



PLAN DE SECTORIZACIÓN
CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
SECTOR LA MONTAÑA
NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS

El presente Texto Refundido contiene las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización del Sector LA Montaña, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 2 de abril de 2003 (BOCM nº 120, de 22 de mayo de 2003), incorporando las siguientes modificaciones introducidas en las determinaciones de la ordenación pormenorizada:

- Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña en las parcelas con ordenanza AT, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 31 de enero de 2006 (BOCM nº 38, de 14 de febrero de 2006)
- Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña en las parcelas con ordenanza VPO en bloque, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 8 de abril de 2008. (BOCM nº 106, de 5 de mayo de 2008)
- Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña en las parcelas AT1 y AT3, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 13 de mayo de 2008 (BOCM nº 144, de 18 de junio de 2008)
- Plan Especial para la modificación de las determinaciones establecidas sobre las parcelas AT(2) y AP(1) en el Plan de Sectorización del Sector La Montaña, aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 19 de enero de 2010 (BOCM nº 124, de 26 de mayo de 2010).

SUMARIO

3.- NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS.

TÍTULO 1: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 1.1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial**
- Artículo 1.1.2 Vigencia**
- Artículo 1.1.3 Efectos**
- Artículo 1.1.4 Interpretación del Plan de Sectorización**
- Artículo 1.1.5 Infracciones**
- Artículo 1.1.6 Adecuación a las determinaciones del Plan General**
- Artículo 1.1.7 Documentos del Plan de Sectorización y grafismos**
- Artículo 1.1.8 Terminología de conceptos**
- Artículo 1.1.9 Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas**
- Artículo 1.1.10 Superficie edificable y aprovechamiento unitario**

TÍTULO 2: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 2.1.1 Clasificación del Suelo**
- Artículo 2.1.2 Planes Especiales**
- Artículo 2.1.3 Estudios de Detalle**
- Artículo 2.1.4 Parcelaciones**
- Artículo 2.1.5 Proyectos de Urbanización**
 - 1. Definición y características generales**
 - 2. Urbanización y edificación simultánea**
 - 3. Contenido**
 - 4. Formulación, tramitación y aprobación**
 - 5. Normas Generales de Urbanización**

TÍTULO 3: NORMAS DE EDIFICACIÓN:

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

Artículo 3.1.1 Remisión al Plan General

Artículo 3.1.2 Condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios.

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

Artículo 3.2.1 Condiciones Técnicas

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 3.3.1 Condiciones de volumen

Artículo 3.3.2 Alineaciones y rasantes

Artículo 3.3.3 Número y régimen de las viviendas

Artículo 3.3.4 Altura máxima sobre rasante

Artículo 3.3.5 Construcciones permitidas por encima de la altura

Artículo 3.3.6 Condiciones de conservación y mantenimiento

Artículo 3.3.7 Obras admisibles en las Zonas

Artículo 3.3.8 Régimen de Carreteras

Artículo 3.3.9 Afección de los oleoductos

TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 4.1.1 Remisión al Plan General

Artículo 4.1.2 Condición especial del uso garaje-aparcamiento

TÍTULO 5. NORMAS ZONALES PARTICULARES

CAPÍTULO 5.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

Artículo 5.1.1 Definición

**CAPÍTULO 5.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA
VPO EN BLOQUE**

- Artículo 5.2.1 Definición y carácter**
- Artículo 5.2.2 Condiciones sobre la Ordenación**
- Artículo 5.2.3 Condiciones sobre el volumen**
- Artículo 5.2.4 Condiciones estéticas y de composición**
- Artículo 5.2.5 Condiciones de uso**
- Artículo 5.2.6 Plazas de aparcamiento**

**CAPÍTULO 5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA
VPT EN HILERA**

- Artículo 5.3.1 Definición y carácter**
- Artículo 5.3.2 Condiciones sobre la Ordenación**
- Artículo 5.3.3 Condiciones sobre el volumen**
- Artículo 5.3.5 Condiciones de uso**
- Artículo 5.3.6 Plazas de aparcamiento**

**CAPÍTULO 5.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA
LIBRE EN HILERA**

- Artículo 5.4.1 Definición y carácter**
- Artículo 5.4.2 Condiciones sobre la Ordenación**
- Artículo 5.4.3 Condiciones sobre el volumen**
- Artículo 5.4.5 Condiciones de uso**
- Artículo 5.4.6 Plazas de aparcamiento**

**CAPÍTULO 5.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA
LIBRE PAREADA**

- Artículo 5.5.1 Definición y carácter**
- Artículo 5.5.2 Condiciones sobre la Ordenación**
- Artículo 5.5.3 Condiciones sobre el volumen**
- Artículo 5.5.5 Condiciones de uso**
- Artículo 5.5.6 Plazas de aparcamiento**

CAPÍTULO 5.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA LIBRE AISLADA

- Artículo 5.6.1 Definición y carácter**
- Artículo 5.6.2 Condiciones sobre la Ordenación**
- Artículo 5.6.3 Condiciones sobre el volumen**
- Artículo 5.6.5 Condiciones de uso**
- Artículo 5.6.6 Plazas de aparcamiento**

CAPÍTULO 5.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA HOTEL-CASA CLUB

- Artículo 5.7.1 Definición y carácter**
- Artículo 5.7.2 Condiciones sobre la Ordenación**
- Artículo 5.7.3 Condiciones sobre el volumen**
- Artículo 5.7.4 Condiciones estéticas y de composición**
- Artículo 5.7.5 Condiciones de uso**
- Artículo 5.7.6 Plazas de aparcamiento**

CAPÍTULO 5.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASINO

- Artículo 5.8.1 Definición y carácter**
- Artículo 5.8.2 Condiciones sobre la Ordenación**
- Artículo 5.8.3 Condiciones sobre el volumen**
- Artículo 5.8.4 Condiciones estéticas y de composición**
- Artículo 5.8.5 Condiciones de uso**
- Artículo 5.8.6 Plazas de aparcamiento**

CAPÍTULO 5.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL

- Artículo 5.9.1 Definición y carácter**
- Artículo 5.9.2 Condiciones sobre la Ordenación**
- Artículo 5.9.3 Condiciones sobre el volumen**
- Artículo 5.9.4 Condiciones estéticas y de composición**
- Artículo 5.9.5 Condiciones de uso**

| | |
|------------------------|---|
| Artículo 5.9.6 | Plazas de aparcamiento |
| Artículo 5.9.7 | Condición especial |
| CAPÍTULO 5.10 | CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CAMPO DE GOLF |
| Artículo 5.10.1 | Definición y carácter |
| Artículo 5.10.2 | Condiciones sobre la Ordenación |
| Artículo 5.10.3 | Condiciones sobre el volumen |
| Artículo 5.10.4 | Condiciones de uso |
| Artículo 5.10.5 | Condiciones de protección |
| Artículo 5.10.6 | Condición especial |
| CAPÍTULO 5.11 | CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS |
| Artículo 5.11.1 | Definición y carácter |
| Artículo 5.11.2 | Condiciones sobre el volumen |
| Artículo 5.11.3 | Condiciones estéticas y de composición |
| Artículo 5.11.4 | Condiciones de uso |
| CAPÍTULO 5.12 | CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASA DE LA MONTAÑA |
| Artículo 5.12.1 | Definición y carácter |
| Artículo 5.12.2 | Condiciones sobre la ordenación |
| Artículo 5.12.3 | Condiciones sobre el volumen |
| Artículo 5.12.4 | Condiciones de uso |
| CAPÍTULO 5.13 | CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTOS SOCIALES |
| Artículo 5.13.1 | Definición y carácter |
| Artículo 5.13.2 | Categorías |
| Artículo 5.13.3 | Condiciones sobre la ordenación |
| Artículo 5.13.4 | Condiciones sobre el volumen |

Artículo 5.13.5 **Condiciones estéticas y de composición**

Artículo 5.13.6 **Condiciones de uso**

Artículo 5.13.7 **Plazas de aparcamiento**

CAPÍTULO 5.14 **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ZONAS
VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Artículo 5.14.1 **Definición y carácter**

Artículo 5.14.2 **Categorías**

Artículo 5.14.3 **Condiciones sobre la ordenación**

Artículo 5.14.4 **Condiciones sobre el volumen**

Artículo 5.14.5 **Condiciones estéticas y de composición**

Artículo 5.14.6 **Condiciones de uso**

Artículo 5.14.7 **Condiciones de protección**

Artículo 5.14.8 **Condición especial**

CAPÍTULO 5.15 **CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y
SERVICIOS URBANOS GENERALES Y LOCALES**

Artículo 5.15.1 **Definición y carácter**

Artículo 5.15.2 **Categorías**

Artículo 5.15.3 **Condiciones sobre el volumen**

Artículo 5.15.4 **Condiciones estéticas y de composición**

Artículo 5.15.5 **Condiciones de uso**

3.- NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO 1: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial

El presente Plan tiene la condición de Plan de Sectorización, conforme a lo previsto en el artículo 44 de la LSCM 9/01.

