



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

*Delegación de Urbanismo, Vivienda,
Obras y Servicios*
SERVICIOS TÉCNICOS

1 de 13

**PLAN PARCIAL – SECTOR VII
“Antenas Norte”**

ORDENANZAS REGULADORAS

Pleno del 25 de julio de 1.991
C.U.M. Del 14 de julio de 1.992

Ayuntamiento del Real Sitio y Villa de Aranjuez
Plaza de la Constitución s/nº * Tel. 91 809 0360 * Fax 91 892 3257
www.aranjuez.es

X:\STecnicos\100-PLAN_GEST\114 PLANES PARCIALES\114_1991_002-PP_SECTOR_VII--ANTENAS-
Nº99_DOCS\REFUNDIDO\SectorVII_OrdenanzasRegulad.odt

PLAN PARCIAL DEL SECTOR VII – LAS ANTENAS NORTE- ARANJUEZ

ORDENANZAS REGULADORAS

1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

1.1 OBJETO DE LAS ORDENANZAS

Se establecen estas ordenanzas siguiendo las prescripciones del Art9 13 de la Ley del Suelo, con el fin de asegurar un resultado armónico en las urbanizaciones y edificaciones que ejecuten los diversos promotores, de acuerdo con los criterios previstos en la ordenación general que el propio Plan Parcial determina.

De esta forma se trata de conseguir que tanto las obras de urbanización como las de edificación se realicen con sentido de unidad y armonía.

Estas ordenanzas que, en cierto modo desarrollan las Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez y del P.A.U. del Sector VII, reglamentan fundamentalmente el uso de los terrenos y el volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las edificaciones y demás elementos a realizar en el sector.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Éstas ordenanzas son de aplicación dentro del ámbito del Sector VII del Plan General de Aranjuez, que se determina en la memoria y planos de este Plan Parcial.

Éstas ordenanzas obligan a todas las edificaciones que se efectúen dentro del sector, a las obras de urbanización, a las urbanizaciones complementarias y a la jardinería, así como al uso y destino de la edificación y del resto del suelo comprendido en el sector.

1.3 NORMATIVA LEGAL

Estas ordenanzas se enmarcan dentro de la normativa legal que definen la Ley del Suelo y sus reglamentos, así como el Plan General de Aranjuez que funcionarán como normas complementarias de las ordenanzas, en los aspectos que éstas no definan.

1.4 DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTOS ESCRITOS:

- MEMORIA (de carácter justificativo y explicativo)
- ORDENANZAS (de carácter preceptivo)
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTOS GRÁFICOS:

○	Informativos		
▪	Plano 1	Situación General	1:25.000
▪	Plano 2	Relación con el Plan Geneal	1: 5.000
▪	Plano 3	Relación con redes servicio	1: 5.000
▪	Plano 4	Estado actual	1: 1.000
○	Preceptivos		
▪	Plano 1	Zonificación	1: 1.000
▪	Plano 2a	Red viaria	1: 1.000
▪	Plano 2b	Secciones transversales tipo	1: 100
▪	Plano 2c	Perfiles longitudinales	1: 1.000
		1: 100
▪	Plano 3	Esquema de la red saneamiento .	1: 1.000
▪	Plano 4	Esquema de la red de agua	1: 1.000
▪	Plano 5	Esq. red baja y alta tensión	1: 1.000
▪	Plano 6	Esq. Red alumbrado público	1: 1.000
○	Indicativos		
▪	Plano 7	Parcelario	1: 1.000

1.5 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A efectos del significado de los términos que se utilizan para definir conceptos de carácter urbanístico, estas ordenanzas se remiten al glosario que el propio Plan General de Aranjuez en el apartado 2 de sus Normas Urbanísticas incorpora.

Así pues, los términos que allí se relacionan tendrán el significado que se expresa, a todos los efectos de estas ordenanzas.



2 NORMAS GENERALES Y DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS

A todos los efectos relacionados con los temas de:

- Usos de la calificación
- Condiciones de vertido y niveles sonoros
- Condiciones generales de la edificación
- Régimen de concesión de licencias
- Sistemas de actuación.

