viveros,*
- 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.*

(...)

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, solo se podrá edificar:

-Las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima de 60° 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 viveros, 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 5.6.2 Condiciones sobre la ordenación

A. Tipología de edificación: edificación aislada.

B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 400 m² de superficie neta.

C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP.4 de alineaciones, complementados con los planos OP.5 y OP.6 de perfiles longitudinales y secciones transversales.

D. Retranqueos de las plantas sobre rasante.

- Alineación exterior: 3,00 m.

- Linderos y testero: 3,00 m.

E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Artículo 5.6.3 Condiciones sobre el volumen

A. Superficie máxima edificable y número de viviendas: 77.500 m²e de uso residencial, que agotan el máximo asignado a la zona, resultado del reparto de la superficie máxima edificable lucrativa entre los distintos usos previstos en el sector; esta superficie edificable a su vez se reparte entre 500 viviendas de 155m²e cada una, según el siguiente desglose, por parcelas:

<u>Parcela</u>	<u>Superficie de suelo- m²s -</u>	<u>Nº de viviendas</u>	<u>- m²e</u>
<u>-Viviendas</u>			
VAL (1)	7.327	12 viv	1.860
VAL (2)	6.001	10 viv	1.550
VAL (3)	9.063	15 viv	2.325
VAL (4)	8.150	13 viv	2.015
VAL (5)	8.437	14 viv	2.170
VAL (6)	6.931	11 viv	1.705
VAL (7)	11.555	19 viv	2.945
VAL (8)	3.671	6 viv	930
VAL (9)	29.025	47 viv	7.285
VAL (10)	6.635	11 viv	1.705
VAL (11)	12.879	21 viv	3.255
VAL (12)	7.635	10 viv	1.550
VAL (13)	3.101	5 viv	775
VAL (14)	10.256	17 viv	2.635
VAL (15)	6.254	10 viv	1.550
VAL (16)	11.294	18 viv	2.790
VAL (17)	18.878	30 viv	4.650
VAL (18)	4.591	7 viv	1.085
VAL (19)	8.647	13 viv	2.015
VAL (20)	9.820	16 viv	2.480
VAL (21)	1.196	2 viv	310
VAL (22)	17.178	28 viv	4.340
VAL (23)	1.806	2 viv	310
VAL (24)	3.852	6 viv	930
VAL (25)	10.130	16 viv	2.480
VAL (26)	1.406	2 viv	310
VAL (27)	5.485	9 viv	1.395
VAL (28)	7.849	13 viv	2.015
VAL (29)	14.536	24 viv	3.720



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

VAL (30)	3.775	6 viv	930
VAL (31)	5.898	9 viv	1.395
VAL (32)	10.394	17 viv	2.635
VAL (33)	3.707	6 viv	930
VAL (34)	10.001	16 viv	2.480
VAL (35)	9.072	13 viv	2.015
VAL (36)	8.091	12 viv	1.860
VAL (37)	9.191	14 viv	2.170
TOTAL	313.717	500 viv de 155m2e/viv.	77.500

B. Ocupación máxima en planta: 50%

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

Considerando las normas de interpretación del PGOU y del Plan de Sectorización, anteriormente transcritas, se estima oportuno adoptar los siguientes criterios:

- **1. Adopción de altura máxima de la edificación en función del número de plantas**

La altura máxima fijada en las Normas Urbanísticas para la ordenanza Vivienda Libre Unifamiliar es de B+1/ 7,00 m medidos, conforme establece el artículo 1.1.8 de las Normas Urbanísticas del Sector la Montaña, entre la rasante de la acera o el 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. El citado artículo vincula la altura de la edificación al número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante.

La altura máxima de coronación se establece en 11,00 m (4 metros sobre la altura máxima). La altura máxima de plantas se fija en 3,5 m para la baja y 3 m para el resto.

Es preciso fijar en cada expediente de licencia la altura de la edificación adoptada, de modo que si el programa de la vivienda se desarrolla en una sola planta (la planta baja), esa planta sea la última, por lo que la altura máxima de la edificación adoptada en esa parcela será de 4 metros, obteniéndose restando de la altura máxima de 7 m (prevista por la normativa para una altura de Baja+1) los 3m correspondientes a la planta primera. A partir de dicha altura podrán construirse los elementos permitidos en el artículo 3.3.5 (entre otros "las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima de 60° sexagesimales, siempre que no excedan en más de cuatro metros de la altura máxima permitida") es decir, la altura máxima de coronación será de 4 metros sobre la altura máxima, dando como resultado 8 m.