El ámbito territorial del Plan de Sectorización comprende el establecido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez para el sector La Montaña, integrando como propias las determinaciones del Plan General de Aranjuez, las cuales se entenderán completadas con las que en el Plan de Sectorización se establecen.

Artículo 1.1.2 Vigencia

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

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revise el Plan General de Aranjuez y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas requieren la completa reconsideración de la ordenación establecida en el Plan de Sectorización.

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

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

Artículo 1.1.3 Efectos

La entrada en vigor del Plan de Sectorización supone la modificación del planeamiento urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

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

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

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

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

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.

Artículo 1.1.5 Infracciones

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

Artículo 1.1.6 Adecuación a las determinaciones del Plan General

Las Normas e Instrucciones Urbanísticas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Urbanización, de la

edificación y del uso de las edificaciones que se construyan en los terrenos que abarca el Plan de Sectorización son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez, una vez particularizadas y complementadas por el Plan de Sectorización.

Artículo 1.1.7 Documentos del Plan de Sectorización y grafismos

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

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

El código de grafismos establecidos en el Plan de Sectorización es de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan de Sectorización pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos, en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

Artículo 1.1.8 Terminología de conceptos

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

Para facilidad de manejo, se transcriben a continuación los apartados del epígrafe 1.9 del Plan General de Aranjuez que guardan relación con el desarrollo

urbanístico del sector La Montaña, ya complementados por el Plan de Sectorización.

“Alineaciones oficiales de parcelas

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio y uso público.

Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

Altura de la edificación

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de las fachadas. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

Altura de pisos

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

Aprovechamiento lucrativo

Es el aprovechamiento, incluyendo el dotacional privado y excluido el dotacional público, expresado en metros cuadrados de uso y tipología característicos en cada área de reparto. Se calcula aplicando al aprovechamiento urbanístico real los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos.

Aprovechamiento urbanístico real

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

Bloque de viviendas

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

Coefficientes de ponderación

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

Densidad residencial

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

Edificabilidad total

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

No se computarán, a efectos de edificabilidad:

- *los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas,*

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

Edificabilidad media (Índice de edificabilidad)

Es la razón entre la edificabilidad total de la parcela, manzana o zona de que se trate, y su superficie total.

Edificación abierta

Es la edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

Edificación agrupada

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

Edificación aislada

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

Edificación pareada

Es la edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

Edificación en manzana cerrada

Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

Edificio exento

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

Edificio en uso exclusivo

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

Entreplanta

Superficie utilizable conseguida por la construcción de un forjado entre dos pisos consecutivos de una construcción, sin ocupar la superficie total del piso inferior.

Espacios libres privados

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

Espacio libre de manzana

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

Línea de edificación

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

Manzana edificable

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

Ocupación de parcela

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

Pasaje

Paso público y cubierto entre dos espacios públicos.

Patio inglés

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Patio mancomunado

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

Patio de manzana

Es el espacio cerrado delimitado por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

Patio interior de parcela

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

Parcela edificable

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

Parcela mínima

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

Portal

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

Retranqueo

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

Rasantes oficiales

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

Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas establecidas en cada caso, y como mínimo las de la LSCM 9/01.

Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

Superficie máxima de ocupación

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

Soportal

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

Sótanos y semisótanos

- 1. Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.*
- 2. Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante de la acera o de terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de esta rasante, no lo está a más de dos metros.*

Usos globales

Son los usos dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio, que comporta una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

Usos pormenorizados

Son los usos obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus dotaciones obligatorias. Corresponden al nivel de estructura interior del sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general, pudiendo estar asociadas a una o varias tipologías edificatorias.

Uso y tipología característicos

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

Volumen total edificado

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computarán como volumen edificable los espacios en semisótanos por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco

computarán los soportales, pasajes ni las plantas bajas diáfanos, libres de acceso público y sin cerramientos.

Zona

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuas”.

Artículo 1.1.9 Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas

1.- Son determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización:

a) La clase y categoría del suelo: suelo urbanizable no sectorizado.

b) La definición gráfica y numérica de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas:

ELEMENTOS DE LAS REDES SUPRAMUNICIPALES

- Equipamientos sociales y viviendas públicas o de integración social interiores al sector La Montaña
S = 46.766 m²
- Equipamientos sociales exteriores al sector La Montaña
S = 61.139 m²
- Infraestructura de comunicaciones exterior al sector: conexión exterior y acondicionamiento de la carretera M-305 (antigua N-IV).
- Infraestructura de comunicaciones interior al sector: conexión exterior y acondicionamiento de la carretera M-305 (antigua N-IV)
S = 1.813 m²

ELEMENTOS DE LAS REDES GENERALES

- Zonas verdes y espacios libres
S = 112.613 m²
- Equipamientos sociales
S = 496.446 m²
- Servicios urbanos: pista ciclista y paseo peatonal

$$S = 8.327 \text{ m}^2$$

- Infraestructuras de comunicaciones: red viaria interior al sector

$$S = 130.244 \text{ m}^2.$$

Esta definición se concreta gráficamente en el plano OE.2.

- c) La delimitación del sector y el establecimiento de los usos globales:
- La delimitación gráfica se contiene en el plano OE.1
 - Usos global mixto, residencial y terciario de ocio, hotelero y comercial.
- d) La delimitación del área de reparto del sector La Montaña coincidente con la delimitación del sector más el suelo de los elementos de las redes públicas exteriores y la superficie de suelo de la red general sustituida por su equivalente económico.
- e) La superficie edificable del sector La Montaña establecida en 548.588 m²e, de la que corresponde al uso residencial un máximo del 70% y al uso terciario un máximo del 40%.
La tipología de vivienda colectiva no superará el 30% del número de viviendas.
El régimen de protección de las viviendas se concreta en el 60% para viviendas libres y el 40% para viviendas protegidas, de las que a su vez serán de protección oficial el 75% y de precio tasado el 25%.
- f) El aprovechamiento unitario de reparto establecido en 0,20 m²eutc/m²s.

g) Los objetivos y criterios para el desarrollo del sector.

g.1) Objetivos:

El objetivo principal es el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada de la ordenación urbanística del sector La Montaña necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del sector, completando la ordenación establecida en el Plan General de Aranjuez.

La actuación del sector La Montaña tiene resuelta en adecuada correspondencia con la estructura urbanística prevista en el Plan General, la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de la demanda propia de las actividades que en el sector se desarrollan y de las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

La consecución de este objetivo principal conlleva el apoyo a la tendencia de especialización funcional de Aranjuez en su vertiente de servicios terciarios recreativos y comerciales y de residencia. Complementariamente, se establecen como objetivos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, los siguientes:

- Ordenar en el sector La Montaña la nueva fachada a la M-305;
- El sector La Montaña se configura como una nueva área de centralidad municipal y comarcal de ocio, comercio y actividades terciarias;
- Configurar un espacio urbano de calidad en el que tengan cabida las iniciativas de actividades empresariales vinculadas al nuevo Casino de la Comunidad de Madrid, hoteleras, comerciales y terciarias, y un Campo de Golf;
- Prever la localización de dotaciones públicas locales, municipales y supramunicipales complementarias de los usos terciarios, recreativos y residenciales.
- Prever la dotación adecuada de aparcamiento de uso público para los vehículos que utilicen de forma esporádica o continuada el sector;

- Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras;
- Diversificar la oferta de tipologías residenciales dando cabida al mayor número de iniciativas, tanto en bloques de viviendas colectivas como en viviendas unifamiliares;
- Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo del sector La Montaña;
- Fomentar y producir espacios públicos significados, de gran fuerza expresiva, que faciliten su reconocimiento y permitan su identificación como propios de la actuación urbanística del sector La Montaña;
- El sector La Montaña establece sus accesos desde la M-305 mediante enlaces a partir de una vía de servicio, cuyo Proyecto específico deberá ser aprobado por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes;
- Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes o previstas, de abastecimiento de agua, gas natural, energía eléctrica, saneamiento y de telecomunicaciones;
- Proteger adecuada y eficazmente las edificaciones del complejo de la Casa de La Montaña y los dos fortines de la guerra civil;
- Ordenar las edificaciones y los usos en el sector de forma que se respete el paisaje del entorno y se considere la nueva percepción que habrá de tenerse del territorio del sector;
- Consideración en la ordenación de los paseos y las zonas verdes interiores del sector, de la imagen tradicional de los sotos de Aranjuez, los huertos y las zonas arboladas;
- El Campo de Golf se ordena entre los usos residenciales a modo de elemento tanto de enlace como al tiempo de separación entre las viviendas, favoreciendo una ocupación de muy baja densidad entre espacios abiertos;

g.2) Criterios

Los criterios considerados para la evaluación de las posibles alternativas de ordenación urbana han sido:

- Configuración de una estructura territorial del municipio acorde con los fines y objetivos perseguidos por el Plan General, y de forma coherente con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio;
- Consecución de un núcleo urbano autosuficiente;
- Minimización del impacto ambiental preservando adecuadamente el medio físico y el paisaje;
- Remate de la estructura urbana;
- Minimización de la inversión económica en infraestructuras buscando las condiciones favorables del terreno que permitan la construcción de las infraestructuras, servicios y edificios sin coste excesivo.

2.- Son determinaciones pormenorizadas las restantes.

Artículo 1.1.10 Superficie edificable y aprovechamiento unitario

Se establece para el área de reparto que comprende el ámbito territorial del sector La Montaña, más el suelo de la red pública supramunicipal de equipamientos sociales exterior al sector, y el suelo de la red general de equipamientos sustituida por su equivalente económico,

- superficie edificable, 548.588 m²e
- aprovechamiento unitario, 0,20 m²eutc/m²s.

TÍTULO 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.1 Clasificación del Suelo

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del Plan de Sectorización está clasificado como Suelo Urbanizable en la categoría de No

Sectorizado y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

El uso global fijado por el Plan General de Aranjuez para el sector La Montaña y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan de Sectorización es el USO GLOBAL MIXTO RESIDENCIAL y TERCIARIO DE OCIO, HOTELERO Y COMERCIAL.

Artículo 2.1.2 Planes Especiales

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

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

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

Artículo 2.1.3 Estudios de Detalle

El Plan de Sectorización se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y alcancen las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito territorial del sector La Montaña siempre que abarquen manzanas completas con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/01.

Artículo 2.1.4 Parcelaciones

En los Proyectos de Parcelación o en las parcelaciones que se contengan en el Proyecto de Reparcelación no se permitirán parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida en las Normas Zonales Particulares.

Artículo 2.1.5 Proyecto de Urbanización

1. Definición y características generales

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan de Sectorización y de los elementos de las redes públicas supramunicipales y generales de infraestructuras establecidos por el Plan de Sectorización.

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

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

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

2. Urbanización y edificación simultánea

Podrá ejecutarse la edificación en el sector simultáneamente a la urbanización siempre que concurren los siguientes requisitos:

- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan de Sectorización contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que en el escrito de solicitud de la licencia el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización que afecte a la correspondiente parcela, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte de los edificios.

Se entiende por urbanización básica la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación,
- Saneamiento,
- Encintado de aceras y base del firme de calzada,
- Cruces de calzadas de los servicios,

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el Proyecto de Urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

3. Contenido

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

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Plan General y del Plan de Sectorización para el ámbito del Proyecto:
 - . Calificación pormenorizada del suelo.
 - . Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan de Sectorización
 - . Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el punto 5 de este mismo artículo.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. Formulación, tramitación y aprobación

La competencia para la formulación del Proyecto de Urbanización se establece en el artículo 80.2.e) de la LSCM 9/01. El mismo artículo regula la tramitación con remisión al artículo 107.

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

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

- aprobación inicial por el Alcalde, artículo 21.1.

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

5. Normas Generales de Urbanización

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar de forma complementaria a lo establecido en el Plan General de Aranjuez, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

Complementariamente a lo aquí establecido se tendrán en cuenta las Instrucciones específicas de las Compañías suministradoras de los servicios.

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

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

- a) Vías de las niveles supramunicipal y general.
- b) Accesos rodados y aparcamientos.

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

a) Pavimentación y encintado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Abastecimiento de agua.

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

De acuerdo con la documentación facilitada por el Canal de Isabel II, la conexión de la red proyectada se realiza mediante una unión a una conducción de diámetro 600 mm de fundición a ejecutar.

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

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

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

Las bocas contra incendios se preverán, como máximo, cada 150 m.

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

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

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

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

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

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

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

Red de Hidrantes contra Incendios.-

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

c) Red de riego con agua reciclada

El uso de agua reciclada será objeto de un Convenio específico con el Canal de Isabel II.

La infraestructura de la red de riego conecta desde la EDAR, donde se sitúa un depósito de acumulación y tratamiento terciario y un grupo de bombeo.

La distribución interior estará formada por una red mallada para evitar la falta de abastecimiento en casos de rotura de alguna de las conexiones.

Para el riego del sector se ha previsto usar agua depurada la cual se encuentra almacenada en un depósito acumulador para abastecer la red durante un período mínimo de 32 horas. La toma de agua en el depósito se realiza con una conducción de fundición dúctil que conecta con la red interna del sector en caso de rotura de la toma del depósito.

d) Evacuación de aguas residuales y pluviales.

El sistema de alcantarillado previsto para el sector La Montaña es separativo, en el que las aguas residuales negras y las pluviales discurren por redes distintas.

De acuerdo con la Adenda al Convenio entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II las aguas residuales son conducidas hacia la nueva depuradora que se situará en terrenos del sector Puente Largo, al Noroeste del sector La Montaña, en las proximidades del río Jarama.

El caudal de aguas residuales negras que se generará en el sector La Montaña evaluado por el Canal de Isabel II es de 6.571 m³/día.

Las aguas pluviales recogidas en la red proyectada se vierten al río Tajo.

Por las características del terreno, no resulta previsible la necesidad de ubicar una estación de bombeo, con objeto de elevar las aguas fecales o pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

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

e) Suministro de energía.

El suministro de energía eléctrica se realizará de acuerdo con las instrucciones y criterios específicos de Unión Fenosa, en base a las actuaciones previstas por esta Compañía en el área en la que se sitúa el sector La Montaña.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación elevada con una cuantía de 8 kW/viv para el residencial unifamiliar, y electrificación media con una cuantía de 5 kW/viv para el residencial multifamiliar.

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

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

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada. Serán prefabricados, pero en todo caso enterrados, y se resolverá su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

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

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

Energía eléctrica en alta:

- Reglamento de líneas aéreas de Alta Tensión (Decreto 3.151/1.968 del Ministerio de Industria de 28 de noviembre. BOE de 27-12-1968). Corrección de errores BOE de 8-03-69.
- Reglamento de Acometidas Eléctricas. Real Decreto 2.949/1982 de 15 de octubre (BOE del 12 de noviembre).

Electricidad en Baja Tensión.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, REBT. Aprobado por Decreto 2413/1.973 de 20 de septiembre, del Ministerio de Industria (BOE de 9 de octubre de 1.973).
- Modificación del REBT. Adición de un párrafo al artículo 2º. Aprobada por Real Decreto 2295/1.985 de 9 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de diciembre de 1.985).
- REBT. Medida de aislamiento de las instalaciones. Aprobada por Resolución de 30 de abril de 1.974, de la Dirección General de Energía (BOE de 7 de mayo de 1.974).
- Aprobación de las Instrucciones Complementarias MIBT del REBT. Aprobada por Orden de 31 de octubre de 1.973, del Ministerio de Industria (BOE de 27, 28, 29 y 31 de diciembre de 1.973).
- Aplicación de las Instrucciones Complementarias anteriores. Aprobada por Orden de 6 de abril de 1.974, del Ministerio de Industria (BOE de 15 de abril de 1.974).
- Modificación parcial y ampliación de las Instrucciones Complementarias MIBT 004, 007 y 017, eléctricas. Aprobada por Orden de 19 de diciembre de 1.977, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 26 de enero de 1.978).

