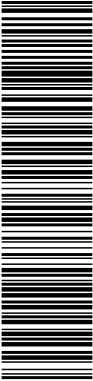


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 1 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FFF4354C5EDB09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/> Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



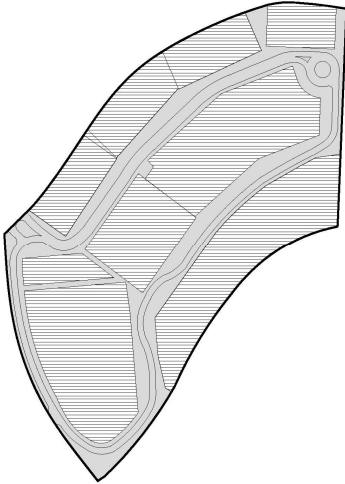
ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA V1

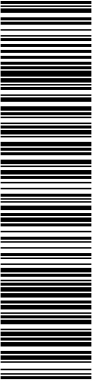
SECTOR I "LAS ARTES". ARANJUEZ

Jesús Rico Carrascosa
Arquitecto

Comunidad de Propietarios Manzana V1
Promotor



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 2 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5ED0B9596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/> Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



INDICE

MEMORIA

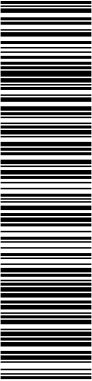
- 1 Datos de partida
 - 1.1. Datos del encargo
 - 1.2. Antecedentes
 - 1.3. Objeto del documento
 - 1.4. Delimitación
 - 1.5. Propiedad de los terrenos
 - 1.6. Planeamiento vigente
- 2 Descripción y justificación de la ordenación
 - 2.1. Propuesta de ordenación
 - 2.2. Edificabilidad
 - 2.3. Cuadros de superficies
 - 2.4. El viario interior
 - 2.5. Las manzanas edificadas
 - 2.6. Volumetría
- 3 Normativa
 - 3.1. Antecedentes urbanísticos
 - 3.1.1 Normas de Rango General
 - 3.1.2 Normas de Rango Reglamentario
 - 3.1.3 Normativa local
 - 3.2. Condiciones constructivas de la urbanización de las calles de nuevo trazado
- 4 Estudio de soleamiento
- 5 Cumplimiento de las condiciones establecidas por el Plan General sobre la situación de la construcción respecto de la cota 565
- 6 Conclusiones

PLANOS

- 1. Situación y emplazamiento - Escala 1/4.000
- 2. Delimitación - Escala 1/500
- 3. Estado actual - Escala 1/500
- 4. Ordenación y alineaciones - Escala 1/500



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 3 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA

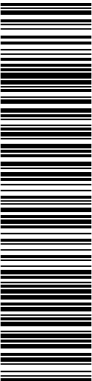


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDB09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/> Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



MEMORIA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDB09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO, SERIALNUMBER=IDCES-07477089L, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



1. DATOS DE PARTIDA

1.1. Datos del encargo

Localización: Manzana V1 del Sector I "Las Artes", Aranjuez.

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

Redactor: Jesús Javier Rico Carrascosa, colegiado nº 63.872 del C.O.A.
Madrid

1.2. Antecedentes

En octubre de 2005 se redactó un Estudio de Detalle de la manzana V1. Dicho Estudio tenía por objeto desarrollar las determinaciones del Plan Parcial del Sector I, del cual forma parte la manzana V1. El Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez el 17 de enero de 2006.

El Estudio contemplaba la división de la manzana en ocho parcelas edificables y un viario interior.

La superficie total ordenada de la manzana es de 29.666,92 m².

Superficies de las parcelas

Elemento	Superficie (m²)
Manzana V1-A	1.250,40
Manzana V1-B	1.428,24
Manzana V1-C	1.249,86
Manzana V1-D	949,07
Manzana V1-E	2.132,00
Manzana V1-F	4.045,21
Manzana V1-G	3.944,13
Manzana V1-H	4.476,60
Viario	10.191,41
Total	29.666,92

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE_DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 5 de 18		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDED09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Cerés, O=FNMT Usuarios, OU=Cerés, C=ES el 22/01/2025 14:17:31.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



El Estudio preveía el desarrollo de la manzana en dos fases. En el momento presente se ha realizado la reparcelación de las manzanas resultantes y se ha edificado en cinco de ellas, las manzanas V1-A, V1-B, V1-C, V1-D y V1-E. El viario se compone de una calle en forma de anillo formado por dos tramos longitudinales sensiblemente paralelos a la avenida de las Artes y situados en dos niveles, unidos por dos tramos cortos.

