Juan Felipe García Durán
Arquitecto

APROBADO ...DEFINITIVAMENTE..... por el Pleno
en SESIÓN .....ORDINARIA....., celebrada
el día ...30. de .....JUNIO..... de ...2020
Aranjuez, ...20..... de ...JULIO..... de ...2020
El Secretario:

AYUNTAMIENTO ARANJUEZ SECRETARÍA

Ayuntamiento del Real Sitio y Villa Aranjuez

ESTUDIO DE DETALLE

I.MEMORIA

Manzana comprendida C/ Príncipe de la Paz, C/Abastos, C/Gobernador, C/Florida.
Aranjuez Madrid

Enero 2020

0. DATOS GENERALES:

Proyecto objeto del Estudio de Detalle:	**PROPUESTA DE COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA DE LA MANZANA EN CASCO URBANO PARA DEFINIR LA MÁXIMA EDIFICABILIDAD SEGÚN PGOU ARANJUEZ**
Emplazamiento:	Manzana comprendida C/ Príncipe de la Paz, C/Abastos, C/Gobernador, C/Florida. Aranjuez Madrid
Autor del encargo:	**Ilm. Ayuntamiento de Aranjuez**
Técnico autor del Estudio de Detalle:	**JUAN FELIPE GARCÍA DURÁN.** Arquitecto. Colegiado nº 17.683 COAM.

1. ANTECEDENTES.

El presente **ESTUDIO DE DETALLE** se presenta como respuesta a la solicitud al Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Aranjuez.

En desarrollo del planeamiento vigente, y con el objeto de mejorar la movilidad entres las zonas Este y Oeste de la ciudad, se plantea una actuación que requiere de gestión urbanística para dar una especial accesibilidad a la estación del ferrocarril con la consiguiente disminución de tráfico rodado en el entorno de Calle San Antonio-Plaza de Parejas y calle de Palacio de Silvela al abrir un nuevo viario de enlace con el barrio de las Aves (construido en los años 70 del siglo XX). De esta manera, el tráfico de relación con la Estación se alejaría del entorno del Palacio Real.

El ámbito objeto de gestión urbanística se divide en dos zonas concretas que presentan en la actualidad suelos vacantes y edificaciones en estado ruinoso que se encuentran fuera de ordenación.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

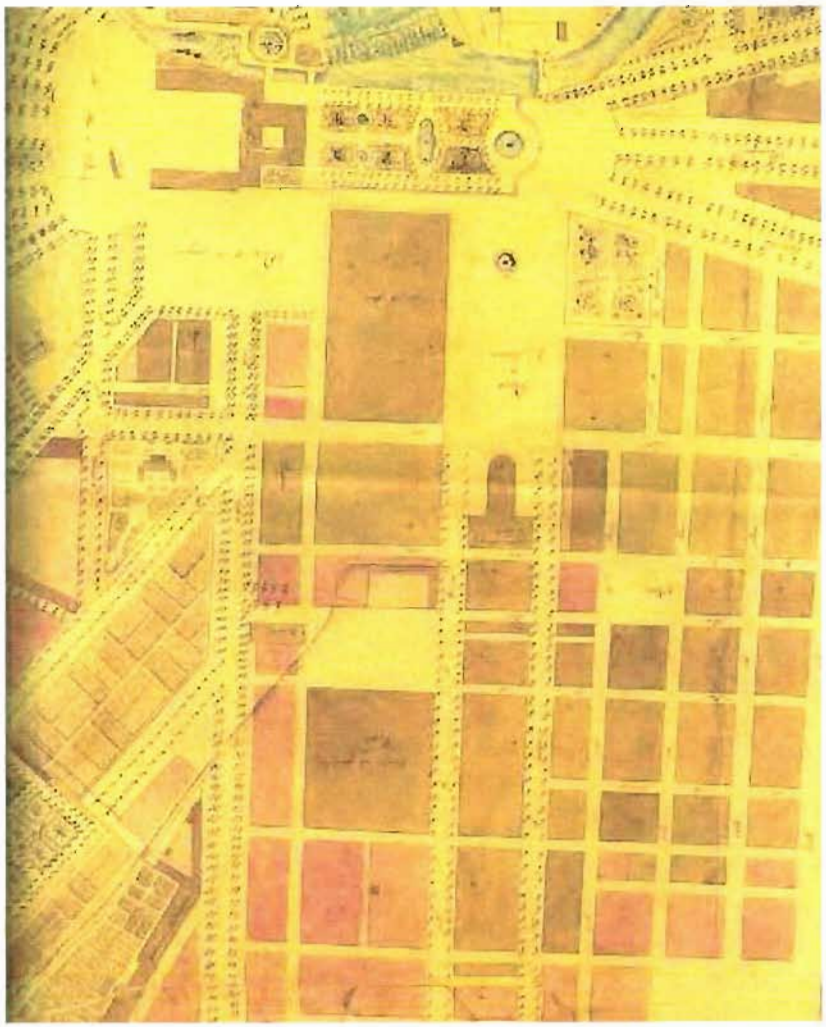
Ortofoto y división en dos zonas

En la denominada "Zona 1", situada fuera de los límites del recinto del Conjunto Histórico, el planeamiento vigente traza una calle de conexión de la parte Oeste de la ciudad con la calle Valeras. Esta calle, flanqueada por zonas verdes y espacios libres, atraviesa el espacio que hoy ocupan unos viveros, unas pistas deportivas y unas viviendas se encuentran en muy mal estado. En este momento, las viviendas se encuentran desalojadas y apuntaladas por motivos de seguridad.

La denominada "Zona 2", incluida dentro del Conjunto Histórico, se encuentra en terrenos vacantes u ocupados con construcciones en muy mal estado, y ocupa una gran superficie de una manzana con ordenanza "Renovación del Casco Antiguo" (Car b).

Existe una fragmentación excesiva de la propiedad del suelo, con una configuración formal derivada de servidumbres de paso para riego, que impide en la actualidad el desarrollo coherente con la configuración del Casco. En diversos planos históricos, como el datado en 1835 (que distingue en diferentes colores las manzanas edificadas de las vacantes), se observa la intención de colmatar dicha manzana con la tipología propia del casco.

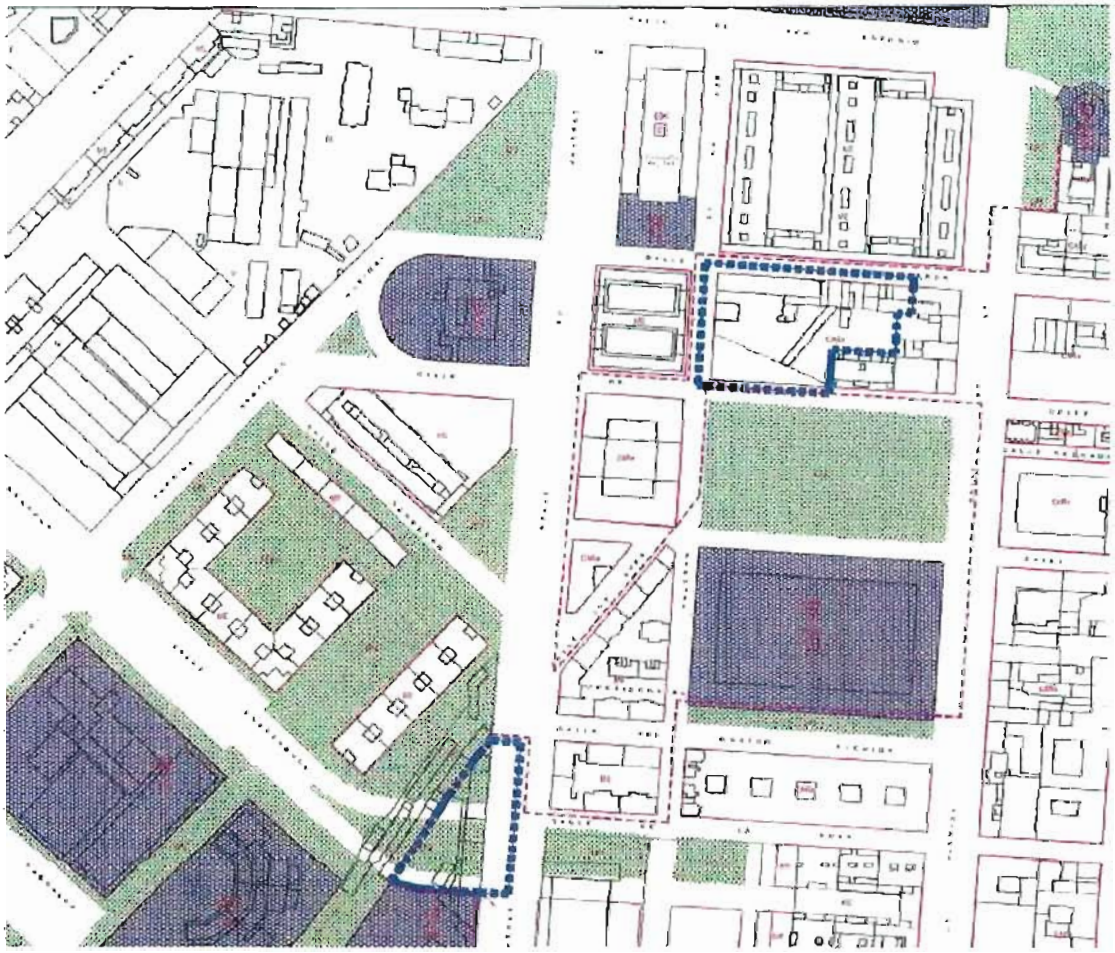
La pre-existencia del Caz de las Aves(ahora desviado), el fraccionamiento de la propiedad y el destino de los terrenos a talleres y otras actividades no residenciales no lo han hecho posible hasta ahora.



Plano de 1835

La gestión urbanística permitirá involucrar ambas zonas en un único expediente de equidistribución, que ha de pasar por los trámites de delimitación de una Unidad de Ejecución, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, antes de poder otorgarse licencias de edificación que permitan completar la trama urbana.

El trámite de gestión urbanística consistente en la delimitación de una Unidad de Ejecución (en el que se concretan los suelos que serán objeto de equidistribución de beneficios y cargas) se interrumpió debido a un colapso estructural en las viviendas de la zona 1 que obligó al desalojo de varias de ellas y al apuntalamiento por urgencia de parte del edificio. El procedimiento de reparcelación previsto después de la delimitación de la unidad de ejecución fue postergado por la necesidad de realojar a algunos vecinos que aún tenían su residencia en dicha zona.



Planeamiento de aplicación superpuesto a los límites de la gestión planteada

En tanto culminan los procedimientos expropiatorios, se ha retomado el expediente de gestión urbanística, en el que ha aflorado una dificultad: la exacta asignación de edificabilidad que se puede materializar en la zona en la que el PGOU prevé la colmatación de la manzana residencial.

En efecto, el Proyecto de Reparcelación que en su día se redacte deberá acreditar con precisión los metros cuadrados construibles que se han de adjudicar a cada propietario, en función de la superficie de suelo aportada, una vez deducidos los gastos de urbanización.

La aplicación de la ordenanza "CAR a" es más compleja que la simple asignación de un coeficiente de edificabilidad. Esta ordenanza prevé unos tamaños de patios y una disposición de crujías variables, en función de numerosos parámetros que, normalmente, se adoptan en el momento en el que se redacta el proyecto de edificación correspondiente.

La Comisión Local de Patrimonio Histórico, en el trámite de control que, dentro de sus competencias, realiza para todos los proyectos que se redactan dentro de los límites del Conjunto Histórico de Aranjuez, establece prescripciones que pueden tener su oportuno reflejo en el volumen finalmente edificado, en función de los parámetros urbanísticos citados en el párrafo anterior.

El objeto de este Estudio de Detalle es establecer el parámetro que concrete la exacta asignación de edificabilidad que resulte en la Zona 2 y garantizar la imprescindible seguridad jurídica con antelación al proyecto de construcción. Para ello, este Estudio establecerá el volumen edificable vinculante de la actuación, para poder reflejarlo en el documento de gestión urbanística y permita una correcta equidistribución del parámetro de superficie construida.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS
URBANISMO

2. ESTADO ACTUAL.

2.1. SITUACIÓN:

Situada en el caso histórico de Aranjuez la manzana se encuentra limitada por la intersección de las siguientes calles:
Calle Príncipe de la Paz
Calle Abastos
Calle Gobernador
Calle de Florida
La manzana objeto de este Estudio de Detalle está perfectamente determinada en el PGOUA.

2.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO:

Calificación Urbanística: SUELO URBANO CAR a.
(Casco Antiguo Renovación a)

2.3. FORMA Y SUPERFICIE:

Tiene forma REGULAR RECTANGULAR con una superficie catastral de 6.312,00 m2. La superficie de la Unidad de Ejecución que se encuentra en la manzana tiene una superficie catastral de 4.222,30 m2.
(SE ADJUNTA LEVANTAMIENTO TAQUIMÉTRICO Y ESTUDIO DE ALINEACIONES REALIZADO)

2.4. ALINEACIONES y LINDEROS

MANZANA:

ALINEACIONES:
NORTE: calle Gobernador. Alineación definida entre esta calle y la intersección con las calles Principe de la Paz y Florida.
ESTE: calle Florida. Alineación definida entre esta calle y la intersección con las calles Gobernador y Abastos.
OESTE: calle Príncipe de la Paz. Alineación definida entre esta calle y la intersección con las calles Gobernador y Abastos.
SUR: calle Abastos. Alineación definida entre esta calle y la intersección con las calles Principe de la Paz y Florida.

UNIDAD DE EJECUCIÓN ZONA 2

ALINEACIONES:

NORTE: calle Gobernador.
OESTE: calle Príncipe de la Paz.
SUR: calle Abastos.