- Modificación de la Instrucción Complementaria MIBT 025. Aprobada por Orden de 19 de diciembre de 1.977, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 13 de enero de 1.978). Corrección de errores BOE de 6 de noviembre de 1.978.
- Instrucción Complementaria MIBT 044. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 30 de septiembre de 1.980, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 17 de octubre de 1.980).
- Modificación del apartado 7.1.2 de la Instrucción Complementaria MIBT 025. Aprobada por Orden de 30 de julio de 1.981, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 13 de agosto de 1.981).
- Instrucción Complementaria MIBT 004. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 5 de junio de 1.982, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de junio de 1.982).
- Modificación de las Instrucciones Complementarias MIBT 004 y 008. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 11 de julio de 1.983, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 22 de julio de 1.983).
- Modificación de las Instrucciones Técnicas Complementarias MIBT 025 y 044. Aprobada por Orden de 5 de abril de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 4 de junio de 1.984).
- Modificación de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIBT 026. Aprobada por Orden de 13 de enero de 1.988, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 26 de enero de 1.988).
- Autorización del empleo del sistema de instalación con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico. Aprobada por Resolución de 18 de enero de 1.988, de la Dirección General de Innovación Industrial y Tecnológica (BOE de 19 de febrero de 1.988).
- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación. Aprobada por Real Decreto 3275/1.982 de 12 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 1 de diciembre de 1.982). Corrección de errores BOE de 18 de enero de 1.983.

- Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT del Reglamento antes citado. Aprobada por Orden de 6 de julio de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 1 de agosto de 1.984).
- Complemento de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 20. Aprobado por Orden de 18 de octubre de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 25 de octubre de 1.984).
- Normas sobre ventilación y acceso de ciertos centros de transformación. Aprobada por Resolución de 19 de junio de 1.984, de la Dirección General de Energía (BOE de 26 de junio de 1.984).
- Modificación de las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-RAT 1, 2, 7, 9, 15, 16, 17 y 18. Aprobada por Orden de 23 de junio de 1.988, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 5 de julio de 1.988). Corrección de errores BOE de 4 de octubre de 1.988.
- Actualización de las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-RAT 13 y 14. Aprobada por Orden de 27 de noviembre de 1.987, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 5 de diciembre de 1.987). Corrección de errores BOE de 3 de marzo de 1.988.
- Desarrollo y complemento del Real Decreto 7/1.988 de 8 de enero, sobre exigencias de seguridad de material eléctrico, relacionado con las normas españolas acordes con las de la CEE. Aprobado por Orden de 6 de junio de 1.989, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 21 de junio de 1.989).
- Normas sobre acometidas eléctricas. Aprobadas por Real Decreto 2949/1.982 de 15 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de noviembre de 1.982). Corrección de errores BOE de 4 y 29 de diciembre de 1.982 y 21 de febrero de 1.983.
- Reglamento de contadores de uso corriente clase 2. Aprobada por Real Decreto 875/1.984 de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno (BOE de 12 de mayo de 1.984). Corrección de errores BOE de 22 de octubre de 1.984.

f) Red de alumbrado público.

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

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

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

| RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES (1) | | | | |
|--|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tipo de calle: | Disposición | GEOMETRIA Altura de montaje (m) | Interdistancia (m) | Sustentación |
| Vías de la red general | - Pareada - Tresbolillo | 5-7 | 20-30 | - Báculo - Columna |
| Resto de la red viaria del sector | - Unilateral - Tresbolillo | 4-6 | 16-24 | - Báculo - Columna |
| Sendas peatonales y Zonas Verdes | - Unilateral | 3-4 | 10-15 | - Columna |

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

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

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

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

| RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (2) | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------|-------------|---|
| Tipo de calle | Luminaria | COMPONENTES | | |
| | | Lámpara | Tendido | Soporte |
| Vía de la red general y local. | - Cerrada | H.M. V.S.A.P. V.M.C.C. | Subterráneo | - Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido. |
| Sendas peatonales y Zonas Verdes. | - Cerrada apantallado con difusor. | V.M.C.C. V.S.A.P. | Subterráneo | - Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido. |

V.S.A.P.- Vapor Sodio Alta Presión.

V.S.B.P.- Vapor Sodio Baja Presión.

H.M.- Halogenuros Metálicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las luminarias serán en todos los casos cerradas.

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

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

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

g) Red de telecomunicaciones.

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

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

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

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

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.

2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.

3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.

4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

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

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

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

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro mínimo exterior de 11 cm y la separación entre los conductos será de 3 cm exteriormente.

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

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construidos de acuerdo con los detalles adjuntos. Por estas arquetas sólo pasarán cables del servicio telefónico.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, serán de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado, según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción "in situ".

Los armarios serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será de H-25.

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

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

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas

arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

g) Red de gas natural

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

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

La red interior proyectada para el sector La Montaña enlaza con la red general al pie de la antigua carretera Nacional IV.

i) Vía de servicio.

La Dirección General de Carreteras establece la obligación de ejecutar una vía de servicio para el acceso al sector desde la M-305.

De manera simultánea a la ejecución del sector, el Ayuntamiento de Aranjuez formulará y tramitará un Plan Especial de la red pública de Infraestructuras en el que se concretarán los nuevos accesos y enlaces en la M-305 mediante rotondas, pasos a nivel, o cualquier otra solución, acorde con la Dirección General, que facilite las conexiones con el entorno, y renueve y ordene de manera satisfactoria las carencias y los déficits que presenta el área debido a la peculiaridad de la propia carretera.

j) Plantaciones.

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

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

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

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

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

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

En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A

este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

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

k) Señalización viaria.

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

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

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

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

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

l) Supresión de barreras arquitectónicas.

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

TÍTULO 3: NORMAS DE EDIFICACION

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

Artículo 3.1.1 Remisión al Plan General

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

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

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

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

Artículo 3.1.2 Condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.1 Condiciones Técnicas

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

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

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

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

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

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

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- Injertos y acometidas a los servicios municipales: Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.3.1 Condiciones de volumen

El número máximo de edificios residenciales, recreativos, terciarios y comerciales a construir en el ámbito del Plan de Sectorización no se establece. El Plan

General de Aranjuez no limita de forma directa el volumen máximo edificable sobre rasante, sino la superficie máxima edificable para usos lucrativos que, para el sector La Montaña, establece en 548.588 m²e.

El Plan de Sectorización establece la edificabilidad total de usos lucrativos en el sector La Montaña en 548.588 m² edificables, coincidente asimismo con la establecida en el Plan General de Aranjuez.

Artículo 3.3.2 Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en los planos n^{os} OP.4 (6 hojas), de alineaciones, relacionándolos con los planos n^o OP.5 (7 hojas) y OP.6 de perfiles longitudinales y secciones transversales.

Artículo 3.3.3 Número y régimen de las viviendas

El Plan de Sectorización limita el número máximo de viviendas en 2.950. Las características superficiales y de todo tipo de las viviendas, han de cumplir con las condiciones establecidas en el epígrafe 3.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez.

Se prevén 1.180 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, de las que 885 son VPO y 295 VPT, y 1.770 viviendas en régimen libre.

Artículo 3.3.4 Altura máxima sobre rasante

Se establece para cada uso en la Norma Zonal correspondiente.

Artículo 3.3.5 Construcciones permitidas por encima de la altura

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

- Las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima de 60º sexagesimales, siempre que no excedan en más de cuatro metros de la altura máxima permitida. El espacio que así se genere podrá destinarse tanto en tipología multifamiliar como unifamiliar, de actividades y de equipamientos, a usos vivideros, y computará como superficie edificable aquella que tenga una altura libre igual o superior a un metro y ochenta centímetros. Los espacios bajo cubierta destinados a trasteros e instalaciones del edificio no computarán a efectos del cómputo total de superficie edificada.
- Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, debiendo quedar inscritos dentro de un plano inclinado de 60º sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida.
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales, sin sobrepasar una altura total de un metro y cincuenta centímetros.

Artículo 3.3.6 Condiciones de conservación y mantenimiento

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

La conservación de espacios libres abiertos no públicos

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

Protección del arbolado

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo y sea necesaria su eliminación, se procurará que afecte a los de menor edad y porte y se preverá, en

todo caso para las especies de medio y gran porte, su escayolado de raíces y posterior trasplante a las zonas de espacios libres o a los espacios no edificados de las parcelas.