Al día de hoy se ha urbanizado la primera fase del viario interior; que comprende el tramo situado en el nivel inferior, más próximo a la avenida de las Artes, actualmente denominada calle Sitges. Esta calle parte desde la avenida de las Artes, hace un giro de 90º y discurre paralela a ésta. La urbanización llega hasta el final de la manzana V1-D, e incluye la rotonda prevista en el Estudio.

El resto de los tramos del viario se encuentra urbanizado parcialmente, cuenta con red de saneamiento, encintado de bordillos y sub-base de pavimento.

En cuanto a las parcelas, se han edificado las parcelas V1-A, V1-B, V1-C, V1-D y V1-E.

1.3. Objeto del documento

El objeto de este documento es el de desarrollar las indicaciones del Plan Parcial del Sector I, de cuya cuarta etapa forma parte la manzana VI.

El Plan Parcial establece, para las manzanas incluidas en la ordenanza Residencial III, la obligatoriedad de redactar uno o varios estudios de detalle y la correspondiente parcelación.

Según se establece en el apartado 2.1 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, el estudio de detalle puede tener por objeto adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, ordenar volúmenes y completar las comunicaciones con viario interior, así como determinar la ubicación y ordenación de manzanas singulares o modificar las condiciones estéticas de los edificios a proyectar.

Habiendo un Estudio de Detalle anterior, este documento tiene por objeto únicamente la ubicación y ordenación de las parcelas que componen la manzana, introduciendo modificaciones en las parcelas resultantes respecto del Estudio anterior. El resto de sus determinaciones son asumidas en este documento.

1.4. Delimitación

El área ordenada por el presente estudio comprende la manzana V-1. Sobre esta manzana se ha ejecutado una reparcelación y parcialmente la urbanización.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 6 de 18		

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5ED09596FD0B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



La manzana V-1 tiene forma irregular, asimilable a un trapecio curvado, que linda al noroeste con la Avenida de las Artes, al este con la manzana V2, al sureste con la zona verde de sistemas generales y al suroeste con la zona verde local Z-4. En este lindero tiene un acceso desde la calle Camino de Santiago.

1.5. Propiedad de los terrenos

La propiedad de los terrenos se ha fragmentado profusamente dado que en las parcelas construidas se han vendido las viviendas. Las parcelas sin edificar están en manos de sociedades inmobiliarias y la parcela viario-zonas comunes es propiedad en pleno dominio de dos sociedades, Compañía Agrícola San Amaro S.A. y Promontoria Coliseum Real Estate S.L.U., con la siguiente participación:

Compañía Agrícola San Amaro S.A.	59,42%
Promontoria Coliseum Real Estate S.L.U.	40,58%

La superficie total de la manzana de **29.666,92 m²**.

1.6. Planeamiento vigente

El planeamiento en vigor es el Plan Parcial del Sector I, aprobado el 2 de abril de 1998 y modificado por el Texto Refundido de Ordenanzas Urbanísticas de marzo de 2006.

Sobre la manzana rige la ordenanza Residencial III del Plan Parcial, cuyas determinaciones específicas se recogen a continuación.

Tipología de la edificación

Se autorizan tres tipologías:

- Vivienda unifamiliar adosada, formando hileras unidas por las medianerías laterales.
- Vivienda unifamiliar semiadosada, ajustada a una de las medianerías laterales la propia vivienda o edificaciones auxiliares de una sola altura.
- Vivienda unifamiliar aislada, o ajustada a una de las medianerías laterales por edificaciones auxiliares de una sola altura.

Formas de actuación

Mediante Estudio de Detalle y licencia o Proyecto de Parcelación de la manzana, formulados previa o simultáneamente al Proyecto de Edificación total o parcial, y conforme a lo dispuesto en los apartados 2.1 y 2.2.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00
OTROS DATOS Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 7 de 18	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDED09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.



Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son:

Usos residenciales:

Se autoriza la vivienda unifamiliar. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda.
Se autorizan los usos de residencia comunitaria y hotel, en edificio singular. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 5 habitaciones.

Usos industriales:

Se autorizan únicamente de categoría 1ª en situación 1ª.

Usos comerciales:

Se autorizan los usos de comercio, almacén, garaje-aparcamiento y oficina, como anexos a la vivienda.
Se autoriza el uso de reunión y espectáculos en forma de centro social, en manzana singular.

Usos dotacionales:

Se autorizan los usos de administración pública, asociativo y religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario.
Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

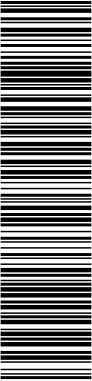
Condiciones de aprovechamiento y volumen

El Estudio de Detalle y el Proyecto de Parcelación definirán, en su caso, las vías interiores peatonales y rodadas.
La parcela mínima será de 125 m².
Los retranqueos serán los establecidos por el Estudio de Detalle.
La ocupación máxima será del 70 % en cada parcela.
La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,50 m, medidos conforme a lo establecido en el apartado 3.4.1. En edificios singulares, la altura máxima será de 3 plantas y 12 m. En edificios situados por encima de la cota 560, la altura máxima será de una planta y 5 m.
Planta abuhardillada, sótano y semisótano cumplirán lo establecido en los apartados 3.4.2 y 3.4.3.
La edificabilidad máxima será la asignada en la Licencia o Proyecto de Parcelación, al repartir lo establecido en la cédula del Plan Parcial.
El aprovechamiento será el establecido en la licencia o Proyecto de Parcelación.

Condiciones estéticas y paisajísticas

El Estudio de Detalle establecerá las condiciones estéticas para las distintas manzanas, en lo referente a materiales, texturas y colores de cerramientos

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 8 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDB09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, C=ES el 22/01/2025 14:17:31.

Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez

de edificación, cubiertas, cerramientos de parcela u otros aspectos que se estimen convenientes.

En todos los casos, el tratamiento de parcela se ajustará a lo establecido en el apartado 3.5.2.



Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE_DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 9 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDED09596FD8B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



2. Descripción y justificación de la ordenación

La ordenación actual de la manzana incluye la parcela del viario. Es la finca registral 37.787 del Registro de la Propiedad de Aranjuez. En nota simple registral la finca se describe como parcela Viario y Zonas Comunes.

Descripción registral:

"Tiene forma irregular y ocupa una superficie de diez mil trescientos cuarenta y dos metros y siete decímetros cuadrados (10.342,07 m2), configurada como una calle de trazado curvo que tiene su origen y final en el extremo oeste de la manzana, donde forma un espacio libre común."

Esta parcela dispone de un llamado espacio libre común no usado como viario. Este espacio está delimitado al norte y oeste por la calle Sitges, al sur por la manzana V1-G y al este con la manzana V1-E.

2.1. Propuesta de ordenación

El presente estudio de detalle propone a instancias de la Comunidad de Propietarios la creación de una nueva parcela de uso residencial III dentro de la parcela viario-zonas comunes. El motivo de esta parcela es el de posteriormente instalar una piscina comunitaria de uso privativo.

Esta parcela se ubica en la zona denominada espacio libre común, nominada como Manzana V1-I. El resto de manzanas existentes no se modifican en absoluto.

La manzana V1-I tiene forma de rectángulo trapezoide y una superficie de 647,96 m2. Tiene una longitud media de 43,30 m y una anchura constante de 15,00 m. Está situada en el inicio de la calle Sitges entre las manzanas V1-E y V1-G. Está separada de ambas manzanas por una franja de terreno de 3,00 m de anchura. Linda al norte con la calle Sitges; al sur con la parcela V1-G; al este con la manzana V1-E, actualmente vivienda unifamiliar adosada cuya dirección actual es calle Sitges nº 2; y al oeste el viario de la manzana V1.

2.2 Edificabilidad

El proyecto de compensación que desarrollaba el Plan Parcial del Sector adjudicaba la manzana V a la mercantil Compañía Agrícola San Amaro S.A. (AGRIAMA SA) y al Ayuntamiento de Aranjuez en proindiviso, 75,138261% para AGRIAMA SA y 24,861739% para el Ayuntamiento de Aranjuez.