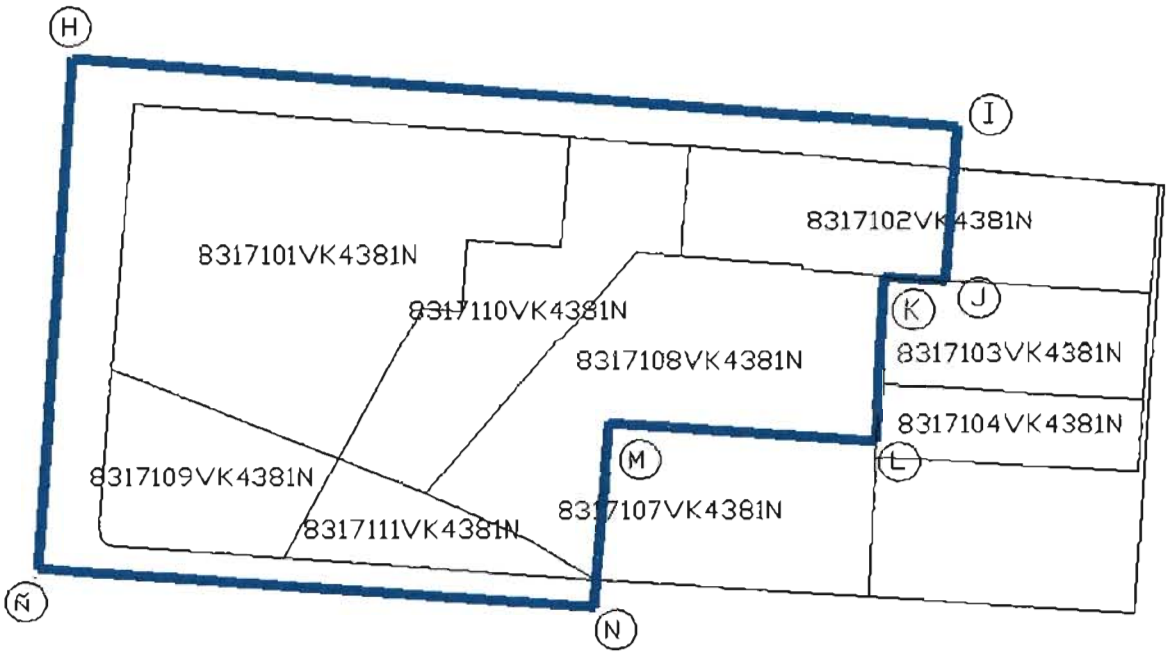
LINDEROS:

ESTE: Parcela con referencia catastral 8317107VK4381N, Parcela con referencia catastral 8317104VK4381N, Parcela con referencia catastral 8317103VK4381N, Parcela con referencia catastral 8317102VK4381N.
OESTE: calle Príncipe de la Paz. Alineación definida entre esta calle y la intersección con las calles Gobernador y Abastos.
SUR: calle Abastos. Parcela con referencia catastral 8317107VK4381N, Parcela con referencia catastral 8317103VK4381N.

Coordenadas georreferenciadas de la Unidad de Ejecución Zona 2:

	X	Y
H	448244.18	4431770.32
I	448347.51	4431762.28
J	448346.05	4431744.11
K	448338.95	4431744.58
L	448337.96	4431724.43
M	448306.88	4431726.57
N	448305.00	4431704.79
Ñ	448240.11	4431709.33

Sistema de referencia ED50



3. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANJUEZ

3.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez (P.G.O.U.A. 1996)

En el listado que se presenta a continuación se extractan las características básicas que debe cumplir la **edificación a desarrollar en la Unidad de Ejecución Zona 2**, con indicación de los artículos de los que se derivan las mismas:

CONCEPTO	PRESCRIPCIÓN	ARTÍCULO DE REFERENCIA
Norma de aplicación	PGOU Aranjuez	
Calificación suelo	Suelo Urbano. Casco Antiguo Renovación. CAR a	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.1 PGOU Aranjuez
Superficie De Parcela. alineaciones	4.236,60 m²	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.2 PGOU Aranjuez
Ocupación	Condiciones de Volumetría	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.3 PGOU Aranjuez
	100% bajo rasante	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.7 PGOU Aranjuez
Edificabilidad	Condiciones de volumetría	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.6 1), Art. 6.1.7 PGOU Aranjuez
Altura De La Edificación	Planta baja, primera, segunda y bajocubierta.	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.7 PGOU Aranjuez
Altura Mínima Libre De Pisos	Alturas de edificación	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.8 PGOU Aranjuez
Cubiertas		Ordenanzas particulares. Art. 6.1.10 PGOU Aranjuez
Patios de parcela, patios de luces y accesos	Patios desarrollados por fases. Dimensiones minimas de los patios de luces h/3.	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.11 PGOU Aranjuez
Vuelos	No se permitirán vuelos en fachadas	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.12 PGOU Aranjuez
Definición de los ejes de modulación y huecos	No se planteará en este estudio de detalle	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.13 y Art. 6.1.13 PGOU Aranjuez
Condiciones de uso	Residencial, Todas las plantas. Comercial.Sótano, Planta baja y primera Industrial. Categoría 1. Planta baja	Ordenanzas particulares. Art. 6.1.32 al Art. 6.1.36 PGOU Aranjuez

3.3. PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

Se adjuntan los planos de Ordenación Vigente (P01)

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO, SUPERFICIE Y PROPIEDAD DEL SUELO.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

CAR a

ÁMBITO DE ORDENACIÓN:

Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez

SUPERFICIE:

Manzana
6312,00 m2
Unidad de Ejecución Zona 2
4222,30 m2
(Tras levantamiento topográfico)

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS
URBANISMO

5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

5.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE

El estudio de Detalle se ha desarrollado bajo las directrices a lo especificado en el artículo 53 de la ley 9/2001 de Suelo de la CAM y al artículo 2.2.5 de las normas del PGOU

5.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

En la manzana objeto de estudio se plantea trazar una trama edificatoria acorde al trazado del casco histórico de Aranjuez dentro de los parámetros urbanísticos que establece el Plan General de Ordenación Urbana. Este planteamiento pretende colmatar de forma ordenada la edificabilidad de la manzana que actualmente se encuentra dispersa en solares, edificaciones de baja entidad constructiva, edificios fuera de ordenación consolidados y una nueva edificación cumpliendo PGOU de Aranjuez 96.
Con la propuesta se definen las diferentes fases que serían necesarias para obtener en un plazo sin definir la configuración definitiva de trazado de la manzana.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS

5.3. DESCRIPCIÓN:

La manzana se compone de diferentes fincas de perímetro irregular.
A continuación se describen los suelos con sus ref. catastrales que componen la manzana y los suelos que componen la unidad de ejecución Zona 2.

DATOS DE MANZANA OBJETO DE ESTUDIO

	REF. CATASTRAL	SUP. SUELO m2	PROPIEDAD
1	8317101VK4381N	1484,00	PROPIEDAD PÚBLICA PATRIMONIAL
2	8317102VK4381N	725,00	PROPIEDAD PRIVADA
3	8317103VK4381N	410,00	PROPIEDAD PRIVADA
4	8317104VK4381N	268,00	PROPIEDAD PRIVADA
5	8317105VK4381N	510,00	PROPIEDAD PRIVADA
7	8317107VK4381N	585,00	PROPIEDAD PRIVADA
8	8317108VK4381N	1023,00	PROPIEDAD PRIVADA
9	8317109VK4381N	418,00	PROPIEDAD PÚBLICA PATRIMONIAL
10	8317110VK4381N	646,00	PROPIEDAD PÚBLICA DEMANIAL
11	8317111VK4381N	243,00	PROPIEDAD PÚBLICA DEMANIAL

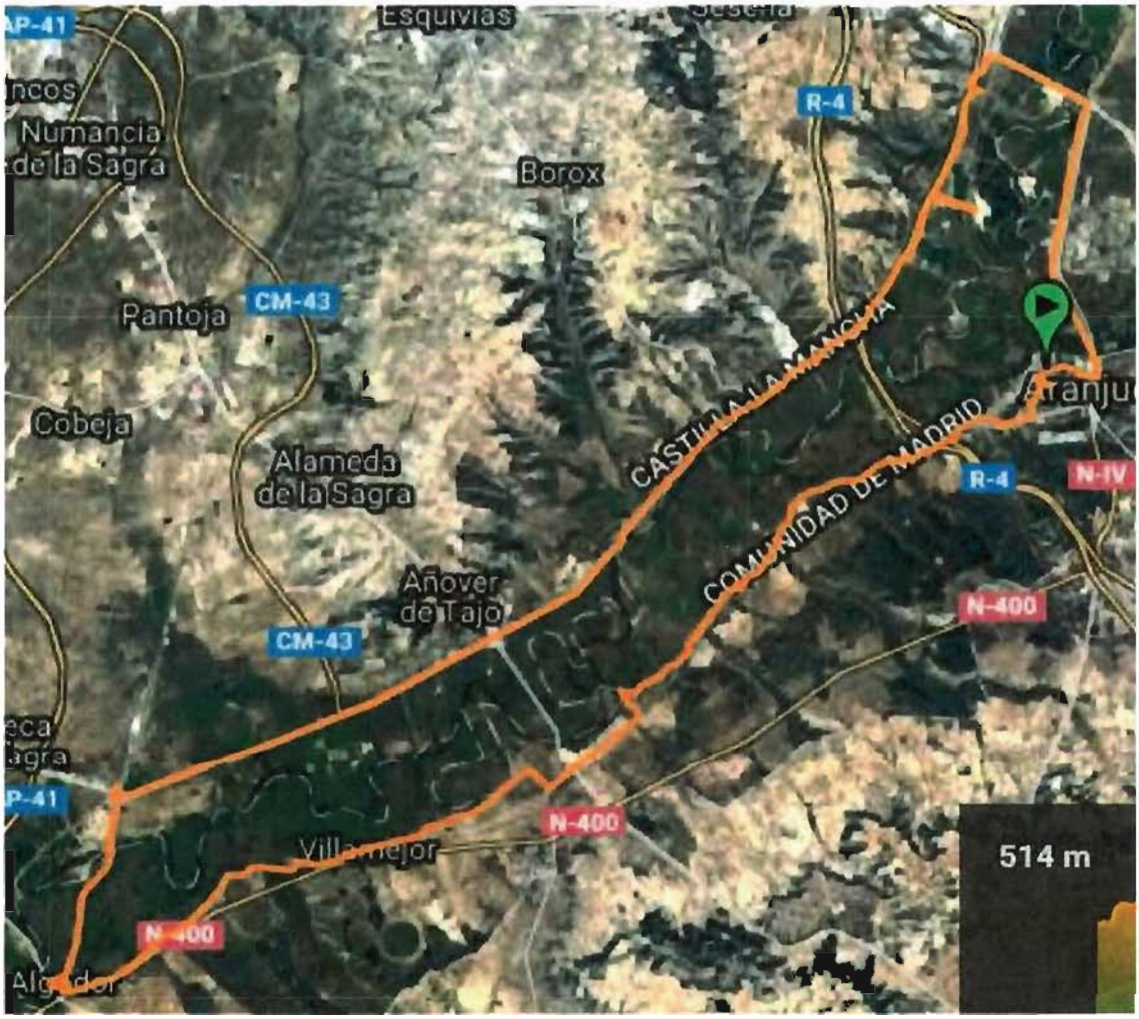
6312,00 SUP. CATASTRAL
6292,02 SUP. TOPOGRAFICA

La manzana es atravesada por un antiguo canal de riego de los cultivos de secano denominado Caz las Aves.
Para el aprovechamiento de las aguas del río Tajo en su paso por Aranjuez se construyeron cuatro grandes acequias. Las dos más antiguas tienen su origen en la presa llamada "El Embocador" desde donde nacen en paralelo dos grandes canales o caces para el regadío. El más importante es conocido como Caz las Aves. Iniciada su construcción por Felipe II, la mayor parte de la obra de desarrollo de este canal se debe al reinado de Carlos III.
Era conocido en su origen como acequia de Sotomayor, forma en la que aún se le conocía en 1769, cuando el Conde de Floridablanca ordenó la plantación en sus orillas de diversas especies arbóreas y arbustivas.
A partir de 5 kilómetros atraviesa la población de Aranjuez enterrado. Lo constituye unos 850 metros de túnel revestido de ladrillo, interfiriendo con las cimentaciones de las casas colindantes.
Un ejemplo de este soterramiento del canal se produce bajo la vía de la calle Capitán constituyendo uno de los tramos más antiguos del caz

El Caz de las Aves, junto con la Acequia Real del Tajo y el Caz Chico-Azuda, conforman la área regable de los Canales de la Villa y Real sitio de Aranjuez, que se extiende sobre una superficie de 7.135 hectáreas en ambas márgenes del río Tajo, aguas arriba y aguas abajo de Aranjuez, entre las provincias de Madrid y Toledo.