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

Conservación de edificios

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

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

Artículo 3.3.7 Obras admisibles en las Zonas

Son admisibles en todas las Zonas de ordenación pormenorizada las obras en los edificios, las de nueva edificación y demolición sin más limitación que las que pudieren derivarse del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y del Catálogo complementario introducido por este Plan de Sectorización, respecto al Conjunto agropecuario de la Casa de La Montaña, la Aceña de la finca La Montaña y los fortines de la guerra civil.

Los edificios provisionales que se construyan en ejecución de la urbanización del Plan de Sectorización se ajustarán a las siguientes actuaciones, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- Vallados de obras y solares,

- Sondeos de terrenos,
- Apertura de zanjas y calas,
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre,
- Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares,
- Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 3.3.8 Régimen de Carreteras

En las parcelas que se encuentran afectadas por la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se tendrán en cuenta las disposiciones específicas de la citada Ley y su Reglamento que pudieran afectar a la implantación de usos o a las construcciones e instalaciones.

Artículo 3.3.9 Afección de los oleoductos

Las parcelas que se encuentren afectadas por la zona de servidumbre de los oleoductos Rota-Zaragoza y Almodóvar-Loeches están sujetas en esta zona a las siguientes limitaciones de uso:

- prohibición de realizar trabajos de arada o cava a una profundidad superior a 40 cm,
- prohibición de efectuar obras sin la autorización y conocimiento de CLH,
- prohibición de realizar edificaciones, aunque sean provisionales,
- prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto,
- prohibición de modificar la cota del terreno,
- obligación de permitir el paso del personal de mantenimiento del oleoducto las 24 horas del día.

TÍTULO 4: RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 4.1.1 Remisión al Plan General

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

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

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

entre los que se incluyen todos los usos previstos en el Plan de Sectorización.

El Plan de Sectorización únicamente complementa el régimen del uso garaje-aparcamiento.

Artículo 4.1.2 Condición especial del uso garaje-aparcamiento

Cuando por razón de la accesibilidad o la dimensión de una parcela edificable no sea posible situar en su interior la dotación de aparcamiento establecida en la LSCM 9/01 y en las Normas Zonales particulares de este Plan de Sectorización, deberá completarse el requerimiento de aparcamiento en otro lugar cuya distancia a la parcela no supere los trescientos (300) metros; estas plazas de aparcamiento quedarán en todo caso vinculadas a los usos que se desarrollan en la parcela que requiere la dotación.

TÍTULO 5: NORMAS ZONALES PARTICULARES

CAPÍTULO 5.1: DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

Artículo 5.1.1 Definición

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el Plan de Sectorización se grafían en los planos nº OP.1 (6 hojas) de Calificación Pormenorizada y la Normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la que se establece en las Normas Zonales Particulares.

CAPÍTULO 5.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA VPO EN BLOQUE

Redacción del artículo 5.2.5 conforme a la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña en las parcelas con ordenanza VPO en bloque, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 8 de abril de 2008. (BOCM nº 106, de 5 de mayo de 2008)

Artículo 5.2.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar y régimen de protección VPO, y así calificadas en los planos OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

Artículo 5.2.2 Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: parcela mínima 500 m².
- 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. Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: Se distinguen dos situaciones:
- Alineación oficial: libre.
 - Resto de linderos: la mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: igual a la edificación principal.

Artículo 5.2.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie edificable máxima y número de viviendas: 91.293,00 m²e de uso residencial y 3.300,00 m²e de uso comercial, 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, y 885 viviendas, según el siguiente desglose, por parcelas:

| Parcela | Superficie de suelo - m ² s - | Nº de viviendas | - m ² e - Viviendas | - m ² e - Comercial | TOTAL - m ² e - |
|--------------|---|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| VCPO (1) | 8.010 | 189 viv | 16.821 | 400 | 17.221 |
| VCPO (2) | 9.523 | 144 viv | 15.408 | 600 | 16.008 |
| VCPO (3) | 7.441 | 96 viv | 10.272 | 400 | 10.672 |
| VCPO (4) | 2.581 | 24 viv | 2.568 | 100 | 2.668 |
| VCPO (5) | 8.087 | 96 viv | 10.272 | 400 | 10.672 |
| VCPO (6) | 6.252 | 96 viv | 10.272 | 400 | 10.672 |
| VCPO (7) | 4.349 | 72 viv | 7.704 | 300 | 8.004 |
| VCPO (8) | 7.936 | 96 viv | 10.272 | 400 | 10.672 |
| VCPO (9) | 6.287 | 72 viv | 7.704 | 300 | 8.004 |
| TOTAL | 60.466 | 885 viv. | 91.293 | 3.300 | 94.593 |

- B. Disposición del aprovechamiento comercial.
Los locales comerciales, en cada edificación, se dispondrán en la planta baja.
- C. Ocupación máxima en planta: 70%
- D. Altura máxima (plantas/metros): Baja + III / 13 m
- E. Altura de coronación: 17 m
- F. Altura máxima de plantas: Baja 4 m; Resto 3 m.
Vuelos: sobre la alineación oficial se podrá sobresalir únicamente con aleros de la cubierta con saliente máximo de 0,70 m y balcones con saliente máximo de 0,50 m.

Artículo 5.2.4 Condiciones estéticas y de composición

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

Artículo 5.2.5 Condiciones de uso

- A. Usos principales: Vivienda en categoría 2ª; Comercio en categoría 1ª, en planta baja. Reunión y Espectáculos en situación 1ª con aislamiento de los cerramientos colindantes con viviendas igual o superior a 60 db(A), distinguiendo locales y establecimientos de hostelería y restauración con altura libre mínima de 2,5 m y locales y establecimientos de ocio y diversión con altura libre mínima de 2,8 m.
- B. Usos compatibles:
- Residencia, en categoría 1ª,.
 - Industrial en categoría 1ª, situación 1ª
 - Garaje, en plantas semisótano, sótano y baja.
 - Oficinas en situación 1ª, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Sanitario, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Educativo, en plantas baja y 1ª, con acceso independiente.
 - Dotacional Asociativo y Religioso en planta baja.
 - Dotacional Administración Pública en planta baja

- Dotacional Cultural en planta baja.
- Dotacional Deportivo sin espectadores, en planta baja.
- Servicios urbanos e infraestructuras, en plantas semisótano, sótano y baja.

Artículo 5.2.6 Plazas de aparcamiento

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

CAPÍTULO 5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA VPT EN HILERA

Artículo 5.3.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar en hilera y régimen de protección VPT y así calificadas en los planos OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

Artículo 5.3.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: edificación en hilera.
- B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 125 m² de superficie neta.

A efectos del cálculo de superficie de la parcela mínima se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacios libres o zonas verdes privadas, también comunes. La superficie privativa vinculada a cada vivienda no será inferior al 70% de la superficie de la parcela mínima.

- 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.
- El retranqueo a los linderos laterales podrá ser nulo.
- Se admite la construcción de un módulo de edificación sobre la alineación oficial, de ancho no superior a 4,00 m, altura de cornisa no superior a 3,5 m y destinado a garaje.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.

Artículo 5.3.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie edificable máxima y número de viviendas: 35.998 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, y 295 viviendas, según el siguiente desglose, por parcelas:

| Parcela | Superficie de suelo - m ² s - | Nº de viviendas y m ² e/viv. | - m ² e - Viviendas |
|--------------|---|---|-----------------------------------|
| VHPT (1) | 4.943 | 28 viv | 3.057 |
| VHPT (2) | 2.064 | 15 viv | 1.638 |
| VHPT (3) | 2.064 | 15 viv | 1.638 |
| VHPT (4) | 4.875 | 28 viv | 3.057 |
| VHPT (5) | 4.985 | 28 viv | 3.057 |
| VHPT (6) | 2.108 | 15 viv | 1.639 |
| VHPT (7) | 6.610 | 35 viv | 4.620 |
| VHPT (8) | 6.865 | 38 viv | 5.016 |
| VHPT (9) | 2.774 | 19 viv | 2.508 |
| VHPT (10) | 9.992 | 58 viv | 7.656 |
| VHPT (11) | 3.321 | 16 viv | 2.112 |
| TOTAL | 50.601 | 295 viv. | 35.998 |

- B. Ocupación máxima en planta: 70%
- C. Altura máxima (plantas/metros): B + I / 7,00
- D. Altura máxima de coronación: 11,00 m
- E. Altura máxima de plantas: Baja 3,5 m; Resto 3 m

Artículo 5.3.4 Condiciones de uso

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

Artículo 5.3.5 Plazas de aparcamiento

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

CAPÍTULO 5.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA LIBRE EN HILERA

Artículo 5.4.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar en hilera y régimen libre y así calificadas en los planos OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

Artículo 5.4.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: edificación en Hilera.
- B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 200 m² de superficie neta.
A efectos del cálculo de superficie de la parcela mínima se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacios libres o zonas verdes privadas, también

comunes. La superficie privativa vinculada a cada vivienda no será inferior al 70% de la superficie de la parcela mínima.