Las presentes ordenanzas se remiten al apartado 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez, titulado Normas Generales, para su aplicación en el ámbito del Sector VII.

Asimismo, en todo lo relacionado con los temas de:

- Proyectos de urbanización
- Estudios de detalle
- Proyectos de edificación.

También se remiten estas ordenanzas al apartado 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez, titulado Desarrollo en Planes y Proyectos, para su aplicación en el ámbito de este Plan Parcial.

3 ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Para cada una de las distintas zonas establecidas en este Plan Parcial se dan las ordenanzas particulares que se exponen a continuación:

3.1 **RESIDENCIAL COLECTIVA**

3.1.1 **Zonas de aplicación**

Quedan definidas en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

3.1.2 **Tipología de la Edificación¹**

Edificación en bloque de vivienda colectiva de ancho no superior a quince metros en localización coincidente con el perímetro de la manzana y, con espacio interior libre de uso comunitario.

Se permite también la edificación con bloque en H, en todas las manzanas y bloques aislados en la M12. Se podrán unificar aleros, limitando la altura del forjado de planta baja a 2 m sobre la rasante de la calle.

Dentro del tipo de residencia colectiva se admite la vivienda que abra a patio de 5m x 5m de dimensiones mínimas.

3.1.3 **Forma de actuación**

Se actuará mediante proyecto básico de arquitectura, único para cada una de las manzanas, que podrá realizarse por fases y que incluirá el tratamiento del espacio libre de manzana y su cerramiento con sentido de unidad y mantenimiento comunitario. Tal condición deberá figurar en las escrituras de compra-venta y subrogará su obligación a futuros adquirientes.

3.1.4 **Condiciones de Uso²**

Vivienda: Vivienda colectiva en todas las plantas sobre la rasante del terreno. Dispondrá, al menos de una plaza de aparcamiento cada dos viviendas.

Garage-aparcamiento: De categorías 2^a, 3^a y 4^a y en situación 2^a y 3^a.

Industria: De categoría 1^a y en situación 1^a.

Almacén: Se autoriza solamente en planta de sótano o semisótano y vinculado al comercio o industria situados en el propio edificio.

Hotelero: Se autorizan pequeños hoteles o residencias de hasta treinta habitaciones de

1 Redacción según la Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 19 de septiembre de 2000

2 Redacción según la Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 2 de diciembre de 2003



capacidad en edificio propio ocupando una manzana completa. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones.

Comercial: Se autorizan los usos comerciales en Sótano, Planta Baja y Primera, siempre y cuando tenga acceso desde planta baja y viario público.

Oficinas: Se autoriza en Planta Baja; sólo se autoriza en Planta Primera como despacho profesional.

Reunión y Espectáculos: Se autoriza en Planta Baja y en Planta Sótano ligado a Planta Baja exclusivamente para actividades de Hostelería y Restauración, NO admitiéndose los bares especiales de ocio y diversión.

Cultural: Se autoriza solamente en planta baja. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Deportivo: Se autoriza este uso solamente en el espacio libre de manzana combinado con el ajardinamiento, para uso exclusivo de los habitantes de las viviendas de cada manzana.

Sanitario: Se autoriza solamente en planta baja, los dispensarios o clínicas de urgencia. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Asistencial: Se autoriza este uso sin limitación de localización. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

3.1.5 Condiciones de volumen³

- La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas o trece metros por encima de la rasante de la calle y del terreno.
- La edificación seguirá obligatoriamente las alineaciones exteriores de la manzana en todo o en parte y la profundidad máxima de la edificación será de quince metros. En el espacio libre de manzana que queda, no se permitirá más construcción que la subterránea, con uso exclusivo de garage-aparcamiento. Este espacio libre de manzana será de uso comunitario para todos los habitantes de la manzana.
- La edificabilidad máxima por encima de la rasante será la siguiente por manzanas:

³ El PGOU de 1996 modificó la edificabilidad de cada una de las manzanas, según el cuadro que se reproduce. La Modificación Puntual del PGOU nº 1, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 11 de junio de 1997, liberalizó el número de viviendas. La modificación puntual del Plan Parcial aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 2 de diciembre de 2003 liberalizó los usos comerciales en planta baja.