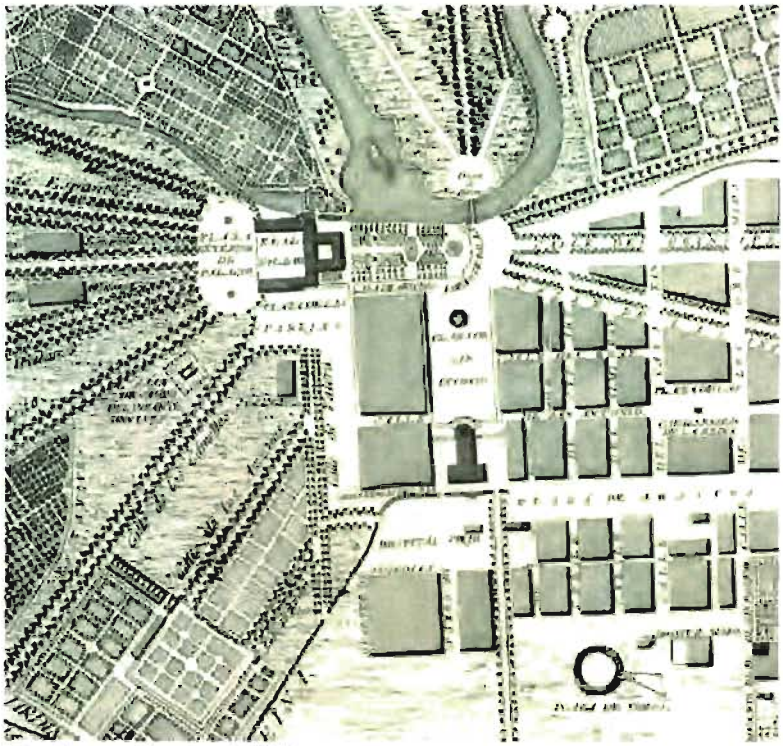
10- CAZ DE LAS AVES

En este mapa se ve solo parte del actual Caz de las Aves, que en la actualidad tiene algo más de 40 km de longitud.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

CARTOGRAFÍA HISTÓRICA DE LA MANZANA EN ESTUDIO Y EL CAZ LAS AVES

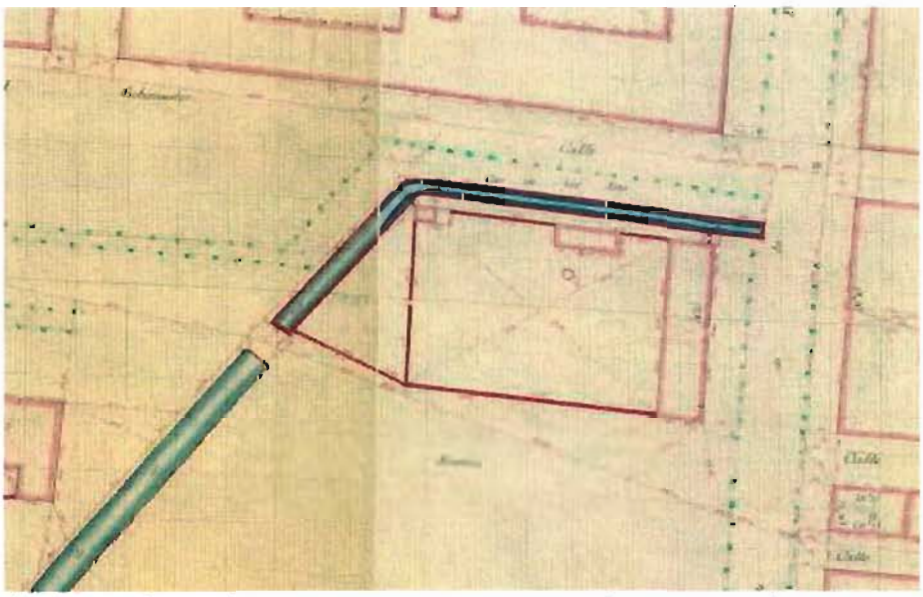


Cartografía de 1775

En este plano se observa como ya parte del trazado del canal fue concebido enterrado a su paso por la parte edificada del municipio cuyo trama se proyectaba al Este de la localización del palacio hacia la iglesia de Alpajés.

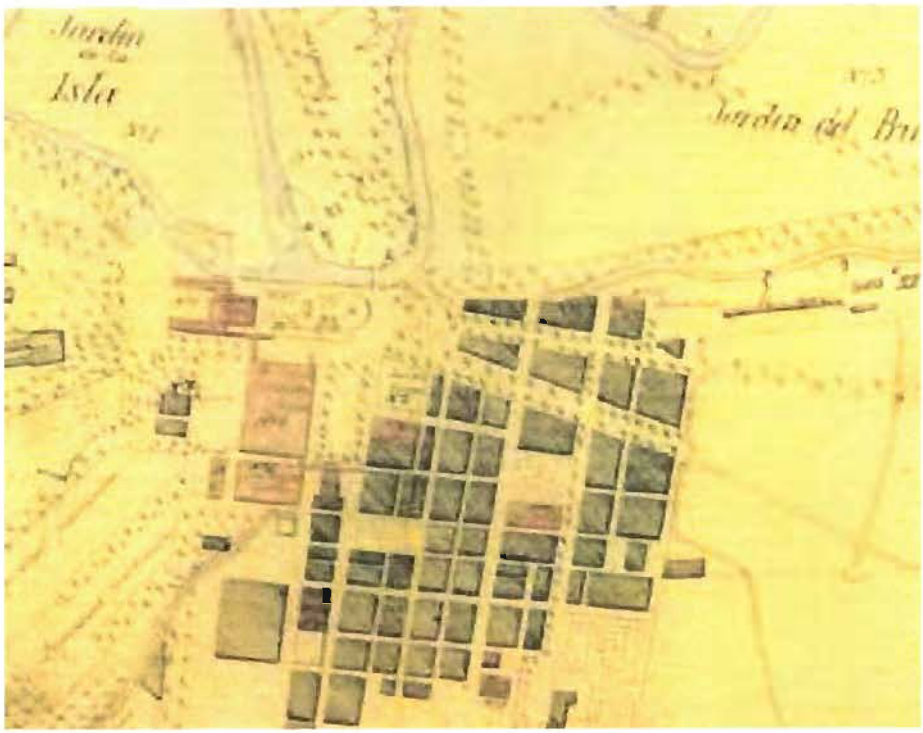
ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

Cartografía de 1835
En este plano histórico (que distingue en diferentes colores las manzanas edificadas de las vacantes), se observa la intención de colmatar dicha manzana con la tipología propia del casco. Del mismo modo muestra la intención de seguir enterrando el canal con el desarrollo de la trama edificatoria hacia el Oeste del municipio.

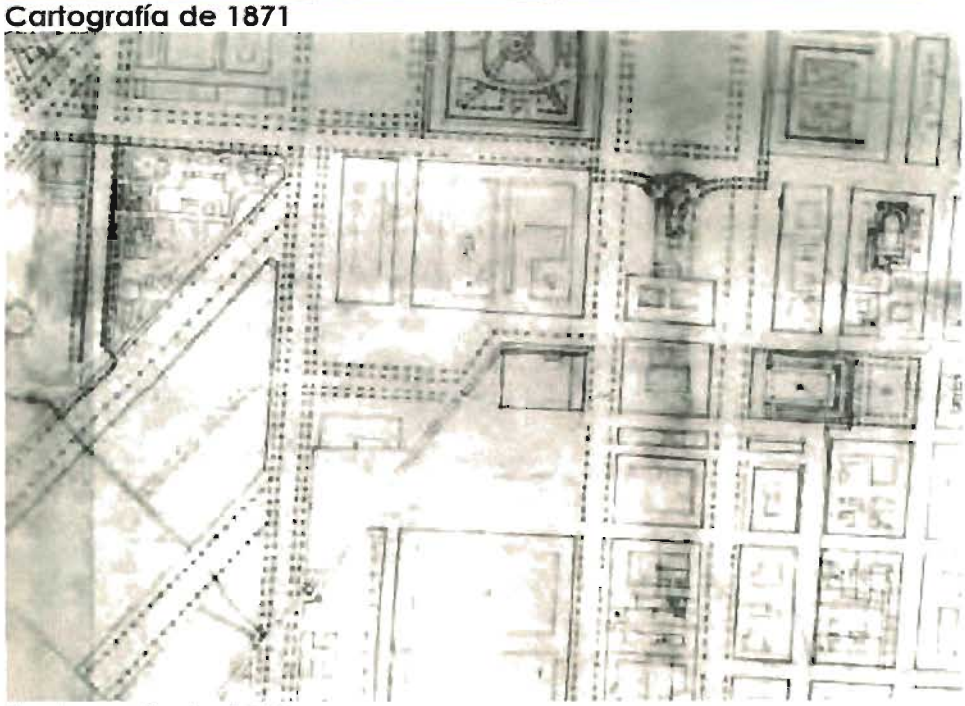


Cartografía de 1860. Detalle del trazado del caz y puente que lo cruza.

ILMO AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS URBANISMO

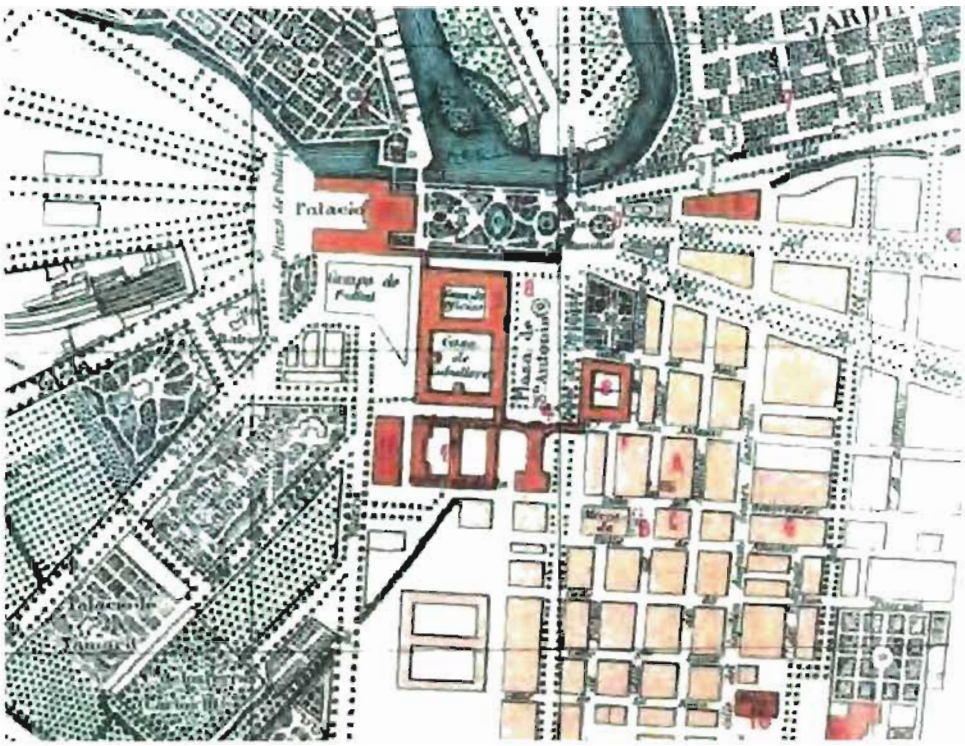


Cartografía de 1871

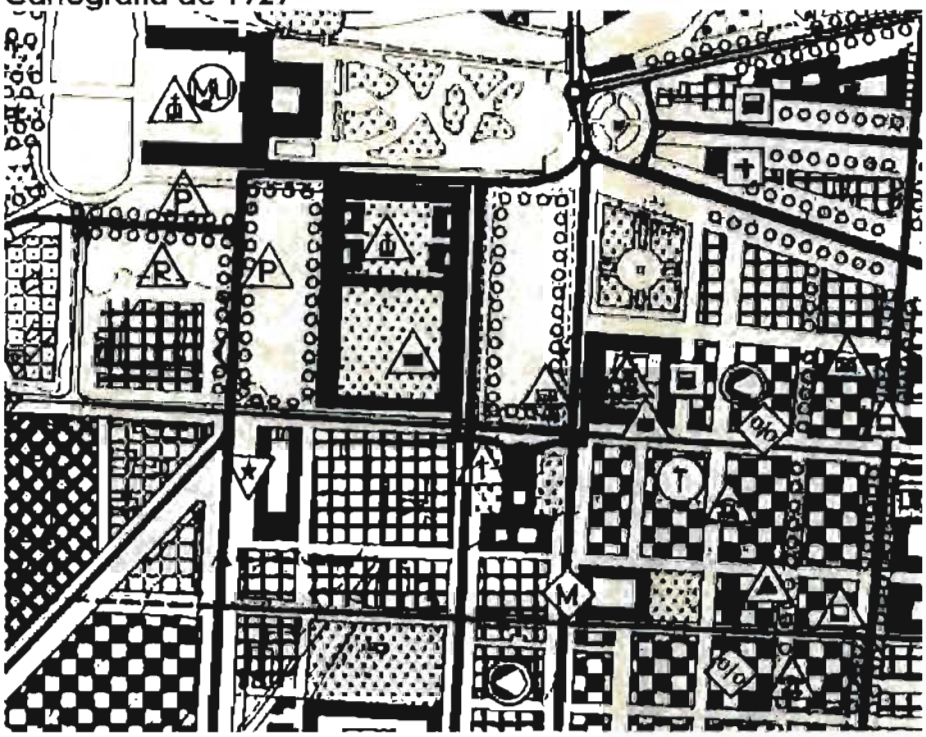


Cartografía de 1910

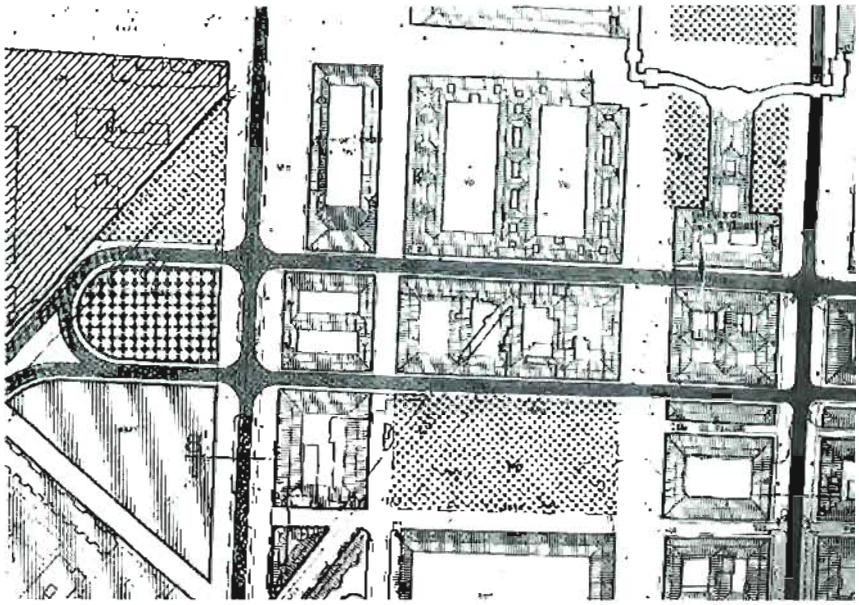
Detalle del puente que lo cruza y arbolado que marca la conexión con la futura C/ Valeras.