- 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.

El retranqueo a los linderos laterales podrá ser nulo.

Se admite la construcción de un módulo de edificación sobre la alineación oficial, de ancho no superior a 4,00 m, altura de cornisa no superior a 3,5 m y destinado a garaje.

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

Artículo 5.4.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable y número de viviendas: 104.720 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, y 770 viviendas, según el siguiente desglose, por parcelas:

| Parcela | Superficie de suelo - m ² s - | Nº de viviendas | - m ² e - Viviendas |
|----------|---|-----------------|-----------------------------------|
| VHL (1) | 4.333 | 16 viv | 2.176 |
| VHL (2) | 4.430 | 18 viv | 2.448 |
| VHL (3) | 5.422 | 21 viv | 2.856 |
| VHL (4) | 4.442 | 18 viv | 2.448 |
| VHL (5) | 2.741 | 12 viv | 1.632 |
| VHL (6) | 6.899 | 23 viv | 3.128 |
| VHL (7) | 7.089 | 28 viv | 3.808 |
| VHL (8) | 5.148 | 20 viv | 2.720 |
| VHL (9) | 3.191 | 13 viv | 1.768 |
| VHL (10) | 4.796 | 20 viv | 2.720 |
| VHL (11) | 4.494 | 16 viv | 2.176 |
| VHL (12) | 6.598 | 28 viv | 3.808 |
| VHL (13) | 5.693 | 26 viv | 3.536 |
| VHL (14) | 6.555 | 27 viv | 3.672 |
| VHL (15) | 6.473 | 28 viv | 3.808 |
| VHL (16) | 6.595 | 22 viv | 2.992 |
| VHL (17) | 6.447 | 28 viv | 3.808 |
| VHL (18) | 3.125 | 13 viv | 1.768 |
| VHL (19) | 7.898 | 32 viv | 4.352 |
| VHL (20) | 7.796 | 32 viv | 4.352 |
| VHL (21) | 1.948 | 6 viv | 816 |
| VHL (22) | 7.312 | 31 viv | 4.216 |
| VHL (23) | 6.224 | 28 viv | 3.808 |
| VHL (24) | 3.349 | 18 viv | 2.448 |
| VHL (25) | 3.349 | 18 viv | 2.448 |
| VHL (26) | 5.148 | 30 viv | 4.080 |
| VHL (27) | 7.561 | 40 viv | 5.440 |

| | | | |
|--------------|----------------|-----------------|----------------|
| VHL (28) | 5.506 | 22 viv | 2.992 |
| VHL (29) | 31.670 | 136 viv | 18.496 |
| TOTAL | 182.232 | 770 viv. | 104.720 |

- B. Ocupación máxima en planta: 70%
- C. Altura máxima (plantas/metros): B + I / 7,00
- D. Altura máxima de coronación: 11,00 m
- E. Altura máxima de plantas: Baja 3,5 m; Resto 3 m

Artículo 5.4.4 Condiciones de uso

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

Artículo 5.4.5 Plazas de aparcamiento

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

CAPÍTULO 5.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA LIBRE PAREADA

Artículo 5.5.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar pareada y régimen de protección libre y así calificadas en los planos OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

Artículo 5.5.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: edificación pareada.
- B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 250 m² de superficie neta.

A efectos del cálculo de superficie de la parcela mínima se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacios libres o zonas verdes privadas, también comunes. La superficie privativa vinculada a cada vivienda no será inferior al 70% de la superficie de la parcela mínima.

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.

El retranqueo a uno de los linderos laterales podrá ser nulo.

Se admite la construcción de un módulo de edificación sobre la alineación oficial, de ancho no superior a 4,00 m, altura de cornisa no superior a 3,5 m y destinado a garaje.

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

Artículo 5.5.3 Condiciones sobre el volumen

A. Superficie máxima edificable y número de viviendas: 74.500 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, y 500 viviendas, según el siguiente desglose, por parcelas:

| Parcela | Superficie de suelo - m ² s - | Nº de viviendas y m ² e/viv. | - m ² e - Viviendas |
|----------|---|---|-----------------------------------|
| VPL (1) | 7.617 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (2) | 7.246 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (3) | 7.245 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (4) | 7.232 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (5) | 6.241 | 20 viv | 2.900 |
| VPL (6) | 7.683 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (7) | 3.889 | 12 viv | 1.740 |
| VPL (8) | 7.279 | 24 viv | 3.880 |
| VPL (9) | 7.341 | 24 viv | 3.880 |
| VPL (10) | 6.835 | 22 viv | 3.590 |
| VPL (11) | 6.632 | 22 viv | 3.590 |
| VPL (12) | 7.241 | 24 viv | 3.880 |
| VPL (13) | 7.211 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (14) | 7.185 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (15) | 8.665 | 28 viv | 4.060 |
| VPL (16) | 7.235 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (17) | 7.211 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (18) | 4.997 | 16 viv | 2.320 |
| VPL (19) | 7.228 | 24 viv | 3.480 |

| | | | |
|--------------|----------------|-----------------|---------------|
| VPL (20) | 3.724 | 12 viv | 1.740 |
| VPL (21) | 4.807 | 16 viv | 2.320 |
| VPL (22) | 7.757 | 24 viv | 3.480 |
| VPL (23) | 4.803 | 16 viv | 2.320 |
| TOTAL | 153.304 | 500 viv. | 74.500 |

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

Artículo 5.5.4 Condiciones de uso

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

Artículo 5.5.5 Plazas de aparcamiento

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

CAPÍTULO 5.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA LIBRE AISLADA

Artículo 5.6.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar aislada y régimen de libre y así calificadas en los planos OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

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.

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:

| Parcela | Superficie de suelo - m ² s - | Nº de viviendas | - m ² e - Viviendas |
|----------|---|-----------------|-----------------------------------|
| 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 |
| 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 + I / 7,00
- D. Altura máxima de coronación: 11,00 m
- E. Altura máxima de plantas: Baja 3,5 m; Resto 3 m

Artículo 5.6.4 Condiciones de uso

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

Artículo 5.6.5 Plazas de aparcamiento

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

CAPÍTULO 5.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA HOTEL-CASA CLUB.

Artículo 5.7.1 Definición y carácter

- A. Área afecta a los edificios e instalaciones de usos Hotelero y Comercial en clase Reunión y Espectáculos (Hotel, Casa Club) y así calificadas en el plano OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 5.7.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: una parcela de 12.394 m²; a efectos de nuevas parcelaciones se establece una parcela mínima de 2.500 m²s, con un frente a vía pública de 25 m.
- 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: se distinguen dos situaciones:
 - Alineación oficial: libre.
 - Resto de linderos: la mitad de la altura de cornisa del edificio o a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.

Artículo 5.7.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: 21.750 m²e, 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.
- B. Ocupación máxima en planta: 70% de la parcela neta.
- C. Altura máxima (plantas/metros): B+IV / 16 m.
- D. Altura máxima de coronación: 20 m.
- E. Sobre la última planta permitida se admite la disposición de elementos de maquinaria necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones, con las necesarias protecciones que aseguren su no visualización desde el entorno.

Artículo 5.7.4 Condiciones estéticas y de composición

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

Artículo 5.7.5 Condiciones de uso

A. Usos principales:

- Residencial, clase Residencia, categoría 2ª (Hotelero),
- Comercial, clase Comercio, categoría 1ª.
- Comercial, clase Reunión y Espectáculo, categorías 1ª y 2ª.

B. Usos compatibles:

- Vivienda, con un máximo de 150 m²e por cada 5.000 m² de suelo de parcela neta, vinculada a la residencia del personal encargado de la vigilancia y conservación de la instalación.
- Almacén, en plantas baja y semisótano,
- Garaje-aparcamiento, en plantas bajo, semisótano y sótano.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Deportivo y espacios libres.
- Dotacional.
- Servicios urbanos e infraestructuras.