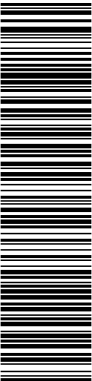
En noviembre de 2003 se redactó una modificación puntual del Plan Parcial. Dicha modificación consiste en aumentar la anchura de la calle O (denominación del Plan Parcial), actualmente prolongación de la avenida de las Artes.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE_DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 10 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDED09596FD0B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Cerés, O=FNMT Usuarios, C=ES el 22/01/2025 14:17:31.

Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



Esta modificación afectó a la manzana V por lo que procedía elaborar un Proyecto de Reparcelación y Cesiones que refleja la afección de la modificación. Este proyecto proponía la disolución del proindiviso y la adjudicación de parcelas a los propietarios. Fruto de estos planteamientos surgieron las parcelas V1 y V2. La edificabilidad y nº máximo de viviendas del Plan Parcial no fue alterado.

Superficies de la manzana V

Denominación	Propiedad	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²)	Nº de viviendas
Manzana V-1	AGRIAMA SA	29.666,92	10.628,00	52
Manzana V-2	Ayuntamiento	10.112,00	3.517,00	17
Viario		892,08		
Manzana V (total)		40.671,00	14.145,00	69

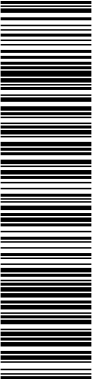
La edificabilidad de la manzana V-1 ha sido asignada en la reparcelación siguiente al Estudio de Detalle, repartiendo el total de superficie edificable de la manzana entre las parcelas resultantes reflejadas en el Estudio de Detalle anterior. Se considera que el reparto agota la edificabilidad disponible y por tanto la nueva parcela, la manzana V1-I no tendría asignada edificabilidad alguna, aunque sí el uso residencial III. Este uso posibilita la construcción de una piscina de uso privado vinculada a un grupo de viviendas, ya que la piscina no consume edificabilidad.

La normativa vigente relativa a las piscinas de uso colectivo establece las condiciones que han de cumplir estas instalaciones. Para su ejecución se tramitará el correspondiente proyecto de ejecución que justificará el cumplimiento de, entre otras, dicha normativa.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Jesús Rico Carrascosa - arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5ED09596FD8B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



2.3 Cuadros de superficies

MANZANAS RESULTANTES	Superficie (m2)
Manzana V1-A	1.250,40
Manzana V1-B	1.428,24
Manzana V1-C	1.249,86
Manzana V1-D	949,07
Manzana V1-E	2.132,00
Manzana V1-F	4.045,21
Manzana V1-G	3.944,13
Manzana V1-H	4.476,60
Manzana V1-I	647,96
Viario	9.543,45
TOTAL	29.666,92

MANZANA V1	Superficie (m2)	Nº de viviendas	Edificabilidad (m2)
	29.666,92	52	10.628

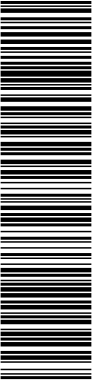
2.4 El viario interior

No se modifica el trazado y secciones de la calle interior, salvo el espacio que ahora ocupa la nueva manzana, el denominado espacio libre común fuera del trazado de la calle.

2.5 Las manzanas edificadas

Las manzanas definidas en el estudio de detalle anterior no se modifican en el presente estudio.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 12 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDB09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, C=ES el 22/01/2025 14:17:31.

Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



2.6 Volumetría

No se modifica la ordenación de los volúmenes edificables establecida en el estudio de detalle anterior.

2.7 Condiciones estéticas

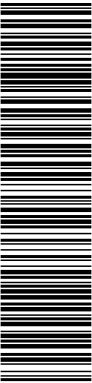
No se modifican las condiciones estéticas definidas en el estudio de detalle anterior.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 13 de 18		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDED09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



3. Normativa

3.1 Antecedentes urbanísticos.

La legislación del suelo y urbanismo vigente en la Comunidad de Madrid.

Sin ánimo de exhaustividad y limitando la cita a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid, las normas son las siguientes:

3.1.1 Normas de Rango General.

LEY 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (BOCM 11/04/1995; CE BOCM 28/06/1995).