Cartografía de 1929



Cartografía de 1969



Cartografía de 1981. Propuesta del Plan General de colmatación de parcela con la preexistencia del trazado del canal Las Aves.

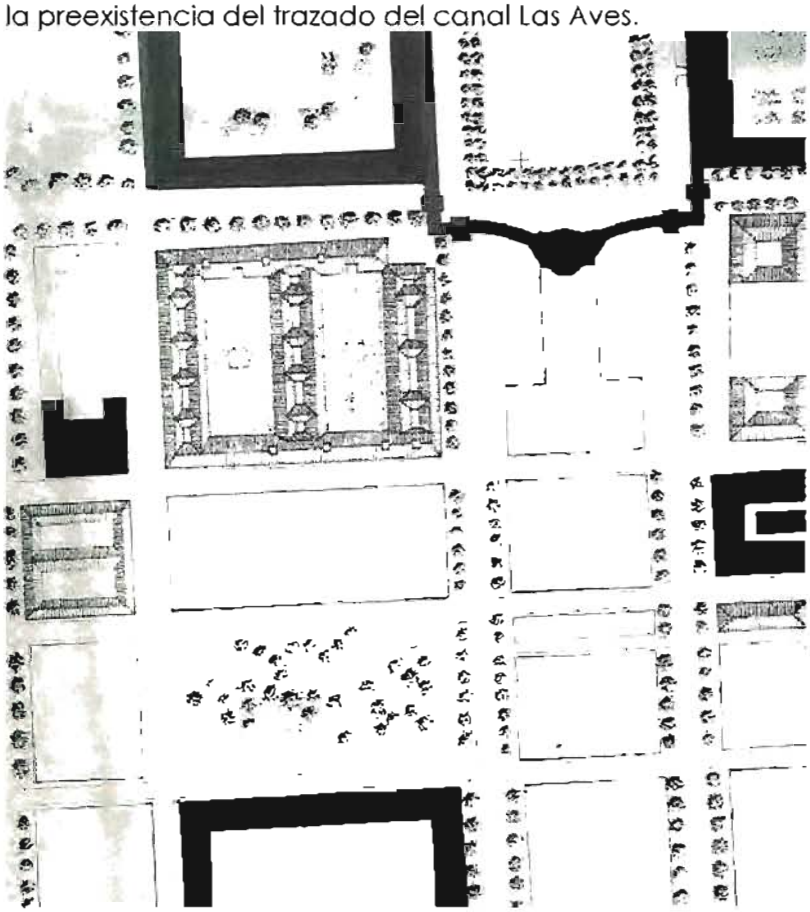


Imagen del PERI del CASCO (1981)

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

Fotografía aérea actual

El fraccionamiento de la propiedad y el destino de los terrenos a talleres y otras actividades no residenciales no lo han hecho posible hasta ahora. Existe una fragmentación excesiva de la propiedad del suelo, con una configuración formal derivada de servidumbres de paso para riego, que impide en la actualidad el desarrollo coherente con la configuración del Casco.

ILMO AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS

5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

1- El trazado edificatorio que se propone mantiene las características geométricas clave que marca el Plan General mediante crujías perimetrales de manzana de 12,40 m y crujías interiores transversales de 12,40 m y longitudinal de 10,80 m. Los patios interiores siempre serán superiores a un cuadrado inscrito de 6,00x6,00 m. La composición de los patios se define como elemento estructurante de la manzana y como instrumento urbanístico para lograr la integración con el casco histórico y su trama urbana.

2- Las alturas de la edificación conforme al PGOU que facilite el encuentro con edificaciones existentes y sea acorde a las alturas de manzanas periféricas. El desnivel de la rasante en todo el perímetro de la manzana no es mayor a 2,40 m por lo que no existirá escalonamiento de la edificación. El punto más desfavorable lo tenemos en la esquina C/Gobernador y C/ príncipe de la Paz. Se plantea la "ho" como cota optima para la solución de uso comercial en planta baja de la edificación pudiendose adaptar a la cota más adecuada a cada proyecto.

3- Implantación de una composición acorde a la edificación propia del casco histórico y visión de uniformidad volumétrica a la manzana.

4- La disposición de ejes generatrices del trazado permite un sistema flexible capaz de adaptarse a las edificaciones existentes. La fase 1 del estudio de detalle se podría realizar sin afectación de linderos existentes asegurando el desarrollo de la propuesta en fases posteriores.

5- Incorporar dentro del trazado la preexistencia del caz de Las Aves mediante su protección arqueológica. En zonas exteriores se propone la recuperación de los bordes del canal y que forme parte de los patios interiores de parcela que se vean afectados por su proyección. Por tanto se integraría como un elemento más de los acabados exteriores de los patios de manzana. En las zonas interiores de la ocupación de la edificación formará parte del suelo de planta baja, integrándose en espacios a modo de soportales. Para este Canal, al encontrarse a un nivel inferior de la cota de acceso a planta baja, se propone la colocación de un vidrio templado transitable cota suelo terminado planta baja a modo de urna que proteja el trazado del caz y al mismo tiempo pueda ser divisado desde las zonas comunes del edificio que afecte su proyección.

6- Desde el punto de vista urbanístico la propuesta otorga una densidad necesaria y muy controlada de tejido urbano. Evitamos la disgregación de edificaciones faltas de consolidación, solares sin

uso en casco histórico y pequeñas edificaciones de dudosa construcción y fuera de ordenación.

7- El estudio de detalle se divide en dos fases de actuación para asegurar la colmatación de la manzana en los suelos vacantes y permitir un resultado coherente e integrador en la hipótesis de renovación de la edificación existente.

8- Se tendrá en cuenta en la actuación las siguientes prescripciones:

a) Necesidad de una intervención arqueolológica previa al proyecto de obras, en la totalidad del solar, con la finalidad de documentar el trazado del Canal de las Aves ocualquier resto patrimonial.
b) Una vez se haya finalizado dicha actuación arqueológica y dependiendo de los resultados, se planteará, por medio de una resolución o informe emitidodesde la Direccion General, las prescripciones necesarias, en relación a los resultados de dichos trabajos, encaminados fundamentalment3e a la protección de los restos y a su puesta en valor.

Dichas prescripciones vienen indicadas en la resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico con nº exp RES/0656/2019, con informe favorable y que se adjunta como Anexo a este estudio de detalle.

ILMO AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS
URBANISMO

6. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU Aranjuez.

CUADRO CUMPLIMIENTO NORMATIVA PGOUA– ESTUDIO DE DETALLE

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN ZONA 2
DIMENSIONES MINIMAS PARCELA EDIFICABLE	La existente. **4.236,60 m²** **ARTICULO 6.1.3 PGOU ARANJUEZ**	La existente **4.236,60 m²**
DIMENSIONES DE LA EDIFICACIÓN A CONSTRUIR EN CADA PARCELA	Manzanas cuyas dimensiones en anchura en todos sus puntos son superiores a 28,80m. fachada con un fondo único de 12,40 m. En el interior de la parcela se podrán disponer crujías apoyadas en las medianeras de la parcela, cuyos fondos oscilarán entre 6,20 m. y 4,90 m., medidos desde la medianera hasta el paramento exterior del muro, siempre y cuando en los patios de parcela resultantes sea posible la inscripción de un cuadrado de 6 m. x 6 m **ARTICULO 6.1.6 PGOU ARANJUEZ**	**11.364,40 M2** **CUMPLE**
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	"h1" = 3,80 m. + a/2 m. con un máximo de 5,00 m. "ho".- estará comprendida entre 3,80 m. y 5,00 m., pudiéndose escalonar dentro de una misma parcela, si la diferencia entre rasantes supera 2,20m "h2" = "h1" + 2,90 m. "hc" = "h2" o "h3"+ 0,61 m. " En el caso de que la finca objeto de determinación de sus alturas, sea colindante con otra sometida a la Ordenanza de Rehabilitación o se haya edificado al amparo de la Ordenanza de Renovación, tanto del Plan vigente, como del anterior Plan Especial, el Ayuntamiento podrá variar ligeramente las cotas antedichas, con objeto de propiciar los acuerdos más adecuados con las mismas." **ARTICULO 6.1.8 PGOU ARANJUEZ**	**CUMPLE**
NÚMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES	En el ámbito de la Ordenanza de Renovación "grado a", podrán construirse sobre rasante: - Planta baja - Planta primera - Planta segunda - Planta tercera abuhardillada **ARTICULO 6.1.7 PGOU ARANJUEZ**	**CUMPLE**
CUBIERTAS	Las dobles crujías paralelas a fachada tendrán cubiertas simétricas a dos aguas. La pendiente de los faldones será de 30º En el caso de existir crujías dobles interiores, las cubiertas deberán ser simétricas a dos aguas y con la pendiente necesaria para alcanzar la altura de la limatesa de la cubierta de la doble crujía paralela a fachada, hasta el límite de 45°. **ARTICULO 6.1.10 PGOU ARANJUEZ**	**CUMPLE**

PATIOS DE PARCELA, PATIOS DE LUCES, Y ACCESOS	**Manzanas cuyas dimensiones en anchura en todos sus puntos son superiores a 28,80m.** Puede inscribirse un cuadrado de 6 m. x 6 m. en toda la altura de la edificación. Parcelas desarrolladas por fases- El patio, transitoriamente, será de 4 m. x 3 m. de profundidad, como mínimo. Se admitirán patios de luces, no de parcela, con dimensiones mínimas tales que pueda inscribirse un cuadrado de lado hc/3, siendo hc la altura del alero. **ARTICULO 6.1.11 PGOU ARANJUEZ**	**CUMPLE**
VUELOS	No se permitirán vuelos ni a las fachadas ni a los patios - El vuelo del alero respecto del paramento de fachada será siempre de 50 cm., tomando dicha medida desde el punto más alejado del mismo hasta el paramento de fachada. La cara horizontal inferior del alero "hc", se situará 61 cm. por encima de la cota del suelo terminado de la planta tercera **ARTICULO 6.1.12 PGOU ARANJUEZ**	**CUMPLE**

CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES UNIDAD DE EJECUCIÓN ZONA 2

Superficie suelo de manzana afectada por la unidad de ejecución Zona 2 4.222,30 m2 (catastrales)

Sobre rasante
Planta baja 2.871,42 m2
Planta primera 3.266,53 m2
Planta segunda 3.266,53 m2
Planta tercera abuhardillada (artículo 6.1.39 Aprovechamiento 60%) 1.959,92 m2

Total construida 11.364,40 m2

El plano 15 incluye una propuesta no vinculante de lotes en que se dividiría la Fase 1 del Estudio de Detalle. El reparto de superficies construídas sería el siguiente:

LOTE	BAJA	PRIMERA	SEGUNDA	BAJO CUBIERTA	TOTAL
1.1	690,66	739,79	739,79	443,87	2.614,11
1.2	460,04	581,14	581,14	348,68	1.971,00
1.3	593,05	650,98	650,98	390,59	2.285,60
1.4	676,81	724,32	724,32	434,59	2.560,04
1.5	450,86	570,30	570,30	342,18	1.933,64

INCLUYENDO LAS CONDICIONES DE ESTÉTICA, SE CUMPLEN TODAS LAS DEMÁS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN PLANEAMIENTO CONTEMPLADAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANJUEZ (1996).

7. JUSTIFICACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A LOS PREDIOS COLINDANTES.

La disposición de las edificaciones en proyecto CUMPLE LOS RETRANQUEOS Y LAS ALTURAS PERMITIDAS ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANJUEZ, POR LO QUE CONSIDERAMOS QUE NO EXISTEN PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES.