Artículo 5.7.6 Plazas de aparcamiento

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

Los aparcamiento que se dispongan al aire libre incluirán la plantación de árboles, a razón de una unidad por cada cuatro plazas de aparcamiento.

CAPÍTULO 5.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASINO.

Artículo 5.8.1 Definición y carácter

- A. Área afecta a los edificios e instalaciones de uso Comercial en clase Reunión y Espectáculo (Casino) y así calificada en el plano OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 5.8.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: una parcela de 26.039 m²; a efectos de nuevas parcelaciones se establece una parcela mínima de 2.500 m²s, con un frente a vía pública de 25 m.
- 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: se distinguen dos situaciones:
 - Alineación oficial: libre.
 - Resto de linderos: mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser

nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 5.8.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: 12.550 m²e, 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.
- B. Ocupación máxima en planta: 70% de la parcela neta.
- C. Altura máxima (plantas/metros): B+II / 13 m.
- D. Altura máxima de coronación: 20 m.
- E. Sobre la última planta permitida se admite la disposición de elementos de maquinaria necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones, con las necesarias protecciones que aseguren su no visualización desde el entorno.

Artículo 5.8.4 Condiciones estéticas y de composición

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

Artículo 5.8.5 Condiciones de uso

- A. Usos principales:

- Comercial, clase Comercio, categoría 1ª.
- Comercial, clase Reunión y Espectáculo, categorías 1ª y 2ª.

B. Usos compatibles:

- Vivienda, con un máximo de 150 m²e por cada 5.000 m² de suelo de parcela neta, vinculada a la residencia del personal encargado de la vigilancia y conservación de la instalación,
- Almacén, en plantas baja y semisótano,
- Garaje-aparcamiento, en plantas bajo, semisótano y sótano.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Deportivo y espacios libres.
- Dotacional.
- Servicios urbanos e infraestructuras.

Artículo 5.8.6 Plazas de aparcamiento

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

Los aparcamiento que se dispongan al aire libre incluirán la plantación de árboles, a razón de una unidad por cada cuatro plazas de aparcamiento.

CAPÍTULO 5.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL.

Redacción conforme a la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña en las parcelas con ordenanza AT, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 31 de enero de 2006 (BOCM nº 38, de 14 de febrero de 2006); Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña en las parcelas AT1 y AT3, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 13 de mayo de 2008 (BOCM 144, de 18 de junio de 2008); y el Plan Especial para la modificación de las determinaciones establecidas sobre las parcelas AT(2) y AP(1) en el Plan de Sectorización del Sector La Montaña, aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 19 de enero de 2010 (BOCM nº 124, de 26 de mayo de 2010).

Artículo 5.9.1 Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios e instalaciones de uso Comercial en clase Comercio y así calificadas en el plano OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 5.9.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: Tres parcelas de superficies netas,
 - AT(1) 56.296 m2s
 - AT (2) 60.383 m2s
 - AT (3) 8.504 m2s
 - TOTAL 125.183 m2s

A efectos de nuevas parcelaciones se establece una parcela mínima de 2.500 m2s, con un frente a vía pública de 25 m, a excepción de la parcela AT(1) que se establece una parcela mínima de 1.000 m2s, con un frente a vía pública de 7 m ó de 15 m a una vía privada de ancho mínimo 14,00 m y que, al menos, tenga dos enlaces a vía pública. Se redactará y tramitará un Estudio de Detalle de manera previa al Proyecto de Construcción, que defina la ordenación de volúmenes y el viario privado interior. Este viario será objeto de un Proyecto de Obras Civiles Ordinarias que deberá resolver la adecuación a la normativa de protección contra incendios, la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, la capacidad de acogida del tráfico, las instalaciones urbanas interiores y acometidas de los servicios a las parcelas, el estudio de la suficiencia y, en su caso, refuerzo de las infraestructuras existentes, y de las acometidas de saneamiento, y su valoración económica.

- 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: se distinguen dos situaciones:
- Alineación oficial: libre.
 - Resto de linderos: mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.

Artículo 5.9.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: 124.007 m²e, 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, con el siguiente desglose por parcelas:
- | | |
|----------|--------------------------|
| - AT(1) | 52.996 m ² e |
| - AT (2) | 59.783 m ² e |
| - AT (3) | 11.228 m ² e |
| TOTAL | 124.007 m ² e |
- B. Ocupación máxima en planta: 80% de la parcela neta. Este parámetro se mantendrá para las parcelas netas resultantes de cualquier proyecto de Parcelación que se redacte. No podrá computarse como superficie libre de parcela, el viario privado a los efectos del cómputo de la ocupación.
- C. Altura máxima (plantas/metros): B+II / 23 m, excepto en las parcelas AT(1) y AT(3) que no se limita el número de plantas.
- D. Altura máxima de coronación: 27 m

- E. Sobre la última planta permitida se admite la disposición de elementos de maquinaria necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones con las necesarias protecciones que aseguren su no visualización desde el entorno.
- F. En Centros Comerciales, no se computarán, a efectos de edificabilidad, las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes complementarias del edificio que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. La superficie de estos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 5.9.4 Condiciones estéticas y de composición

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

Artículo 5.9.5 Condiciones de uso

- A.- Usos principales:
- Comercial, clase Comercio, en cualquier situación
- B.- Usos compatibles:

- Residencial, grupo B, categoría 2ª, exclusivamente en la parcela AT(3) con un máximo de 6.465m2 edificables y 140 camas.
- Vivienda, con un máximo de 150 m2e por cada 5.000 m2 de suelo de parcela neta, vinculada a la residencia del personal encargado de la vigilancia y conservación de la instalación.
- Almacén, en plantas baja y semisótano.
- Garaje-aparcamiento, en plantas bajo, semisótano y sótano
- Oficinas, en cualquier situación
- Reunión y espectáculos, en cualquier situación
- Deportivo y espacios libres.
- Dotacional
- Servicios urbanos e infraestructuras

Artículo 5.9.6 Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m2 construidos o fracción dentro de la propia parcela **o bien en la vía privada a que da frente.**

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

Artículo 5.9.7 Condición especial

La parcela calificada Comercial, AT (1), incluye un fortín de la guerra civil catalogado como elemento singular con protección estructural. El desarrollo del programa edificatorio deberá considerar esta situación preexistente.

CAPÍTULO 5.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CAMPO DE GOLF

Artículo 5.10.1 Definición y carácter

- A. Áreas de dominio y uso privado, destinadas a instalaciones recreativas y deportivas para la práctica del Golf, y así calificadas en los planos OP.1 de Calificación Pormenorizada.

- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 5.10.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: Se permiten las edificaciones destinadas a las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento del Campo de Golf, y las instalaciones ocasionales desmontables relacionadas con el desarrollo de alguna competición o eventos deportivos.
- B. Parcelación: no se permite. El suelo calificado Campo de Golf incluye siete parcelas cuyas superficies de suelo son,
- | | |
|---------|-------------|
| - G (1) | 30.123 m2s |
| - G (2) | 104.302 m2s |
| - G (3) | 32.872 m2s |
| - G (4) | 108.432 m2s |
| - G (5) | 34.361 m2s |
| - G (6) | 92.477 m2s |
| - G (7) | 111.863 m2s |
| TOTAL | 514.430 m2s |
- C. Alineaciones y rasantes: 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: El retranqueo respecto a la alineación oficial es libre; respecto al resto de linderos se guardará un retranqueo mínimo de 10 m.

Artículo 5.10.3 Condiciones de volumen

Al suelo calificado Campo de Golf no se le asigna superficie edificable.

Artículo 5.10.4 Condiciones de uso

- A. Uso principal: Dotacional Deportivo.

- B. Usos compatibles: reunión y espectáculos (establecimientos con carácter no permanente), zonas verdes y espacios libres, instalaciones de mantenimiento y almacenes necesarias para el correcto funcionamiento del Campo de Golf.

Artículo 5.10.5 Condiciones de protección

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

Artículo 5.10.6 Condición especial

En la zona Campo de Golf se admite el uso de circulación de bicicletas u otros vehículos motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso deportivo, para servicio del Campo de Golf.