Modificada por:

- LEY 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo (BOCM 18/07/1997; CE BOCM 20/10/1997).
- LEY 24/1999, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/1999; CE BOCM 7/02/2000).
- LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).
- LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).
- LEY 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2012; CE BOCM 15/01/2013).
- LEY 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/06/2013).
- LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).

LEY 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación (BOCM de 22/06/2000).

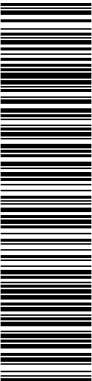
LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).

Modificada por:

- LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2001).
- LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3/04/2003).

Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M700P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 14 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M700P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDED09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, G=FRANCISCO, SERIALNUMBER=IDCES-07477089L, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



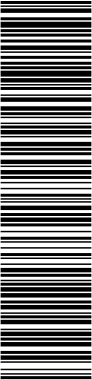
- LEY 2/2004, de 31 de mayo, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 1/06/2004; CE BOCM 26/07/2004).
- LEY 212005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 912001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13/04/2005).
- LEY 412006, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2006; CE BOCM 29/01/2007).
- LEY 312007, de 26 de julio de medidas urgentes de modernización del gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30/07/2007).
- LEY 6/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2011).
- LEY 212012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15/06/2012).
- LEY 812012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y –administrativas (BOCM 29/12/2012).
- LEY 612013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).
- LEY 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28/12/2015).
- LEY 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases a unidades funcionales (BOCM 18/05/2018).
- LEY 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña (BOCM 29/12/2009).
- Modificada por:
 - LEY 5/2010, de 12 de julio, de Medidas Fiscales para el Fomento de la Actividad Económica (BOCM 23/07/2010).
 - LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).
 - LEY 212012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15/06/2012).
 - LEY 612013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 15 de 18		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDED09596FD840D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, G=FRANCISCO, SERIALNUMBER=IDCES-07477089L, C=ES el 22/01/2025 14:17:31.

Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



Afectada por:

ACUERDO de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid (BOCM 23104/2013) Y recurso de inconstitucionalidad 1883-2013 (BOE 13/0512013).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o Transitorio

- LEY 311988, de 13 de octubre, para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/1011988; CE BOCM 11/1111988).
- LEY 7/1993, de 22 de junio, de adecuación a la Ley estatal 3011992, de 26 de noviembre, de las normas reguladoras de los procedimientos propios de la Comunidad de Madrid, y de modificación de la Ley de Gobierno y Administración y de la Ley reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 2510611993).
- LEY 24/1999, de 27 de diciembre de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/1211999; CE BOCM 710212000).
- LEY 1412001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/1212001).
- LEY 212004, de 31 de mayo, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 1/0612004; CE BOCM 26/0712004).
- LEY 212005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 912001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13/0412005).
- LEY 412006, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/1212006).
- LEY 312007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 3010712007).
- LEY 312013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/06/2013).
- LEY 612013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).
- LEY 412015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28/12/2015).
- LEY 112016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid (BOCM 15/04/2016).
- LEY 212018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases unidades funcionales (BOCM 18/05/2018).

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 16 de 18		

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDB09596FD8B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Cerés, O=FNMT Usuarios, C=ES el 22/01/2025 14:17:31.



Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



3.1.2 Normas de Rango Reglamentario

DECRETO 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los órganos de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/1983; CE BOCM 2/0811983).

Modificado por:

- LEY 3/1988, de 13 de octubre, para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/10/1988; CE BOCM 11/11/1988).
- DECRETO 51/1989, de 6 de abril, por el que se modifica el artículo 10 del Decreta 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los órganos de la Comunidad de Madrid. (BOCM 24/04/1989).
- LEY 71/1993, de 22 de junio, de adecuación a la Ley estatal 30/1992, de 26 de noviembre, de las normas reguladoras de los procedimientos propios de la Comunidad de Madrid, y de modificación de la Ley de Gobierno y Administración y de la Ley reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 25/06/1993).
- LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).
- DECRETO 71/1997, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organizacion y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid (BOCM 20/06/1997).

Modificado par:

- DECRETO 255/2000, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid (BOCM 11/12/2000).
- LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).

DECRETO 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (BOCM 27/10/1997).

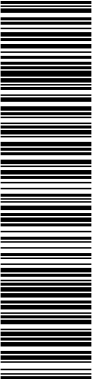
DECRETO 92/2008, de 10 de Julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico (BOCM 29/07/:2008).