Madrid, enero del 2020

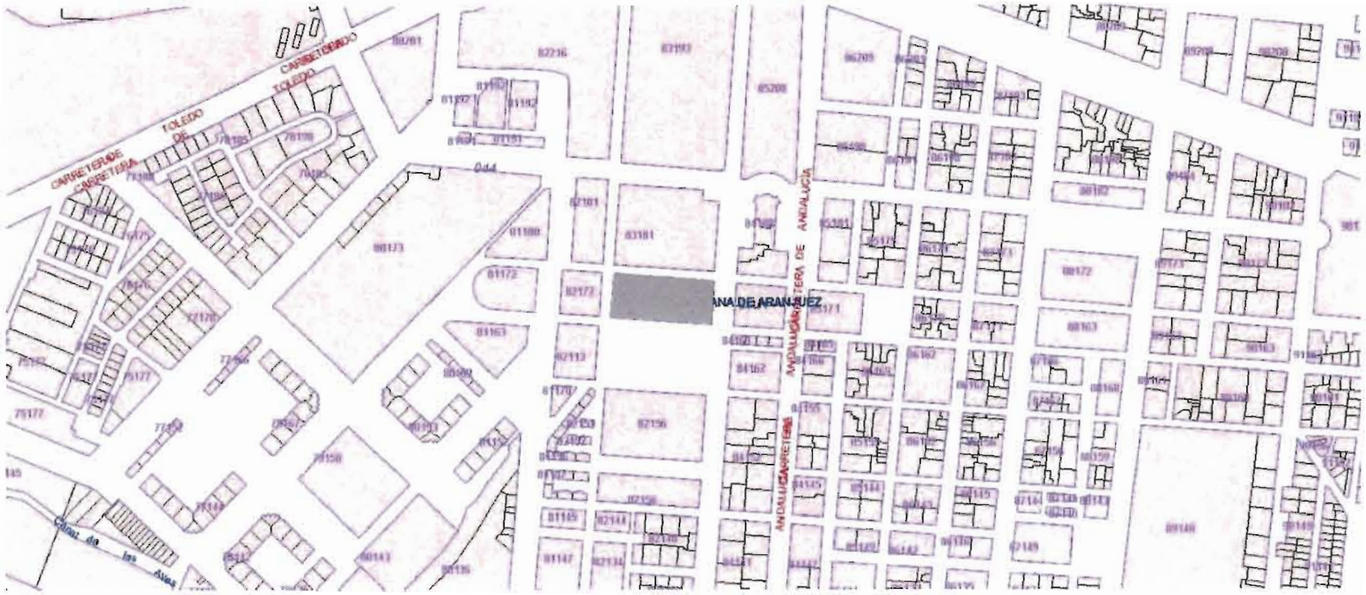
El Arquitecto
Juan Felipe García Durán.
Colegiado nº 17.683 COAM.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

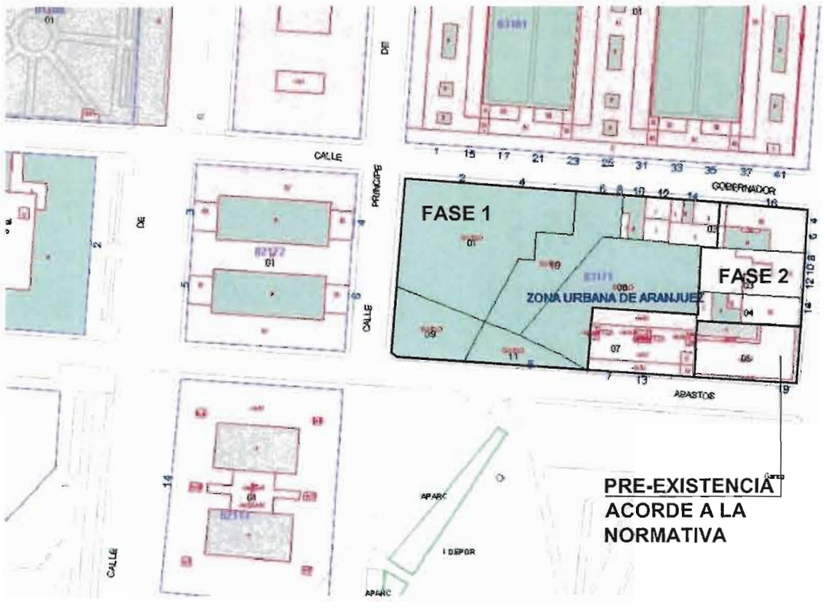
LISTADO DE PLANOS

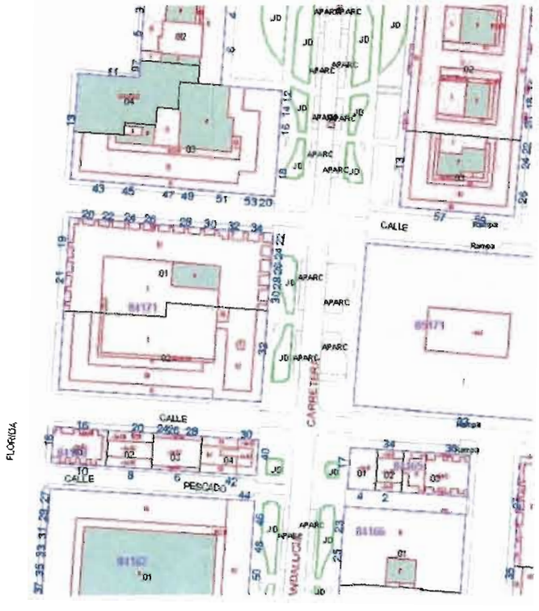
00_PLANO DE SITUACION_PLANO CATASTRAL.
01_pLANO DE SITUACION_PERI 1981
02_PLANO TOPOGRÁFICO
03_PLANO DE UBICACIÓN-UNIDAD DE EJECUCIÓN
04_PLANTA BAJA. FASE 1
05_PLANTA PRIMERA-SEGUNDA-TERCERA BAJOCUBIERTA. FASE 1
06_PLANTA CUBIERTAS. FASE 1
07_PLANTA BAJA. FASE 1/FASE2
08_PLANTA PRIMERA-SEGUNDA-TERCERA BAJOCUBIERTA. FASE 1/FASE2
09_PLANTA CUBIERTAS. FASE 1/FASE2
10_PLANTA BAJA. FASE 1/FASE2. PROPUESTA IDEAL
11_PLANTA PRIMERA-SEGUNDA-TERCERA BAJOCUBIERTA. FASE 1/FASE2 .PROPUESTA IDEAL
12_PLANTA CUBIERTAS. FASE 1/FASE2, PROPUESTA IDEAL
13_ALZADOS FASE 1
14_SECCIONES FASE 1
15_PROPUESTA NO VINCULANTE DE LOTES FASE 1
16_PROPUESTA PLANTA SÓTANO FASE 1
17_FOTOMONTAJES FASE 1

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO



AREA DE MANZANA ESTUDIO DE DETALLE





00

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

PLANO DE SITUACIÓN
PLANO CATASTRAL

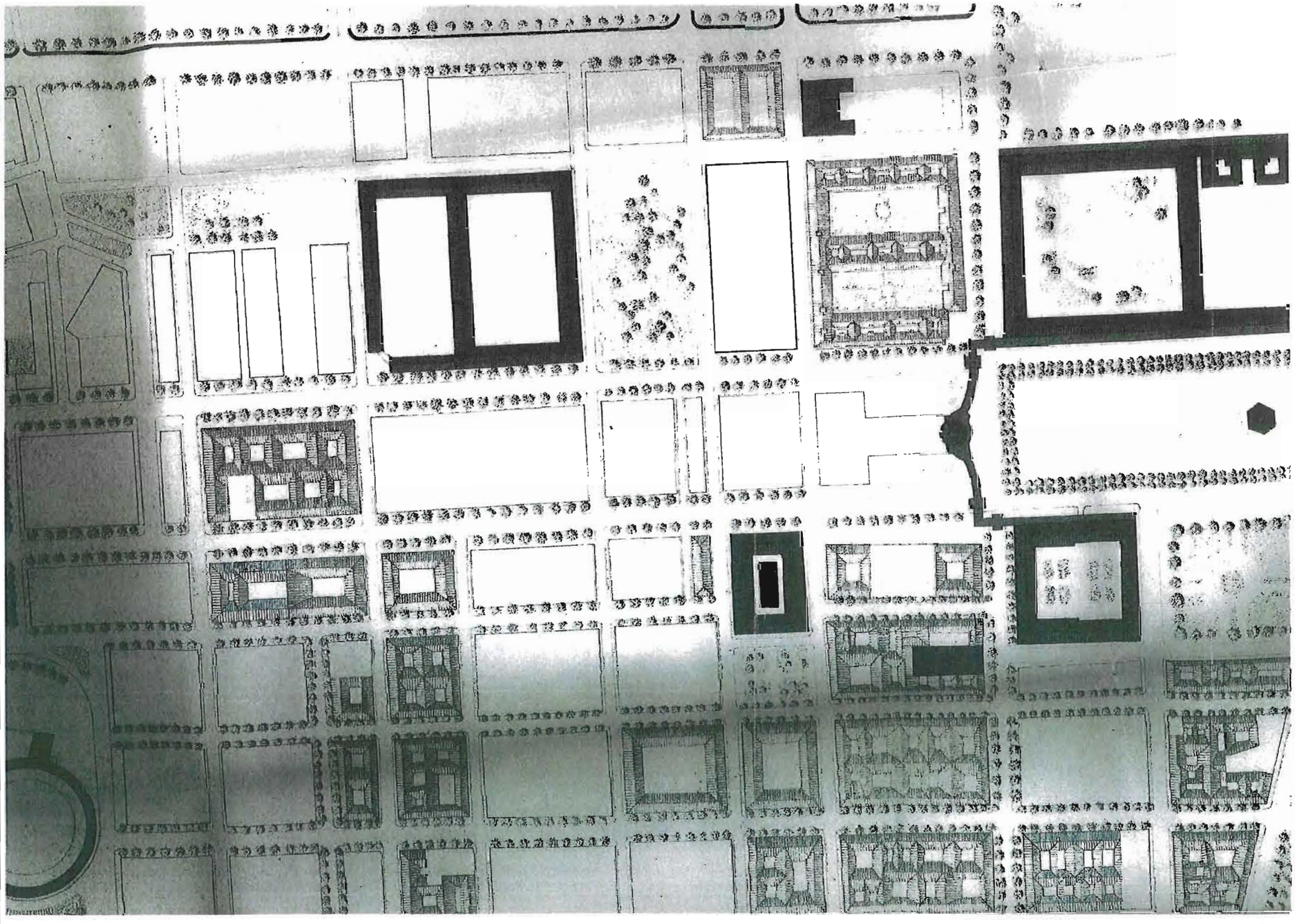
Fecha
Enero 2020

Escala
V / E

codigo
1717

modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO



AREA DE MANZANA ESTUDIO DE DETALLE

01

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Título

PLANO DE SITUACIÓN
PERI 1981

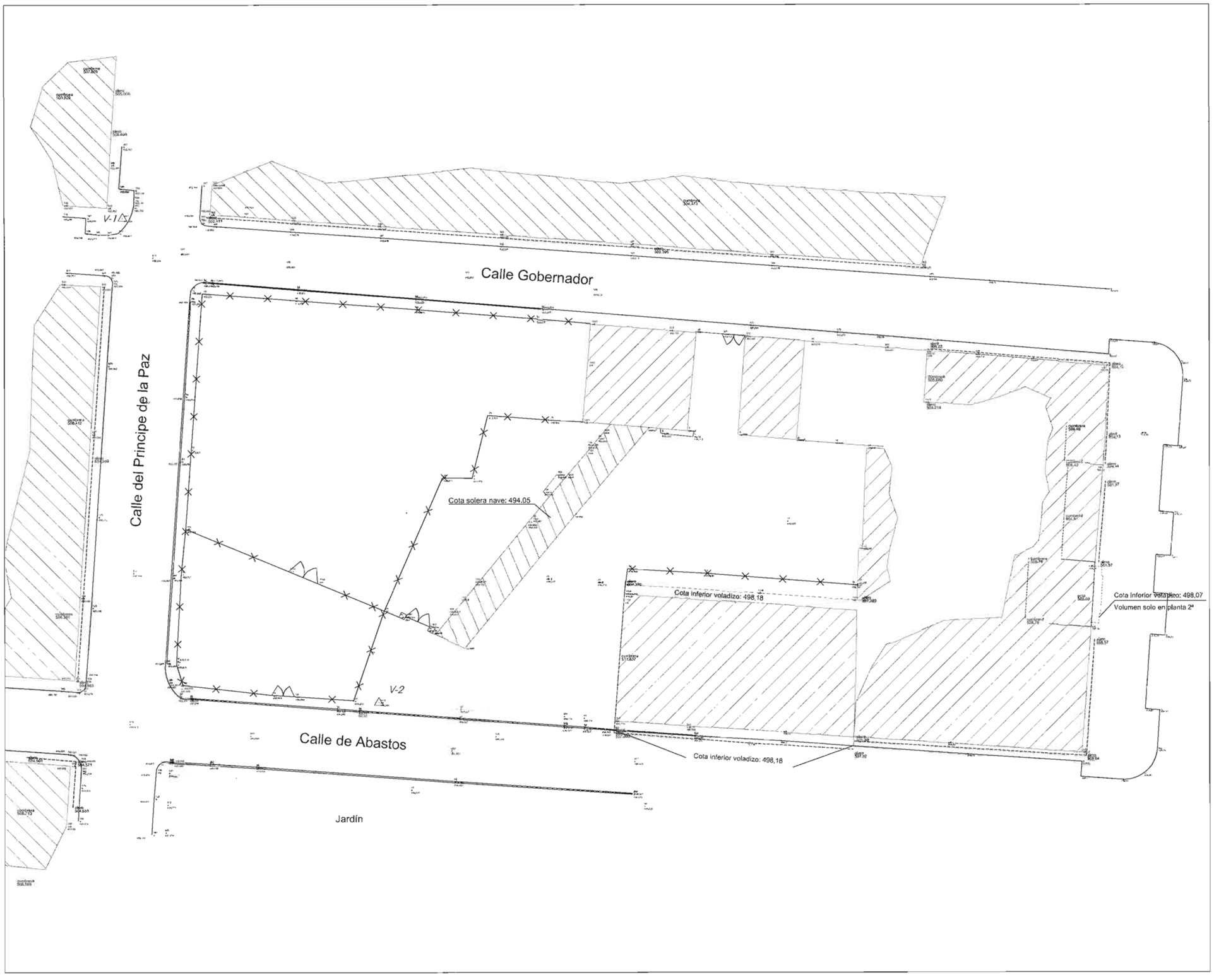
Fecha
Enero 2020

Escala
s / e

codigo
1717

modificado

AYTO. ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO



02

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

PLANO TOPOGRÁFICO

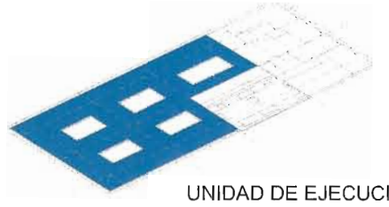
Fecha	Escala
Enero 2020	1/500

codigo

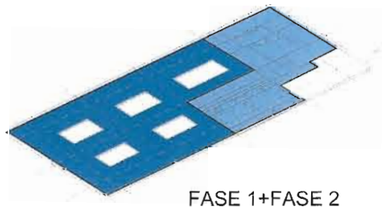
1717

modificado

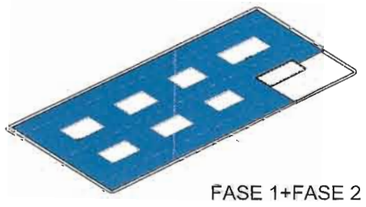
ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO



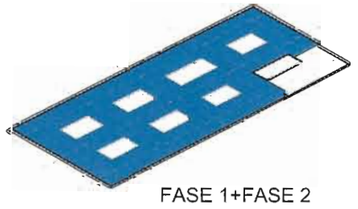
UNIDAD DE EJECUCIÓN
ZONA 2 FASE 1



FASE 1+FASE 2



FASE 1+FASE 2
CONFIGURACIÓN IDEAL



FASE 1+FASE 2
SOLUCIÓN ADAPTADA

03

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

PLANO DE UBICACIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN

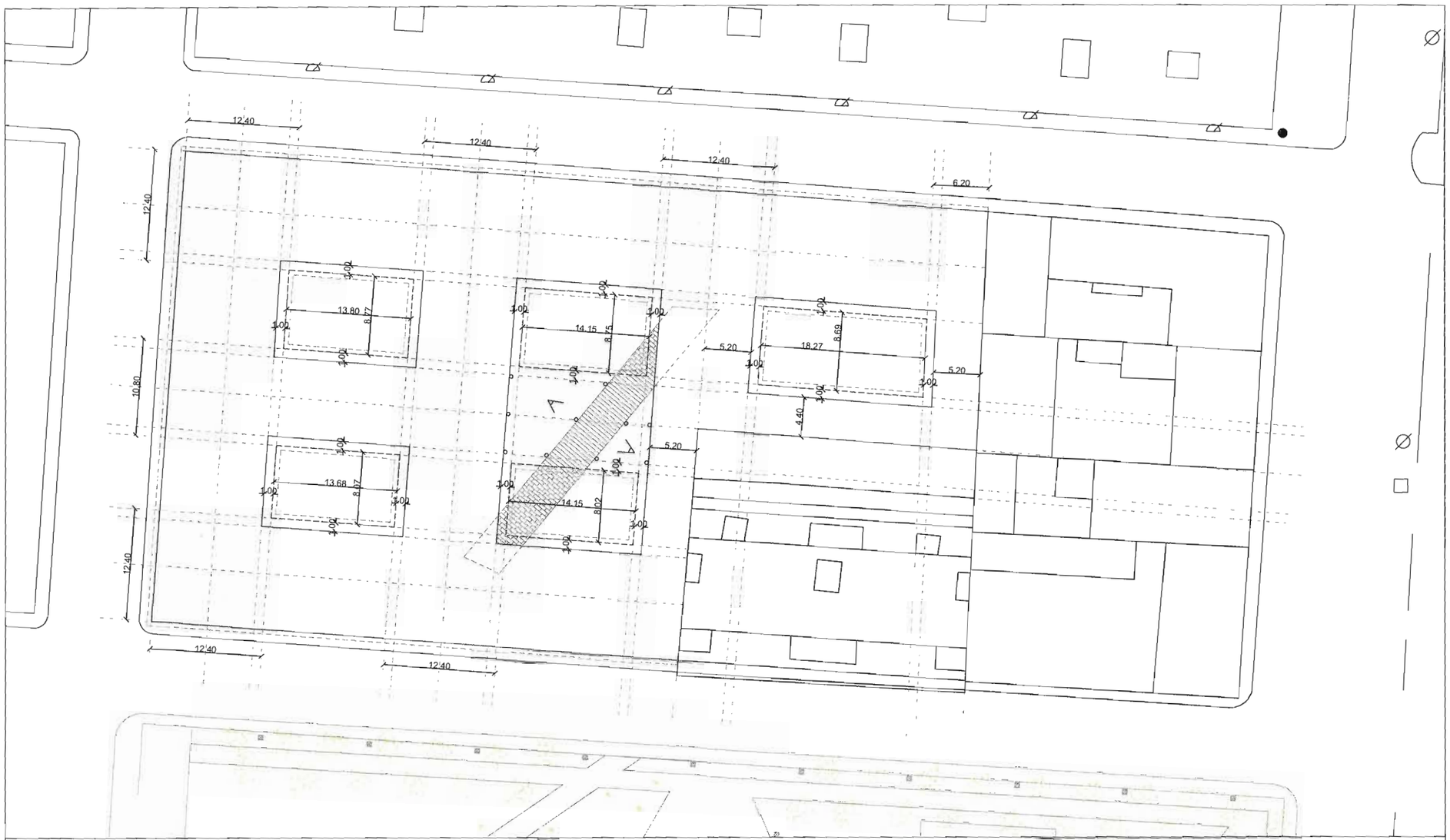
Fecha
Enero 2020

Escala
1 / 750

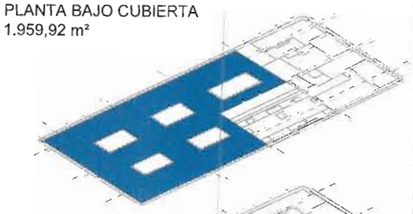
codigo
1 7 1 7

modificado

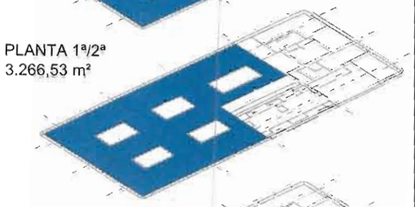
ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO



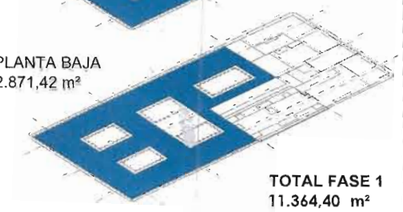
PLANTA BAJO CUBIERTA
1.959,92 m²



PLANTA 1ª/2ª
3.266,53 m²



PLANTA BAJA
2.871,42 m²



TOTAL FASE 1
11.364,40 m²

04

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Título

PLANTA BAJA
FASE 1

Fecha
Enero 2020

Escala
1/500

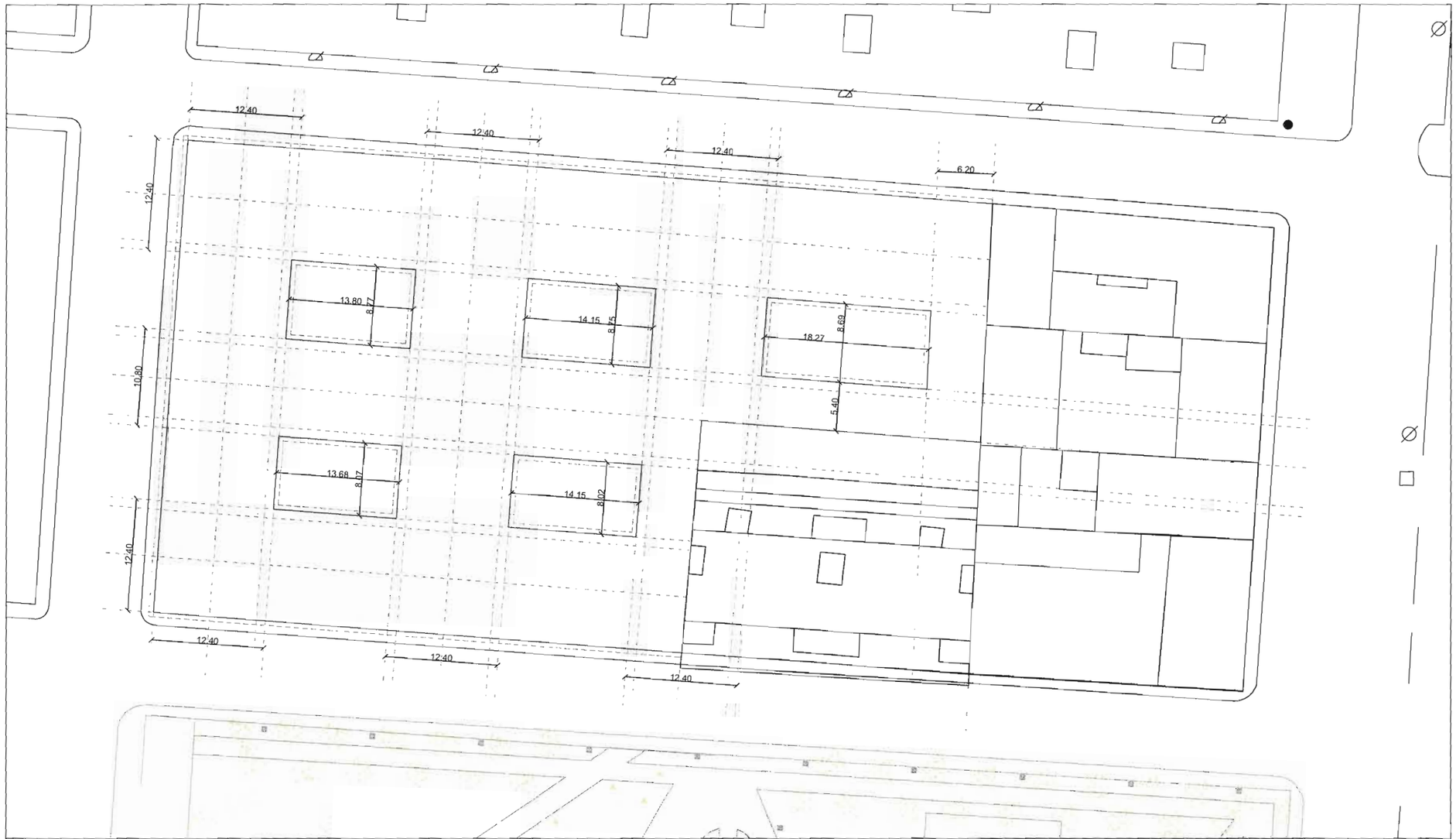
codigo
1717

modificado

FASE 1

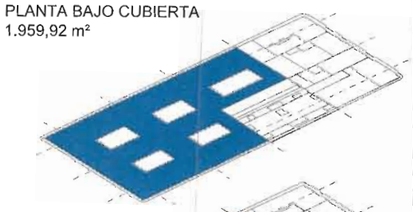
> DETALLE DE CONSERVACIÓN DE ANTIGUO CAZ LAS AVES EN ZONA DE SOPORTALES

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

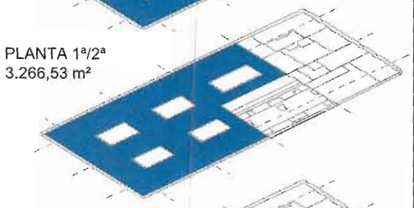


F A S E 1

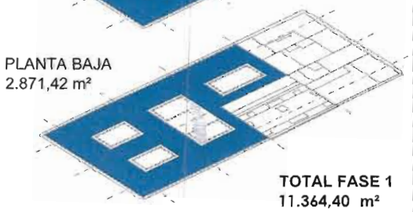
PLANTA BAJO CUBIERTA
1.959,92 m²



PLANTA 1ª/2ª
3.266,53 m²



PLANTA BAJA
2.871,42 m²



TOTAL FASE 1
11.364,40 m²

05

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

PLANTA PRIMERA /SEGUNDA/BAJO CUBIERTA
F A S E 1

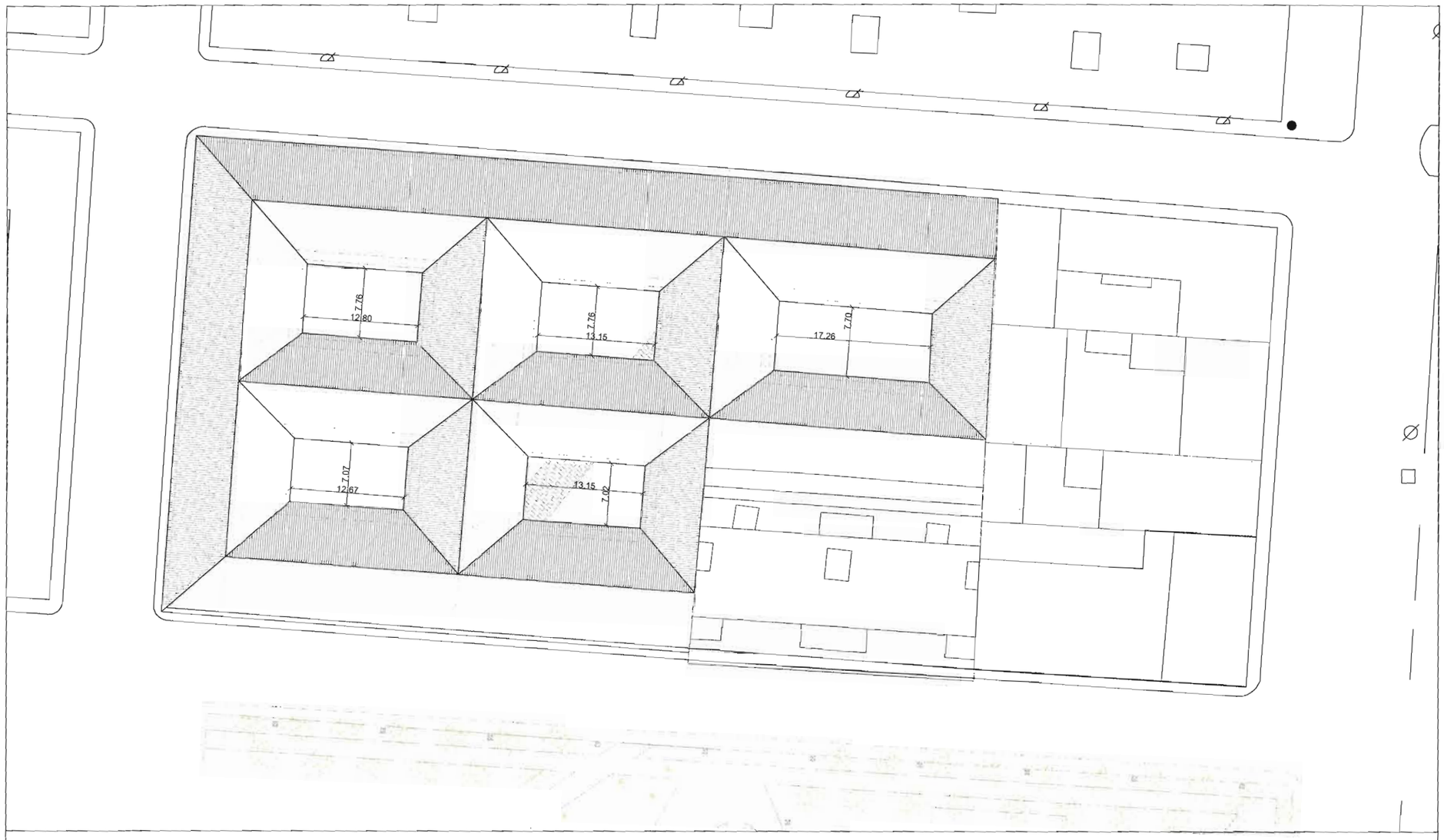
Fecha
Enero 2020

Escala
1 / 5 0 0

codigo
1 7 1 7

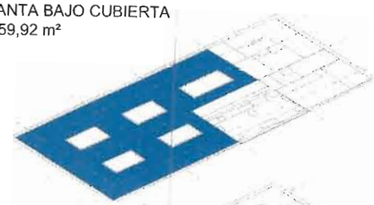
modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS
URBANISMO