CAPÍTULO 5.11 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTO

Redacción conforme al Plan Especial para la modificación de las determinaciones establecidas sobre las parcelas AT(2) y AP(1) en el Plan de Sectorización del Sector La Montaña, aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 19 de enero de 2010 (BOCM nº 124, de 26 de mayo de 2010).

Artículo 5.11.1 Definición y carácter

- A Espacios destinados a la circulación y permanencia de vehículos estacionados y aquéllas instalaciones que tienen como fin su servicio. La Zona Aparcamiento incluye en una localización concreta, edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas, así como venta de mercancías y servicios de toda clase, y suministro de combustibles y servicios complementarios para vehículos.

- B Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados en parcela nº 1 del Proyecto de Parcelación de la AP(1) y suelo de dominio y uso público en parcela nº 2 del Proyecto de Parcelación.

Artículo 5.11.2 Condiciones sobre el volumen

Las edificaciones permitidas son las cubiertas de carácter exento que cubran las paradas de autobuses, consignas de bicicletas, y quioscos de prensa, ONCE y de helados y chucherías.

En la parcela nº 1 del Proyecto de Parcelación de la AP(1), se permiten las edificaciones cubiertas de carácter permanente vinculadas a los usos lucrativos, con las siguientes condiciones:

- Superficie máxima edificable: 600 m²e.
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima (plantas/metros): B+I (10 m)
- Retranqueos a todos los linderos: ≤ 5 m.

Sobre la última planta permitida se admite la disposición de elementos de maquinaria necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones, con las necesarias protecciones que aseguren su no visualización desde el entorno. Se permiten elementos publicitarios o de señalización hasta 25 m de altura, medida desde el punto de contacto del terreno natural, que deberán inscribirse cada uno de ellos, en un círculo de 3,5 m de diámetro, no superando el número de 4 elementos dentro de la parcela.

La superficie cubierta por la marquesina de la estación de servicios se considera planta baja diáfana a efectos de lo establecido en el art. 1.1.8 de estas Normas Urbanísticas para el cómputo de la edificabilidad.

Artículo 5.11.3 Condiciones estéticas y de composición

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

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc.

Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 3,50 m medidos desde la vía pública o, en su caso, desde el terreno natural.

Artículo 5.11.4 Condiciones de uso

A Uso principal; aparcamiento.

B Usos compatibles con carácter general:

- Itinerarios peatonales, pequeños quioscos, pista ciclista, consignas.
- Viarios de accesos a la parcela para regulación de tráfico.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Dotacional.

C Usos compatibles en la parcela nº 1 del Proyecto de Parcelación:

- Comercial, grupo A “Comercio”, categoría 2ª, grupo E “Reunión y Espectáculos”, situación 2ª.
- Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles para automoción y sus servicios complementarios para vehículos (estación de servicio, centro de lavado...).

CAPÍTULO 5.12 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASA DE LA MONTAÑA

Artículo 5.12.1 Definición y carácter

- A. Area afecta a los edificios e instalaciones de uso Hotelero y Comercial, y así calificada en el plano OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 5.12.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de la edificación: la existente.
- B. Parcelación: una parcela de 21.997 m²s.
- 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: no se contemplan.
- E. Separación entre edificios dentro de la misma parcela: no se contemplan.

Artículo 5.12.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: 2.370 m²e
- B. Ocupación máxima en planta: la existente.
- C. Altura máxima (plantas/metros): la existente.
- D. Altura máxima de coronación: la existente.

Artículo 5.12.4 Condiciones de uso

A. Usos principales:

- Residencial, clase Residencia, categoría 2ª (hotelero)
- Comercial, clase Reunión y Espectáculos, categorías 1ª y 2ª.

B. Usos compatibles:

- Vivienda, con un máximo de 150 m²e por cada 5.000 m² de suelo de la parcela neta, vinculada a la residencia del personal encargado de la vigilancia y conservación de la instalación.
- Comercio, categorías 1ª y 2ª.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Deportivo y espacios libres.
- Dotacional.

CAPÍTULO 5.13 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTOS SOCIALES

Artículo 5.13.1 Definición y carácter

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

Artículo 5.13.2 Categorías

- A. Red supramunicipal destinada a equipamientos sociales y viviendas públicas o de integración social.
- B. Red general destinada a equipamientos sociales.

Artículo 5.13.3 Condiciones sobre la ordenación

A. Tipología de edificación: libre

B. Parcelación:

| | |
|--|-------------|
| - Red supramunicipal interior al sector: | 46.766 m2s |
| - Red supramunicipal exterior al sector: | 61.139 m2s |
| - Red general: | |
| - RGEQ (1) | 34.082 m2s |
| - RGEQ (2) | 25.930 m2s |
| - RGEQ (3) | 22.091 m2s |
| - RGEQ (4) | 12.200 m2s |
| - RGEQ (5) | 146.695 m2s |
| - RGEQ (6) | 110.058 m2s |
| - RGEQ (7) | 41.050 m2s |
| - RGEQ (8) | 3.958 m2s |
| - RGEQ (9) | 7.473 m2s |
| - RGEQ (10) | 14.074 m2s |
| - RGEQ (11) | 5.104 m2s |
| - RGEQ (12) | 7.561 m2s |
| - RGEQ (13) | 55.125 m2s |
| - RGEQ (14) | 6.486 m2s |
| - RGEQ (15) | 4.559 m2s |
| TOTAL | 494.446 m2s |

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: se distinguen dos situaciones:

- Alineación oficial: libre.
- Resto de linderos: la mitad de la altura de cornisa del edificio o a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este

acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 5.13.4 Condiciones sobre el volumen

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

Artículo 5.13.5 Condiciones estéticas y de composición

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

Artículo 5.13.6 Condiciones de uso

- A. Usos principales:
- Dotacional

- Vivienda, categorías 1ª y 2ª en la red supramunicipal interior al sector.
- B. Usos compatibles:
- Servicios urbanos e infraestructuras.
 - Espacios libres y zonas verdes
 - Garaje-aparcamiento.
- C. El suelo de la red supramunicipal exterior se destina a equipamientos sociales vinculados al medio natural, tales como aula de naturaleza, centro de observación de la naturaleza y otros similares.

Artículo 5.13.7 Plazas de aparcamiento

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

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

CAPÍTULO 5.14 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.14.1 Definición y carácter

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

Artículo 5.14.2 Categorías

- A. Red general de espacios libres.

B. Red local de espacios libres.

Artículo 5.14.3 Condiciones sobre la ordenación

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

Artículo 5.14.4 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: se permite un máximo edificado en el conjunto de las zonas verdes de la red local, para todo el sector, de 0,0025 m²e/m²s, resultando 210 m²e.
En las zonas verdes de la red general se estará a lo dispuesto en el Plan General de Aranjuez.
- B. Ocupación máxima: 1% de cada parcela neta.
- C. Altura máxima: 3 m.
- D. Máximo número de plantas: 1
- E. Altura máxima de plantas: 3 m.

Artículo 5.14.5 Condiciones estéticas y de composición

La edificación deberá adaptarse al ambiente en que se sitúe.

Artículo 5.14.6 Condiciones de uso

- A. Usos principales:
 - Espacios libres y zonas verdes
- B. Usos compatibles:

- Deportivo
- Reunión y espectáculos (quioscos, con carácter no permanente)

Artículo 5.14.7 Condiciones de protección

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

Artículo 5.14.8 Condición especial

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

CAPÍTULO 5.15 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS URBANOS GENERALES Y LOCALES.

Artículo 5.15.1 Definición y carácter

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

Artículo 5.15.2 Categorías

- A. Elementos de nivel supramunicipal de la red viaria (vía de servicio interior al sector de la M-305) y general. Los constituye el conjunto de espacios organizados para facilitar la movilidad de los automóviles.

- B. Elementos de nivel general de la red de servicios urbanos. Espacios destinados a la circulación peatonal y ciclista.
- C. Elementos de nivel local de la red de servicios urbanos: Espacios destinados a los accesos rodados a las edificaciones y a la permanencia de vehículos.
- D. Accesos peatonales, integrados en la red viaria general y los accesos rodados locales, destinados al acceso peatonal a las distintas zonas.
- E. Pista bici, integrada en las redes general y local, destinada a la circulación de bicicletas en áreas exclusivas o compartiendo el espacio con el vehículo y el peatón.

Artículo 5.15.3 Condiciones sobre el volumen

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

Artículo 5.15.4 Condiciones estéticas y de composición

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

Artículo 5.15.5 Condiciones de uso

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