Anulado parcialmente por:

- SENTENCIA de 26/03/2010, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.
- SENTENCIA de 27/06/2013, del Tribunal Supremo (BOCM 3/1012013).

Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: M700P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 17 de 18		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M700P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDED09596FD6B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.

Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



DECRETO 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid (BOCM 7101/2016).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio

- DECRETO 113/1985, de 21 de noviembre, por el que se amplía la composición de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid (BOCM 11/12/1985; CE BOCM 19/1211985).
- DECRETO 321/1987, de 23 de abril, por el que se modifica el artículo 5 del Decreto 681/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOCM 5/0511987).
- DECRETO 1221/1987, de 3 de septiembre, por el que se modifica la composición de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid (BOCM 5/0911987).
- DECRETO 511/1989, de 6 de abril, por el que se modifica el artículo 10 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, entre los órganos de la Comunidad de Madrid (BOCM 24/0911989).
- DECRETO 255/2000, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid (BOCM 11/1212000).

Normas urbanísticas derogadas

- DECRETO 68/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo de Madrid y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOCM 27/0711983; CE BOCM 2/08/1983).
- DECRETO 1291/1996, de 5 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial y del Consejo de Política Territorial (BOCM 1610911996).

3.1.3 Normativa Local

- Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez de 1996
- Plan Parcial del Sector I de Aranjuez, aprobación 26-02-1998
- Plan Parcial del Sector I de Aranjuez, Texto refundido de Ordenanzas Urbanísticas, aprobación 14-03-2006.
- Estudio de Detalle de la Manzana V1, aprobación 17-01-2006

Jesús Rico Carrascosa - arquitecto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros documentos aportados: 03_ESTUDIO_DE _DETALLE_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 1437, Fecha de entrada: 22/01/2025 13:15 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: M7O0P-BBL2D-NTYJW Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 9:23:34 Página 18 de 18		

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1647274 M7O0P-BBL2D-NTYJW A9FF4354C5EDB09596FD8B40D1C788B5E68C83) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/ Firmado por : 1. CN=MATEO SANCHEZ ALARCOS FRANCISCO - 07477089L, SN=MATEO SANCHEZ ALARCOS, G=FRANCISCO, SERIALNUMBER=IDCES-07477089L, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Cerés, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2025 14:17:31.



Para validar el documento, puede escanear el código QR con su móvil.



Estudio de Detalle Manzana V1 Sector I. Aranjuez



3.2. Condiciones constructivas de la urbanización de las calles de nuevo trazado

Se mantienen las condiciones establecidas en el estudio de detalle anterior que deben cumplir las soluciones constructivas a utilizar en la urbanización de las calles de nuevo trazado.

4. Estudio de soleamiento

No se han modificado las posiciones de las parcelas definidas en el estudio de detalle anterior. La nueva parcela V1-I no tiene asignada edificabilidad por lo que no crea afección en el resto de parcelas. Por consiguiente se continúa cumpliendo la Ordenanza del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez en su apartado 3.4.15. Soleamiento.

5. Cumplimiento de las condiciones establecidas por el Plan General sobre la situación de la construcción respecto de la cota 565

La ficha del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez (1996), conforme a la cual se redactó el Plan Parcial del Sector I (1998), establece una serie de condiciones de planeamiento anexas a las propias determinaciones urbanísticas, la tercera de las cuales dice lo siguiente:

"Edificación de poca altura (máximo de tres plantas en edificios singulares), no superando la situación de la construcción la cota 565 en ningún caso, y dejando la alineación o calle de la parcela a una distancia en horizontal a la curva de la cota 565 superior a 20 metros, medidos en el sentido ascendente del terreno."

No se ha modificado la ordenación establecida en el estudio de detalle anterior, por lo que se siguen cumpliendo las condiciones de la ficha del Plan General.

6. Conclusiones

Con la presente memoria y los correspondientes planos se considera suficientemente definido el presente Estudio de Detalle

Aranjuez, diciembre de 2024

El arquitecto

Firmado digitalmente por
RICO
CARRASCOSA
JESUS JAVIER -
50475271T
Fecha: 2025.01.17
11:10:54 +01'00'

Jesús Rico Carrascosa - arquitecto