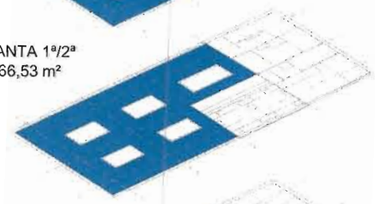


FASE 1

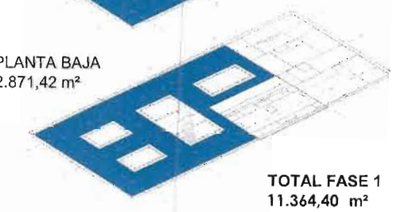
PLANTA BAJO CUBIERTA
1.959,92 m²



PLANTA 1ª/2ª
3.266,53 m²



PLANTA BAJA
2.871,42 m²



TOTAL FASE 1
11.364,40 m²

06

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe Garcia Durán

Titulo

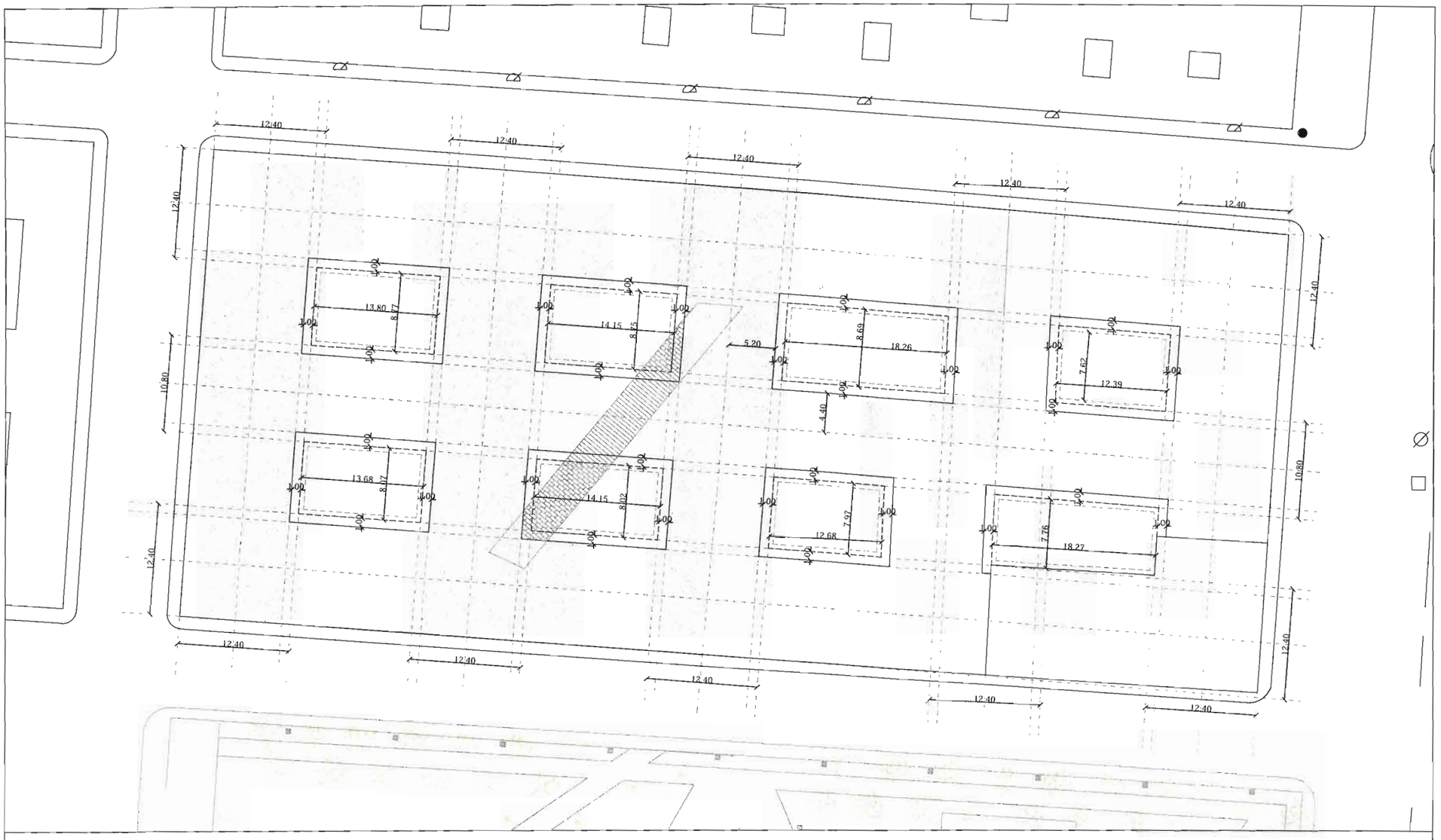
PLANTA DE CUBIERTAS
FASE 1

Fecha
Enero 2020

Escala
1/500

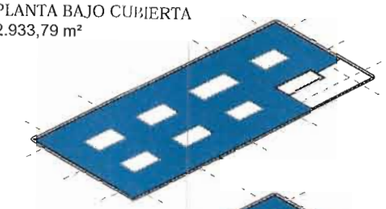
codigo
1717

modificado

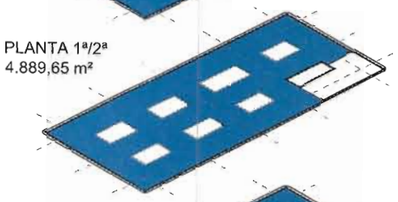


SOLUCIÓN ADAPTADA

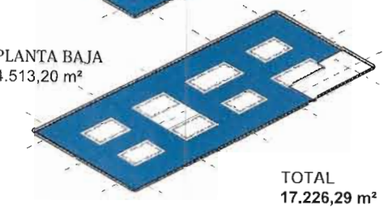
PLANTA BAJO CUBIERTA
2.933,79 m²



PLANTA 1ª/2ª
4.889,65 m²



PLANTA BAJA
4.513,20 m²



TOTAL
17.226,29 m²

07

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

PLANTA BAJA
FASE 1 - FASE 2

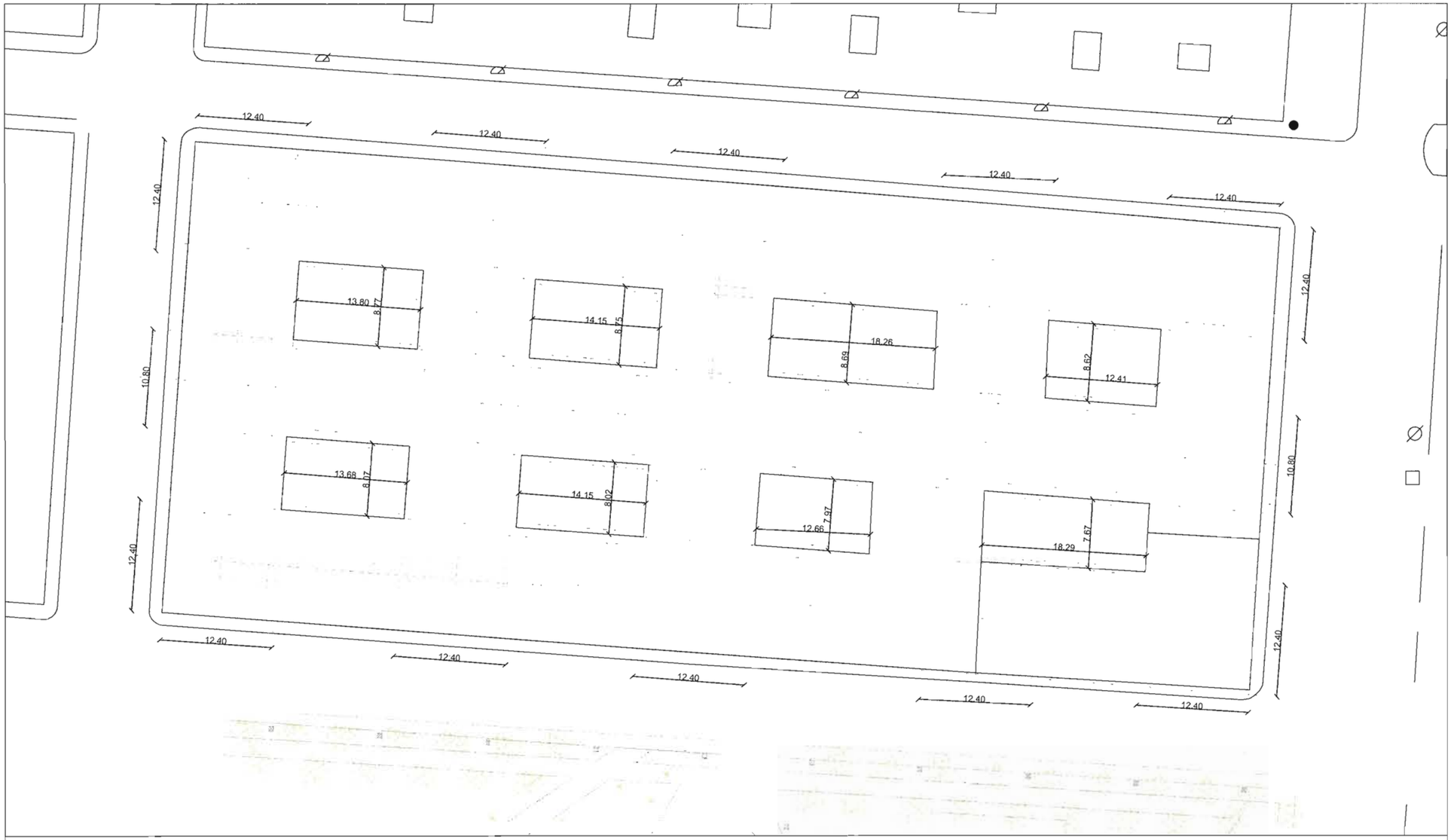
Fecha
Enero 2020

Escala
1/500

codigo
1717

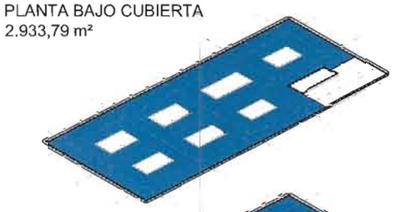
modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