Dada la regulación establecida para las alturas de planta, si la planta baja es la última planta de la edificación no es posible construir sobre ella ningún elemento que, amparándose en el concepto de bajocubierta, quede fuera de las vertientes de una cubierta de 60° que arrancan desde el último forjado, esto es, desde el forjado del techo de la planta baja.



Y ello porque si se pretendiera construir un hipotético bajocubierta sobre la planta baja, considerada ésta como última planta, y dicho bajocubierta ocupara el volumen capaz de una planta primera y de un bajocubierta y situara el alero e a una altura de 7 metros, estaría incumpliendo la norma que fija una altura máxima de 3,00 m para el resto de plantas diferentes a la baja.

• **2. Concepto de bajocubiertas y cómputo de la edificabilidad**

La normativa regula en el artículo 3.3.5 tan solo la pendiente máxima de la cubierta, por lo que este concepto es de aplicación tanto para cubiertas tradicionalmente denominadas “planas” (azoteas) como “inclinadas” (tejados). También exime del cómputo los espacios destinados a trasteros y cuartos de instalaciones ubicados en el espacio bajocubierta. Es preciso por tanto garantizar que todos los espacios situados en el bajocubierta que puedan destinarse a usos vivideros computen edificabilidad, al mismo tiempo que se establezca un criterio claro sobre el concepto de bajo cubierta y sobre las condiciones que han de cumplir los trasteros y cuartos de instalaciones que no computan edificabilidad.

Entendiendo por tanto que las plantas denominadas “bajocubierta” son las construidas sobre la última planta del edificio, y que han de encontrarse dentro del espacio definido por las pendientes que no superan un ángulo de 60º desde el punto de contacto de la cara inferior del último forjado con la fachada, queda establecer con el mayor rigor posible las condiciones que han de cumplir trasteros y cuartos de instalaciones para que, en su caso, estas estancias queden eximidas del cómputo de la edificabilidad y, al mismo tiempo, no puedan transformarse en otros espacios diferentes a los que le otorgan tal condición.

El espacio bajocubierta que no pueda destinarse a usos vivideros, además de cumplir las condiciones geométricas establecidas en el artículo 3.3.5 a partir de la última planta considerada a efectos del cómputo de la edificabilidad, no podrá ser susceptible de transformación mediante obras de escasa entidad que permitan convertirlo en una estancia o estancias vivideras.

Para ello:

- Estará físicamente separado del resto de estancias de la vivienda
 - No estará compartimentado
 - Se encontrará fuera de la envolvente térmica del edificio
 - La superficie de los huecos no podrá exceder del 10% de la superficie construida del bajocubierta que disponga de una altura superior a 1,50 m de altura.
 - Se considerará un recinto de ocupación nula, cuyas escaleras de acceso tendrán las condiciones geométricas establecidas para escaleras de uso restringido y no podrán alcanzar en ningún caso las establecidas para escaleras de uso general.
 - Dispondrá como instalación eléctrica de tan sólo de un punto de luz y un enchufe
 - No dispondrá de instalación ni preinstalación de climatización ni de calefacción.
- ## • **3. Superficie edificable total**



En aplicación a los criterios de interpretación de las Normas Urbanísticas del PGOU, al que se remite el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña (art. 1.1.4), se ha tenido en cuenta la prevalencia como criterios de *“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.”*

Ese equilibrio que afecta al aprovechamiento edificatorio, teniendo en cuenta lo establecido en las normas de interpretación del PGOU, que indican en su artículo 1.8 que *“con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las de terminaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos”* orienta las interpretaciones que afectan a la superficie edificada total de una manera restrictiva.

Por tanto, ante la falta de un parámetro que regule la proporción entre superficie construida total y superficie edificable computable, se ha calculado el espacio que ocuparía un bajocubierta considerando un superficie contruida del 60% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, y se han considerado otras estancias eximidas del cómputo, como garajes sobre rasante, trasteros, tendedero, etc.