3.2 ESPECIAL SOCIAL⁵

3.2.1 Zonas de Aplicación

Quedan definidas en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

3.2.2 Tipología de la edificación

La edificación será de tipo aislado. con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean a los edificios.

3.2.3 Forma de actuación

Se actuará mediante proyecto de arquitectura único para cada parcela que incluya el tratamiento del espacio libre de parcela y su cerramiento. Se realizarán por cuenta del promotor todas las obras de infraestructura necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones proyectadas y su unión con las infraestructuras generales del sector.

3.2.4 Condiciones de Uso

Vivienda: Se permite solamente una vivienda por instalación, para guarda o vigilante.

Garage-aparcamiento: De categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en situación 2ª ó en el espacio libre dentro de la parcela.

Industria: No se autoriza este uso

Almacén: No se autoriza este uso.

Estación de Servicio: No se autoriza este uso, ni cualquier otro tipo de instalación para el suministro de carburantes y combustibles.

Hotelero: Se autoriza este uso sin limitación de superficie. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones.

Comercial

Oficinas

Reunión y Espectáculos

Religioso

Cultural

Sanitario

Deportivo

Asistencial:

⁵ Redacción según la Modificación Puntual nº 15 del PGOU aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 16 de enero de 2014

Se autorizan estos usos sin limitación de superficie. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

3.2.5 **Condiciones de Aprovechamiento y Volumen**

- La altura máxima de la edificación será de tres plantas o doce metros.
- La edificabilidad máxima permitida es de 6.210 metros cuadrados construidos.
- Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de diez metros con respecto a los límites de la parcela con las vías de circulación y de cinco metros con respecto al resto de los límites de la parcela.

Si se conserva la edificación existente, se toleran los retranqueos mínimos actuales.

- Dentro de la parcela los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y el viario interior, se tratarán como jardines.

3.2.6 **Condiciones Estéticas**

- La composición arquitectónica será libre.
- El cerramiento del espacio libre de parcela, cuando sea de fábrica, no tendrá una altura mayor de 1,20 metros.

3.3 **(No existe este epígrafe en el documento original, que salta del 3.2 al 3.4)**

3.4 DOTACIONAL DOCENTE

3.4.1 Zonas de Aplicación

Quedan definidas en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

3.4.2 Tipología de la Edificación

La edificación será de tipo aislado, con los espacios libres que rodean el los edificios destinados a zonas de recreo y deporte y ajardinado el resto.

3.4.3 Forma de Actuación

Se actuará mediante proyecto de arquitectura único para la parcela que incluya el tratamiento del espacio libre de parcela y su cerramiento. Se realizarán por cuenta del promotor todas las obras de infraestructura necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones proyectadas y su unión con las infraestructuras generales del Sector.

3.4.4 Condiciones de Uso

El uso preferente es el docente en sus diversas formas de E.G.B, B.U.P., F.P., etc.

Se permite solamente una vivienda por instalación, para guarda o vigilante.

En caso de no ser necesaria esta dotación docente se toleran los siguientes usos dotacionales:

- **Reunión y Espectáculos**
- **Religioso**
- **Cultural**
- **Deportivo**
- **Sanitario**
- **Asistencial**

Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

3.4.5 Condiciones de Aprovechamiento y Volumen.⁶

- La altura máxima de la edificación será de tres plantas o doce metros.
- La edificabilidad máxima será 4.400 m² e.
- La edificación tendrá un retranqueo mínimo de diez metros con respecto a los límites de la parcela con las vías de circulación y de cinco metros con respecto al resto de los límites de la parcela.

⁶ Edificabilidad asignada por el PGOU de Aranjuez, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 5 de septiembre e 1996.

3.4.6 **Condiciones Estéticas**

- La composición arquitectónica sera libre.
- El cerramiento del espacio libre de la parcela, cuando sea de fábrica, no tendrá altura mayor de 1,20 metros.

