



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).

Se incorpora un plano que señala la afección de las zonas de protección arqueológica a las parcelas del Sector, así como las instrucciones dictadas para la interpretación de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización (artículos 1.1.8, 3.3.5, 5.6.2 y 5.6.3) aprobadas por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 1 de octubre de 2020.

PARTE 1

Normas Urbanísticas

S U M A R I O

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.

Coeficientes de ponderación

Coeficientes 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 tendederos,
- 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 diáfanas, libres de acceso público y sin cerramientos.

Zona

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

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 concurran 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	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, cetras 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 contruidos 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:

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

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

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

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 nºs OP.4 (6 hojas), de alineaciones, relacionándolos con los planos nº 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 previtos 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(1) 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 contruidos 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

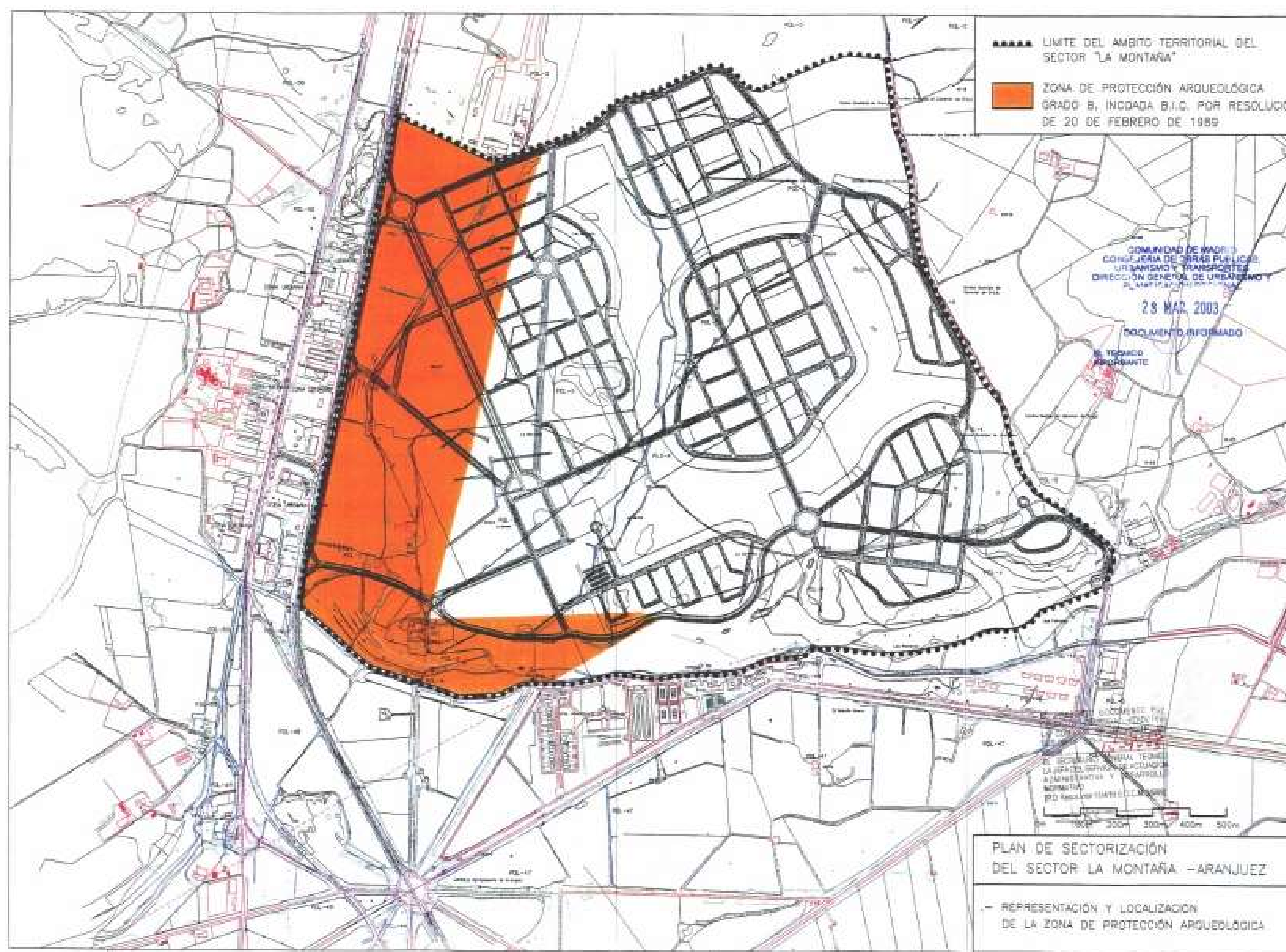
Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no imposibiliten el normal funcionamiento del elemento en que se sitúen y que no supongan una actuación agresiva del paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

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.