Se propone adoptar un criterio que fije la proporción entre la superficie edificable no computable sobre rasante y la superficie edificable computable, de manera que aquella quede siempre por debajo de ésta, y no supere el 85% de la misma.

- **4. Soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos**

En uso residencial, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos son espacios abiertos, en contacto con el exterior, asociados a determinadas tipologías edificatorias de vivienda colectiva. No cabe, por tanto, acogerse a este eximente de cómputo en viviendas de la tipología de vivienda unifamiliar."

En vivienda unifamiliar, cualquier planta baja diáfana abierta será considerada como porche, y computará conforme se indica en el punto 9 de la presente instrucción.

- **5. Cómputo de garajes**

La superficie necesaria para dar cumplimiento del estándar de aparcamiento cerrado sobre rasante se estima en 40 m² construidos. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela, sobre rasante.

- **6. Cómputo de tendederos**

Se entiende por tendedero el espacio exterior empleado para el secado de la ropa. Para que su superficie quede exenta del cómputo de edificabilidad debe estar en contacto permanente con el ambiente exterior, pudiendo disponer de elementos de ocultación tipo celosía y lamas abiertas en un 50% de su superficie. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela, al encontrarse sobre rasante.



- **7. Cómputo de trasteros**

Los primeros 8 m² construidos de un trastero vinculado a la vivienda no computan edificabilidad. El exceso de superficie computará edificabilidad. Los primeros 8 m² antes citados se tendrán en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela sobre rasante. Cuando además un espacio bajocubierto se destine a trastero, y cumpla con las condiciones descritas en el punto 2 de la presente instrucción, no computará a efectos de edificabilidad, y se tendrá en cuenta en el control del 85% máximo de superficie construida que no computa edificabilidad, medida a partir de una altura libre de 1,50 m.

- **8. Cómputo de cuartos de instalaciones.**

Se deberá justificar la ubicación de los cuartos de instalaciones situados sobre rasante, incluyendo planos de instalaciones ubicando los elementos que se precisen y tendrán la superficie mínima para su uso efectivo. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela sobre rasante.

- **9. Cómputo de porches y terrazas**

Los porches y terrazas computan edificabilidad al 50% si están cerrados por ninguno, uno o dos lados, y al 100% si están cerrados por tres o más lados.

Cualquier estructura que esté cubierta y permita el cobijo bajo la misma evitando la entrada de agua se considerará porche y computará a efectos de edificabilidad conforme a lo indicado anteriormente.

Se exceptúan de esta consideración las losas que no superen los vuelos máximos permitidos por la normativa urbanística.

- **10. Construcciones en los retranqueos**

El artículo 5.6.2 fija los retranqueos de la edificación sobre rasante en 3,00 m medidos en relación con todos los linderos. Los retranqueos de la planta bajo rasante se fijan "igual a la edificación principal". Se ha de interpretar que los retranqueos sobre rasante y bajo rasante se fijan en 3,00 m con todos los linderos de la parcela.

En las franjas de retranqueo se admite la construcción de rampas de garaje descubiertas, peldaños, muretes de hasta 1m de altura, pérgolas para sustentación de toldos, entramados abiertos, cañizo o (sin cubrición), piscinas y depuradoras que no sobresalgan de la rasante del terreno en ningún punto.

El espacio cerrado del sótano deberá cumplir con los retranqueos, por lo que el desarrollo de las rampas de garaje y superficies de giro podrá ocupar las franjas de retranqueo siempre que estén descubiertos.

No podrán disponerse estructuras, forjados, construcciones auxiliares, cubriciones ni barbacoas. En caso de banqueros del terreno natural, la altura máxima de cada uno de los muros de sustentación no podrá superar la altura de 1 m. Las pérgolas para sustentar toldos tendrán una altura máxima de 3 m.

No podrá superarse el nivel de la rasante en ningún punto del retranqueo, salvo para la construcción de rampas, pasarelas y escaleras que tendrán, en la franja de retranqueo, la mínima dimensión que permita la normativa de accesibilidad universal.



- **11. Licencias otorgadas con anterioridad a la aprobación de los presentes criterios.**

Los criterios aplicados con anterioridad a los que se incluyen en esta propuesta han sido utilizados hasta el momento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, de las cuales continúan pendiente de finalización un número importante de viviendas.