3.5 **DOTACIONAL DEPORTIVO**

3.5.1 **Zonas de Aplicación**

Quedan definidas en el plano de zonificación del Plan Parcial.

3.5.2 **Tipología de la construcción**

La construcción será de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean las pistas deportivas propias para la práctica del deporte en instalaciones no lucrativas.

3.5.3 **Forma de Actuación**

Se actuará mediante proyecto de arquitectura único para cada parcela que incluya el tratamiento del espacio libre de parcela y su cerramiento. Se realizarán por cuenta del promotor todas las obras de infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones proyectadas y su unión con las infraestructuras generales del sector.

3.5.4 **Condiciones de Uso**

El uso preferente es el deportivo en todas su variantes no lucrativas.

En caso de no ser necesario la dotación deportiva, se toleran los siguientes usos dotacionales:

Reunión y Espectáculos

Religioso

Cultural

Sanitario

Asistencial

Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

3.5.5 **Condiciones de Aprovechamiento y Volumen⁷**

- Como mínimo se destinará el 25% de la superficie total de cada zona para jardinería y arbolado. Las instalaciones deportivas lo serán al aire libre con volumen edificable nulo.
- La edificabilidad máxima será 2.540 m² e.

3.5.6 **Condiciones Estéticas**

- La composición arquitectónica será libre
- El cerramiento del espacio libre de parcela, cuando sea de fábrica, no tendrá una altura mayor de 1,20 metros.

3.6 **ESPACIOS LIBRES**

3.6.1 **Zonas de Aplicación**

Quedan definidas en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

3.6.2 **Tipología de la Edificación**

Serán las propias de parques y jardines, tales como kioscos de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similares.

3.6.3 **Forma de Actuación**

Los proyectos de las instalaciones permitidas deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

En ningún caso el suelo sobre el que se construyan estas instalaciones dejará de ser municipal, teniendo las construcciones el carácter de concesiones temporales.

3.6.4 **Condiciones de Uso**

Solamente se permitirán usos asociados al esparcimiento y recreo al aire libre.

3.6.5 **Condiciones de Aprovechamiento y Volumen**

Instalaciones permitidas: pequeñas instalaciones.

3.6.6 **Condiciones Estéticas**

Las edificaciones que se realicen deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica, dentro de una libre composición.

⁷ Edificabilidad asignada por el PGOU de Aranjuez, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 5 de septiembre e 1996.

3.7 VIARIO Y ESTACIONAMIENTOS

3.7.1 Zonas de Aplicación

Quedan definidas en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

3.7.2 Tipología de la edificación

El carácter de las instalaciones; a realizar en estas zonas será elemental: Paradas de autobús, kioscos de periódicos, cabinas de teléfonos públicos y toda clase de mobiliario urbano para los usuarios de las vías públicas.

3.7.3 Formas de Actuación

Los proyectos de las instalaciones permitidas deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

En ningún caso el suelo sobre el que se construyan dejará de ser municipal, teniendo las construcciones el carácter de concesiones temporales.

3.7.4 Condiciones de Uso.

Se permite únicamente la circulación y estancia de peatones y el uso público de circulación y estacionamiento de vehículos, con las limitaciones oportunas para cada tramo de calle, así como el acceso a los garage-aparcamiento de los distintos edificios.

Se toleran las paradas de autobuses, kioscos de periódicos, cabinas de teléfonos públicos y otro mobiliario urbano de uso público, en zonas adecuadas para cada uso.

3.7.5 Condiciones de Aprovechamiento y Volumen

Las instalaciones tendrán el tamaño más reducido posible y siempre que lo permita su uso, serán de carácter abierto.

3.7.6 Condiciones Estéticas

En los tratamientos del suelo de peatones se utilizarán preferentemente materiales prefabricados con componentes pétreos en losas y bordillos.

Se utilizará el arbolado como elemento de composición estética y funcional, tanto en aparcamientos como aceras de peatones, siempre que sea posible.