PARTE 2

Plano de afecciones arqueológicas



PARTE 3

Instrucciones de Interpretación aprobadas



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Firmado digitalmente por: YAGUE CUESTA ANTONIO - DNI
05312995H Fecha y hora: 05.10.2020 12:35:51
Hash Certificado:
CA17DB1879CCDECCED81345BD09B00B7CC38BA3BD702856
ABEEAD07DA6F6CDFBCA emisora del certificado: AC RAIZ
FNMT-RCM

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

CERTIFICO:

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

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

Propuesta:

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

“

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

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

Propongo a la Junta de Gobierno Local:

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

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

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

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

2. Concepto de bajocubiertas y cómputo de la edificabilidad

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

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

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

Para ello:

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

3. Superficie edificable total

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

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

4. Soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas

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

5. Cómputo de garajes



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

6. Cómputo de tendederos

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

7. Cómputo de trasteros

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

8. Cómputo de cuartos de instalaciones.

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

9. Cómputo de porches y terrazas

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

Las terrazas descubiertas no computan edificabilidad.

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

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

10. Construcciones en los retranqueos

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

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

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

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

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

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

12. Publicidad

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

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

Informe del Arquitecto Municipal, Jefe de los Servicios Técnicos:

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

"EXPTE. 9200/20-4097

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

Afecta a:

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Plaza de la Constitución, s/n

28300 Aranjuez (Madrid)

Secretaría General

Tel. 91.809.03.60 Fax 91.892.32.57

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

Pág. 4 de 23



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Antecedentes

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

“1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN :

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

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

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

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

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

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

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

“Artículo 1.1.4 Interpretación del Plan de Sectorización

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

1. Las Normas del Plan de Sectorización se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

3. *En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.*
4. *Cada uno de los documentos del Plan de Sectorización predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.*
5. *En la interpretación del Plan de Sectorización prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.*

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

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

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

el siguiente tenor literal:

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

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

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

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

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

Consideraciones

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

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

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

Artículo 1.1.8 Terminología de conceptos

(...)

Altura de la edificación

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

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

(...)



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Edificabilidad total

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

No se computarán, a efectos de edificabilidad:

- los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas,*
- los garajes, en plantas sótano, semisótano y baja,*
- las terrazas, balcones y los tendederos,*
- sótanos y semisótanos que no se destinen a usos 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.*

(...)

Artículo 3.3.5 Construcciones permitidas por encima de la altura

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

-Las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima de 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 5.6.2 Condiciones sobre la ordenación

A. Tipología de edificación: edificación aislada.

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

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

D. Retranqueos de las plantas sobre rasante.

- Alineación exterior: 3,00 m.

- Linderos y testero: 3,00 m.

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

**ARANJUEZ**Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Artículo 5.6.3 Condiciones sobre el volumen

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

B. Ocupación máxima en planta: 50%

C. Altura máxima (plantas/metros): $B + 1 / 7,00$

D. Altura máxima de coronación: 11,00 m

E. Altura máxima de plantas: Baja 3,5 m; Resto 3 m

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

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

La altura máxima fijada en las Normas Urbanísticas para la ordenanza Vivienda Libre Unifamiliar es de $B+1/ 7,00$ m medidos, conforme establece el artículo 1.1.8 de las Normas Urbanísticas del Sector la Montaña, entre la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de las fachadas. El citado artículo vincula la altura de la edificación al número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante.

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

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

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

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

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

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

Para ello:

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

- **3. Superficie edificable total**



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

En aplicación a los criterios de interpretación de las Normas Urbanísticas del PGOU, al que se remite el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña (art. 1.1.4), se ha tenido en cuenta la prevalencia como criterios de *“aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.”*

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

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

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

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

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

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

- **5. Cómputo de garajes**

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

- **6. Cómputo de tendederos**

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

- **7. Cómputo de trasteros**

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

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

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

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

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

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

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

- **10. Construcciones en los retranqueos**

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

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

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

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

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

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

- **12. Publicidad**

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

Conclusión

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

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

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

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

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

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

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

Para ello:

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

• **3. Superficie edificable total**

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

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

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

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

• **5. Cómputo de garajes**

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

• **6. Cómputo de tendederos**

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

• **7. Cómputo de trasteros**

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

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

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

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

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

Las terrazas descubiertas no computan edificabilidad.

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

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

- **10. Construcciones en los retranqueos**

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

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

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

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

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

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

• 12. Publicidad

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

Informe de la Técnico Jurídico:

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

“

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

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

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

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

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

“1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN :

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

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

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

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

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

“Artículo 1.1.4 Interpretación del Plan de Sectorización

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

1. Las Normas del Plan de Sectorización se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan de Sectorización predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

5. En la interpretación del Plan de Sectorización prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a

la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

El art 85.2 del ROM estipula:

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

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

ACUERDO

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

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

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

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

2. Concepto de bajocubiertas y cómputo de la edificabilidad

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

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

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

Para ello:

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

3. Superficie edificable total

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

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

4. Soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas

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

5. Cómputo de garajes

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

6. Cómputo de tendederos

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

7. Cómputo de trasteros

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

8. Cómputo de cuartos de instalaciones.

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

9. Cómputo de porches y terrazas

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

Las terrazas descubiertas no computan edificabilidad.

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

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

10. Construcciones en los retranqueos

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

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

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

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

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

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

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



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior

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

12. Publicidad

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

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

Acuerdo:

Se acuerda por unanimidad aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

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