En aquellas parcelas que hayan sido objeto de obtención de licencia de obra con proyecto de edificación con anterioridad a la fecha de aprobación de los criterios incluidos en la presente instrucción, las obras finalizarán y podrán obtener Licencia de Primera Ocupación siempre que se ajusten completamente a la licencia otorgada.

- **12. Publicidad**

Los presentes criterios, una vez aprobados, deberán ser publicados en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Aranjuez, y en el apartado Urbanismo de la página web municipal.

Conclusión

Se propone la adopción de los siguientes criterios de interpretación de los artículos 1.1.8, 3.3.5 y 5.6.3 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del SECTOR LA MONTAÑA:

- **1. Adopción de altura máxima de la edificación en función del número de plantas**

Cada proyecto establecerá la altura adoptada, tanto en número de plantas como en altura medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de la última planta.

Si el proyecto considera la planta baja como última planta, únicamente se podrá contruir sobre ella lo establecido en el artículo 3.3.5 con los criterios establecidos en el punto 2 de la presente instrucción. En dicho caso, la altura máxima de edificación y la altura máxima de coronación se reducirá en 3 m.

- **2. Concepto de bajocubiertas y cómputo de la edificabilidad**

Se considera bajocubierta al espacio existente sobre la última planta considerada del edificio e inmediatamente por debajo de azoteas y tejados que no se manifiesta en fachada y está incluido dentro de los parámetros volumétricos establecidos en el artículo 3.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización (plano de 60° medido desde la intersección de la cara inferior del último forjado con la cara exterior de la fachada).

Este espacio podrá destinarse a usos vivideros y computará edificabilidad. Únicamente están exentos del cómputo de la edificabilidad en los bajocubiertas los trasteros, así como los cuartos de instalaciones según se regulan en el punto 8 de la presente instrucción.

No podrá eximirse del cómputo de la edificabilidad aquellos espacios situados en el bajocubierta que puedan destinarse a usos vivideros. El espacio bajocubierta que no pueda destinarse a usos vivideros, además de cumplir las condiciones geométricas establecidas en el artículo 3.3.5 a partir de la última planta considerada a efectos del cómputo de la edificabilidad, no podrá ser susceptible de transformación mediante obras de escasa entidad que permitan convertirlo en una estancia o estancias vivideras.



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Para ello:

- Estará físicamente separado del resto de estancias de la vivienda
- No estará compartimentado
- Se encontrará fuera de la envolvente térmica del edificio
- La superficie de los huecos no podrá exceder del 10% de la superficie construida del bajocubierta que disponga de una altura superior a 1,50 m de altura.
- Se considerará un recinto de ocupación nula, cuyas escaleras de acceso tendrán las condiciones geométricas establecidas para escaleras de uso restringido y no podrán alcanzar en ningún caso las establecidas para escaleras de uso general.
- Dispondrá como instalación eléctrica de tan sólo de un punto de luz y un enchufe
- No dispondrá de instalación ni preinstalación de climatización ni de calefacción.

- **3. Superficie edificable total**

El porcentaje máximo de superficie no computable sobre rasante no podrá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela. En dicho porcentaje se incluyen estancias destinadas a garaje, tendedero, trasteros y cuartos de instalaciones.

En el porcentaje del 85% no se incluyen construcciones bajo cubierta con una altura inferior de 1,50 m, ni el 50% de los porches eximidos del cómputo.

- **4. Soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos**

Cualquier soportal, planta baja diáfana abierta en vivienda unifamiliar será considerada como porche, y computará conforme se indica en el punto 9 de la presente instrucción.

- **5. Cómputo de garajes**

La superficie necesaria para dar cumplimiento del estándar de aparcamiento cerrado sobre rasante es de 40 m² construidos. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela, sobre rasante.

- **6. Cómputo de tendederos**

Se entiende por tendedero el espacio exterior empleado para el secado de la ropa. Para que su superficie quede exenta del cómputo de edificabilidad debe estar en contacto permanente con el ambiente exterior, pudiendo disponer de elementos de ocultación tipo celosía y lamas abiertas en un 50% de su superficie. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela, al encontrarse sobre rasante.

- **7. Cómputo de trasteros**

Los primeros 8 m² construidos de un trastero vinculado a la vivienda no computan edificabilidad. El exceso de superficie computará edificabilidad. Los primeros 8 m² antes citados se tendrán en cuenta en el porcentaje de superficie no



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela sobre rasante. Cuando además un espacio bajocubierto se destine a trastero, y cumpla con las condiciones descritas en el punto 2 de la presente instrucción, no computará a efectos de edificabilidad, y se tendrá en cuenta en el control del 85% máximo de superficie construida que no computa edificabilidad, medida a partir de una altura libre de 1,50 m.

- **8. Cómputo de cuartos de instalaciones.**

Se deberá justificar la ubicación de los cuartos de instalaciones situados sobre rasante, incluyendo planos de instalaciones ubicando los elementos que se precisen y tendrán la superficie mínima para su uso efectivo. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela sobre rasante.

- **9. Cómputo de porches y terrazas**

Los porches y terrazas computan edificabilidad al 50% si están cerrados por ninguno, uno o dos lados, y al 100% si están cerrados por tres o más lados.

Las terrazas descubiertas no computan edificabilidad.

Cualquier estructura que esté cubierta y permita el cobijo bajo la misma evitando la entrada de agua se considerará porche y computará a efectos de edificabilidad conforme a lo indicado anteriormente.

Se exceptúan de esta consideración las losas que no superen los vuelos máximos fijados en la normativa urbanística.

- **10. Construcciones en los retranqueos**

Los retranqueos sobre rasante y bajo rasante se fijan en 3,00 m con todos los linderos de la parcela.

En las franjas de retranqueo se admite la construcción de rampas de garaje descubiertas, peldaños, muretes de hasta 1m de altura, pérgolas para sustentación de toldos, entramados abiertos, cañizo o (sin cubrición), piscinas y depuradoras que no sobresalgan de la rasante del terreno en ningún punto.

El espacio cerrado del sótano deberá cumplir con los retranqueos, por lo que el desarrollo de las rampas de garaje y superficies de giro podrá ocupar las franjas de retranqueo siempre que estén descubiertos.

No podrán disponerse estructuras, forjados, construcciones auxiliares, cubriciones ni barbacoas. En caso de banqueros del terreno natural, la altura máxima de cada uno de los muros de sustentación no podrá superar la altura de 1 m. Las pérgolas para sustentar toldos tendrán una altura máxima de 3 m.

No podrá superarse el nivel de la rasante en ningún punto del retranqueo, salvo para la construcción de rampas, pasarelas y escaleras que tendrán, en la franja de retranqueo, la mínima dimensión que permita la normativa de accesibilidad universal.

- **11. Licencias otorgadas con anterioridad a la aprobación de los presentes criterios.**

En aquellas parcelas que hayan sido objeto de obtención de licencia de obra con proyecto de edificación con anterioridad a la fecha de aprobación de los criterios incluidos en la presente instrucción, las obras finalizarán y podrán obtener Licencia de Primera Ocupación siempre que se adecúen completamente a la licencia otorgada.



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

• **12. Publicidad**

Los presentes criterios, una vez aprobados, deberán ser publicados en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Aranjuez, y en el apartado Urbanismo de la página web municipal”.

Informe de la Técnico Jurídico:

Por la Técnico Jurídico se ha emitido el siguiente informe, de fecha 18 de septiembre de 2020:

“

EXPTE. Nº:	9200/20-4097	REF.: MHC
ASUNTO:	INSTRUCCIONES PARA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR LA MONTAÑA 1.1.8, 3.3.5, 5.6.2 Y 5.6.3	
SITUACIÓN:	SECTOR LA MONTAÑA	
DOCUMENTO:	INFORME JURÍDICO	

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

1º.- En sesión celebrada el 5 de septiembre de 1996, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid fue aprobado el Plan General de Aranjuez 1996.

2º.- Con fecha 2 de abril de 2003 la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó definitivamente el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector la Montaña.

3º.- En fecha 15 de septiembre del 2020 se emitió Informe Técnico, adjunto al expediente referenciado, donde se incluían las instrucciones en relación a la interpretación de las normas urbanísticas del Plan de Sectorización del Sector la Montaña 1.1.8, 3.3.5, 5.6.2 y 5.6.3

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El Plan General de Aranjuez 1996 dispone, dentro de sus normas urbanísticas, los criterios que deben ser tenidos en cuenta para interpretar las normas contenidas en el mismo:

“1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN :

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

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor).



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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

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

II- Con fecha 2 de abril de 2003 la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó definitivamente el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector la Montaña. Las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, en su artículo 1.1.4, establecen los siguientes criterios de interpretación:

“Artículo 1.1.4 Interpretación del Plan de Sectorización

La interpretación del Plan de Sectorización, 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 Plan de Sectorización 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 Plan de Sectorización predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

5. En la interpretación del Plan de Sectorización 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.

Asimismo, el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización remite a las Normas Urbanísticas del Plan General, que el primero particulariza y complementa.



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

III.- Respecto a la competencia, según el artículo 21 de la LRBRL asignan esta atribución a la Alcaldesa. Por su parte, el Decreto de 25 de junio del 2019 delega en la Junta de Gobierno Local, mediante decreto de delegación de fecha 25 de junio del 2019.

El art 85.2 del ROM estipula:

“2. Los acuerdos de la Junta de Gobierno Local serán firmados por el Secretario, previa propuesta de Acuerdo suscrita por el Concejal del área y/o en su caso por el Director o el Jefe del Servicio al que corresponda.”

A la vista de lo anterior, propongo **A LA CONCEJAL DE URBANISMO** eleve a **Junta de Gobierno Local** la adopción del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- APROBAR LA ADOPCIÓN DE LOS SIGUIENTES CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN de los artículos 1.1.8, 3.3.5 y 5.6.3 de las normas urbanísticas del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada el **SECTOR LA MONTANA**:

“1. Adopción de altura máxima de la edificación en función del número de plantas

Cada proyecto establecerá la altura adoptada, tanto en número de plantas como en altura medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de la última planta.

Si el proyecto considera la planta baja como última planta, únicamente se podrá contruir sobre ella lo establecido en el artículo 3.3.5 con los criterios establecidos en el punto 2 de la presente instrucción. En dicho caso, la altura máxima de edificación y la altura máxima de coronación se reducirá en 3 m.

2. Concepto de bajocubiertas y cómputo de la edificabilidad

Se considera bajocubierta al espacio existente sobre la última planta considerada del edificio e inmediatamente por debajo de azoteas y tejados que no se manifiesta en fachada y está incluido dentro de los parámetros volumétricos establecidos en el artículo 3.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización (plano de 60º medido desde la intersección de la cara inferior del último forjado con la cara exterior de la fachada).

Este espacio podrá destinarse a usos vivideros y computará edificabilidad. Únicamente están exentos del cómputo de la edificabilidad en los bajocubiertas los trasteros, así como los cuartos de instalaciones según se regulan en el punto 8 de la presente instrucción.

No podrá eximirse del cómputo de la edificabilidad aquellos espacios situados en el bajocubierta que puedan destinarse a usos vivideros. El espacio bajocubierta que no pueda destinarse a usos vivideros, además de cumplir las condiciones geométricas establecidas en el artículo 3.3.5 a partir de la última planta considerada a efectos del cómputo de la edificabilidad, no podrá ser susceptible de transformación mediante obras de escasa entidad que permitan convertirlo en una estancia o estancias vivideras.

Para ello:

- *Estará físicamente separado del resto de estancias de la vivienda*
- *No estará compartimentado*



- *Se encontrará fuera de la envolvente térmica del edificio*
- *La superficie de los huecos no podrá exceder del 10% de la superficie construida del bajocubierta que disponga de una altura superior a 1,50 m de altura.*
- *Se considerará un recinto de ocupación nula, cuyas escaleras de acceso tendrán las condiciones geométricas establecidas para escaleras de uso restringido y no podrán alcanzar en ningún caso las establecidas para escaleras de uso general.*
- *Dispondrá como instalación eléctrica de tan sólo de un punto de luz y un enchufe*
- *No dispondrá de instalación ni preinstalación de climatización ni de calefacción.*

3. Superficie edificable total

El porcentaje máximo de superficie no computable sobre rasante no podrá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela. En dicho porcentaje se incluyen estancias destinadas a garaje, tendedero, trasteros y cuartos de instalaciones.

En el porcentaje del 85% no se incluyen construcciones bajo cubierta con una altura inferior de 1,50 m, ni el 50% de los porches eximidos del cómputo.

4. Soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas

Cualquier soportal, planta baja diáfana abierta en vivienda unifamiliar será considerada como porche, y computará conforme se indica en el punto 9 de la presente instrucción.

5. Cómputo de garajes

La superficie necesaria para dar cumplimiento del estándar de aparcamiento cerrado sobre rasante es de 40 m² construidos. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela, sobre rasante.

6. Cómputo de tendederos

Se entiende por tendedero el espacio exterior empleado para el secado de la ropa. Para que su superficie quede exenta del cómputo de edificabilidad debe estar en contacto permanente con el ambiente exterior, pudiendo disponer de elementos de ocultación tipo celosía y lamas abiertas en un 50% de su superficie. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela, al encontrarse sobre rasante.

7. Cómputo de trasteros

Los primeros 8 m² construidos de un trastero vinculado a la vivienda no computan edificabilidad. El exceso de superficie computará edificabilidad. Los primeros 8 m² antes citados se tendrán en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela sobre rasante. Cuando además un espacio bajocubierta



se destine a trastero, y cumpla con las condiciones descritas en el punto 2 de la presente instrucción, no computará a efectos de edificabilidad, y se tendrá en cuenta en el control del 85% máximo de superficie construida que no computa edificabilidad, medida a partir de una altura libre de 1,50 m.

8. Cómputo de cuartos de instalaciones.

Se deberá justificar la ubicación de los cuartos de instalaciones situados sobre rasante, incluyendo planos de instalaciones ubicando los elementos que se precisen y tendrán la superficie mínima para su uso efectivo. Dicha superficie se tendrá en cuenta en el porcentaje de superficie no computable que no deberá superar el 85% de la edificabilidad máxima de la parcela sobre rasante.

9. Cómputo de porches y terrazas

Los porches y terrazas computan edificabilidad al 50% si están cerrados por ninguno, uno o dos lados, y al 100% si están cerrados por tres o más lados.

Las terrazas descubiertas no computan edificabilidad.

Cualquier estructura que esté cubierta y permita el cobijo bajo la misma evitando la entrada de agua se considerará porche y computará a efectos de edificabilidad conforme a lo indicado anteriormente.

Se exceptúan de esta consideración las losas que no superen los vuelos máximos fijados en la normativa urbanística.

10. Construcciones en los retranqueos

Los retranqueos sobre rasante y bajo rasante se fijan en 3,00 m con todos los linderos de la parcela.

En las franjas de retranqueo se admite la construcción de rampas de garaje descubiertas, peldaños, muretes de hasta 1m de altura, pérgolas para sustentación de toldos, entramados abiertos, cañizo o (sin cubrición), piscinas y depuradoras que no sobresalgan de la rasante del terreno en ningún punto.

El espacio cerrado del sótano deberá cumplir con los retranqueos, por lo que el desarrollo de las rampas de garaje y superficies de giro podrá ocupar las franjas de retranqueo siempre que estén descubiertos.

No podrán disponerse estructuras, forjados, construcciones auxiliares, cubriciones ni barbacoas. En caso de banqueos del terreno natural, la altura máxima de cada uno de los muros de sustentación no podrá superar la altura de 1 m. Las pérgolas para sustentar toldos tendrán una altura máxima de 3 m.

No podrá superarse el nivel de la rasante en ningún punto del retranqueo, salvo para la construcción de rampas, pasarelas y escaleras que tendrán, en la franja de retranqueo, la mínima dimensión que permita la normativa de accesibilidad universal.

11. Licencias otorgadas con anterioridad a la aprobación de los presentes criterios.

En aquellas parcelas que hayan sido objeto de obtención de licencia de obra con proyecto de edificación con anterioridad a la fecha de aprobación de los criterios incluidos en la presente instrucción, las obras finalizarán y podrán



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

obtener Licencia de Primera Ocupación siempre que se adecúen completamente a la licencia otorgada.

12. Publicidad

Los presentes criterios, una vez aprobados, deberán ser publicados en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Aranjuez, y en el apartado Urbanismo de la página web municipal.”

SEGUNDO.- Este acuerdo surtirá efecto desde su adopción, sin perjuicio de su publicación en el portal de transparencia en materia de urbanismo y obras públicas dentro de la web de Ayuntamiento de Aranjuez”.

Acuerdo:

Se acuerda por unanimidad aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

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