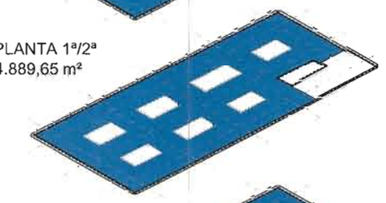


SOLUCIÓN ADAPTADA

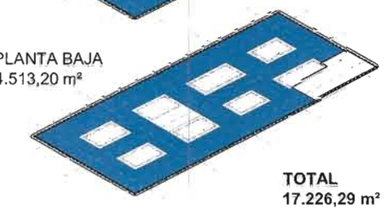
PLANTA BAJO CUBIERTA
2.933,79 m²



PLANTA 1ª/2ª
4.889,65 m²



PLANTA BAJA
4.513,20 m²



TOTAL
17.226,29 m²

08

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

PLANTA PRIMERA /SEGUNDA/BAJO CUBIERTA
FASE 1 - FASE 2

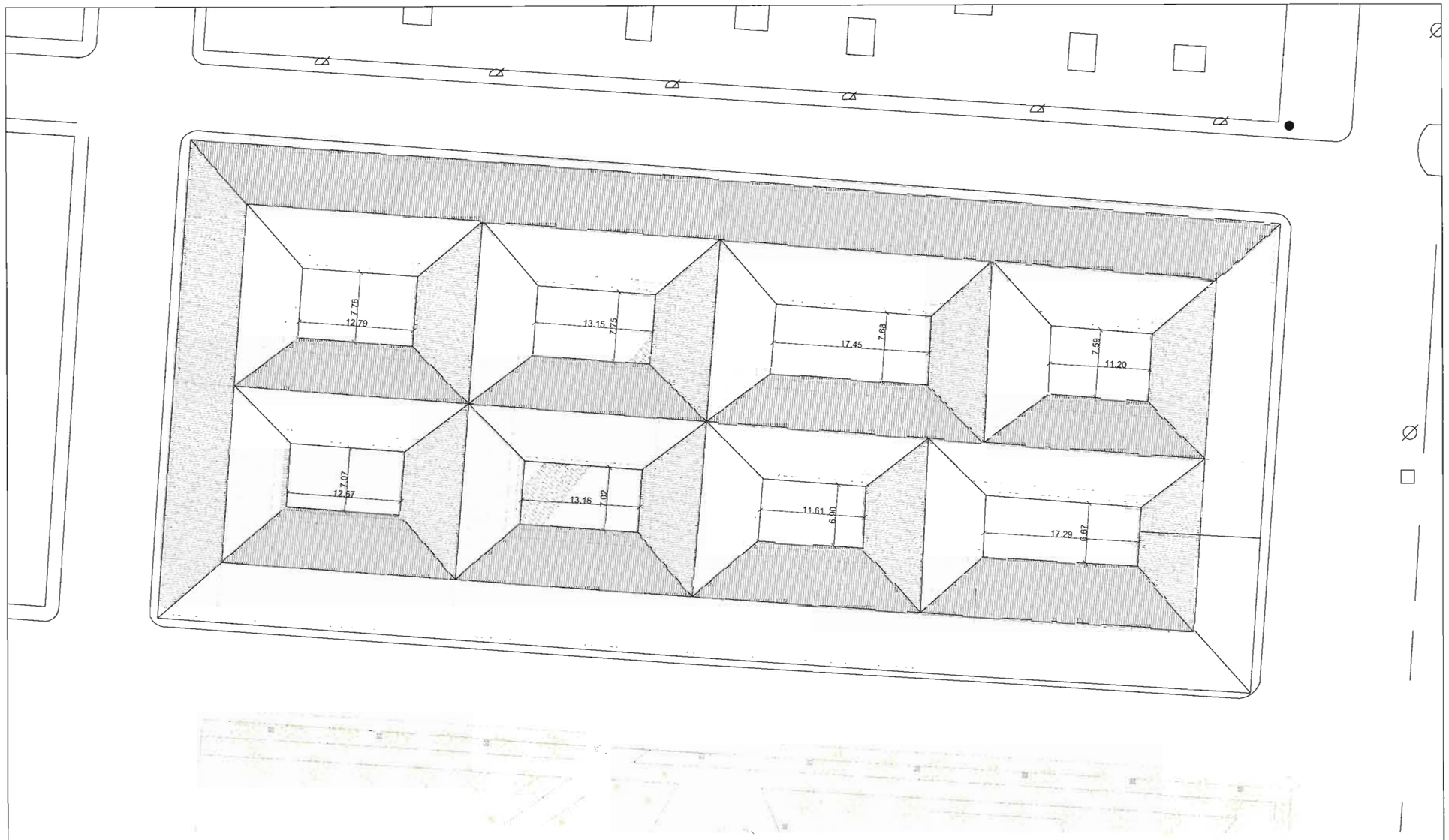
Fecha
04/12/2017

Escala
1/500

codigo
Enero 2020

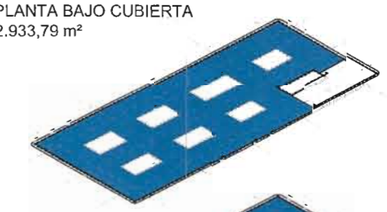
modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

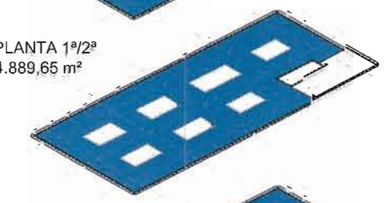


SOLUCIÓN ADAPTADA

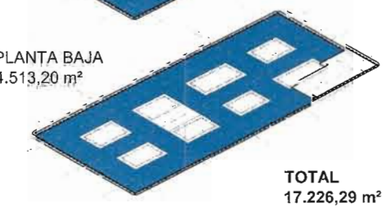
PLANTA BAJO CUBIERTA
2.933,79 m²



PLANTA 1ª/2ª
4.889,65 m²



PLANTA BAJA
4.513,20 m²



TOTAL
17.226,29 m²

09

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

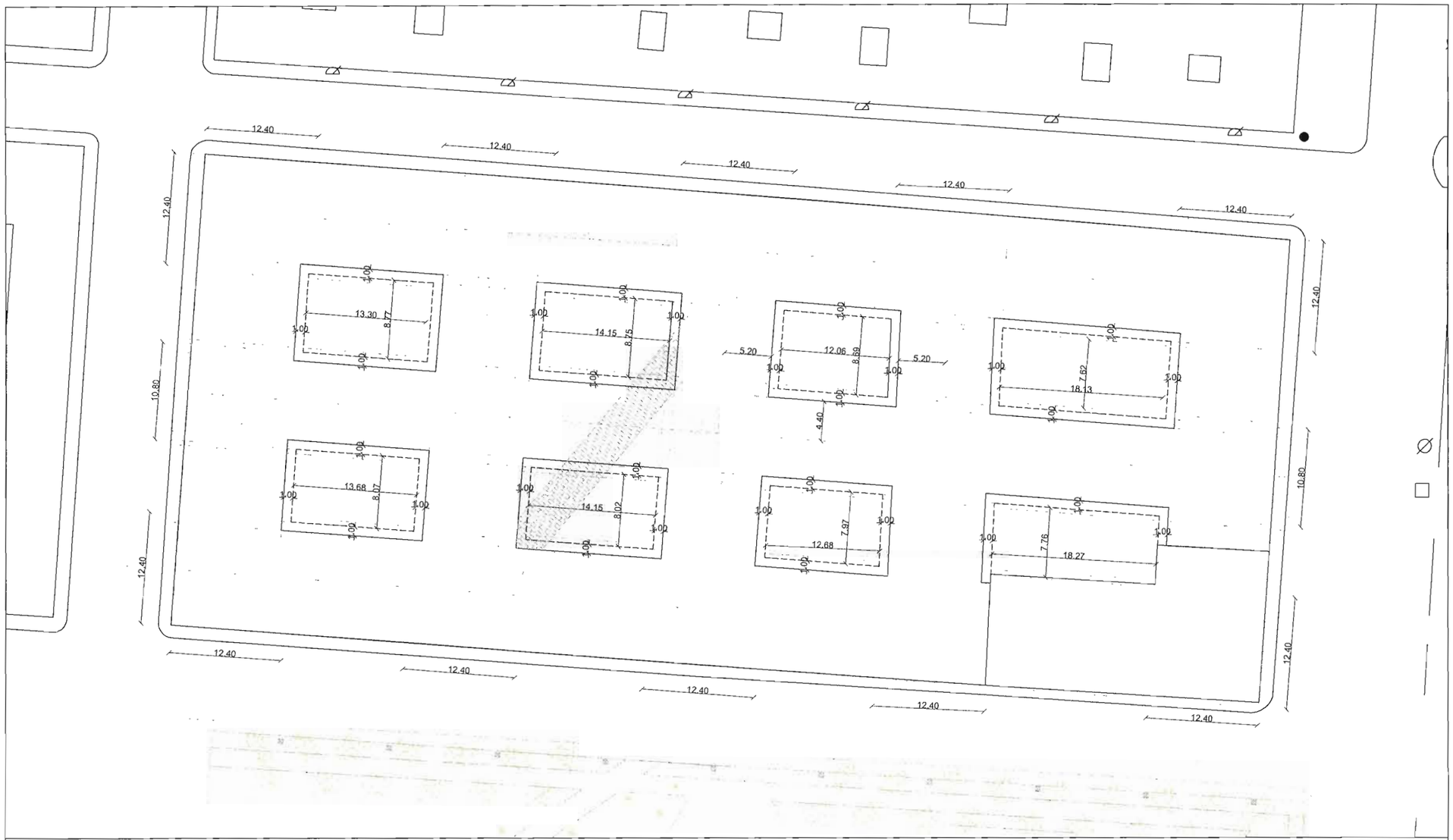
PLANTA DE CUBIERTAS
FASE 1-FASE 2

Fecha	Escala
Enero 2020	1/500

codigo
1717

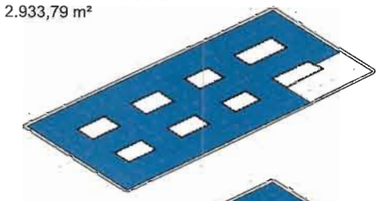
modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

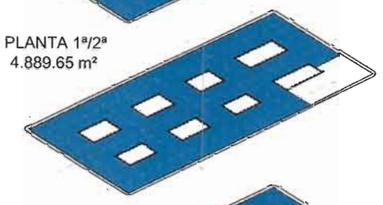


SOLUCIÓN IDEAL

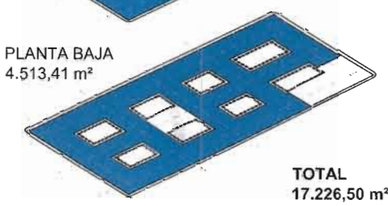
PLANTA BAJO CUBIERTA
2.933,79 m²



PLANTA 1ª/2ª
4.889,65 m²



PLANTA BAJA
4.513,41 m²



TOTAL
17.226,50 m²

10

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

PLANTA BAJA
FASE 1 - FASE 2

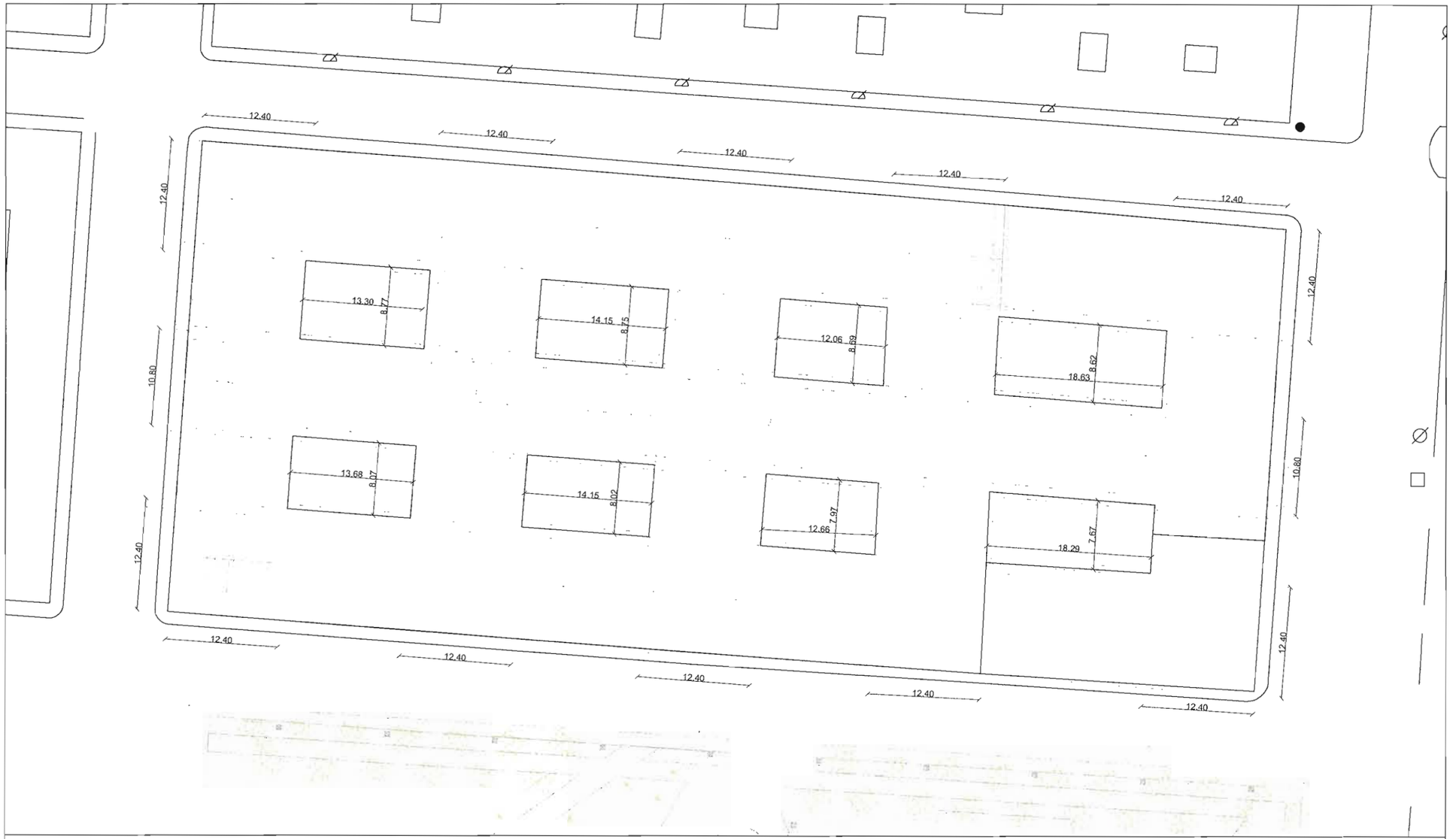
Fecha
Enero 2020

Escala
1/500

codigo
1717

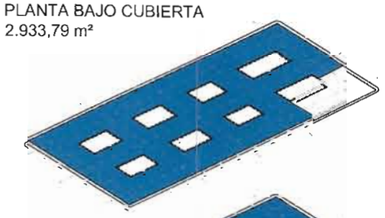
modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS
URBANISMO

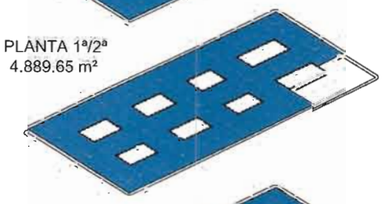


SOLUCIÓN IDEAL

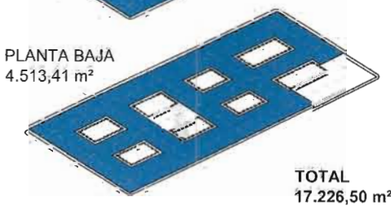
PLANTA BAJO CUBIERTA
2.933,79 m²



PLANTA 1ª/2ª
4.889,65 m²



PLANTA BAJA
4.513,41 m²



TOTAL
17.226,50 m²

11

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe Garcia Durán

Titulo

PLANTA PRIMERA /SEGUNDA/BAJO CUBIERTA
FASE 1 - FASE 2

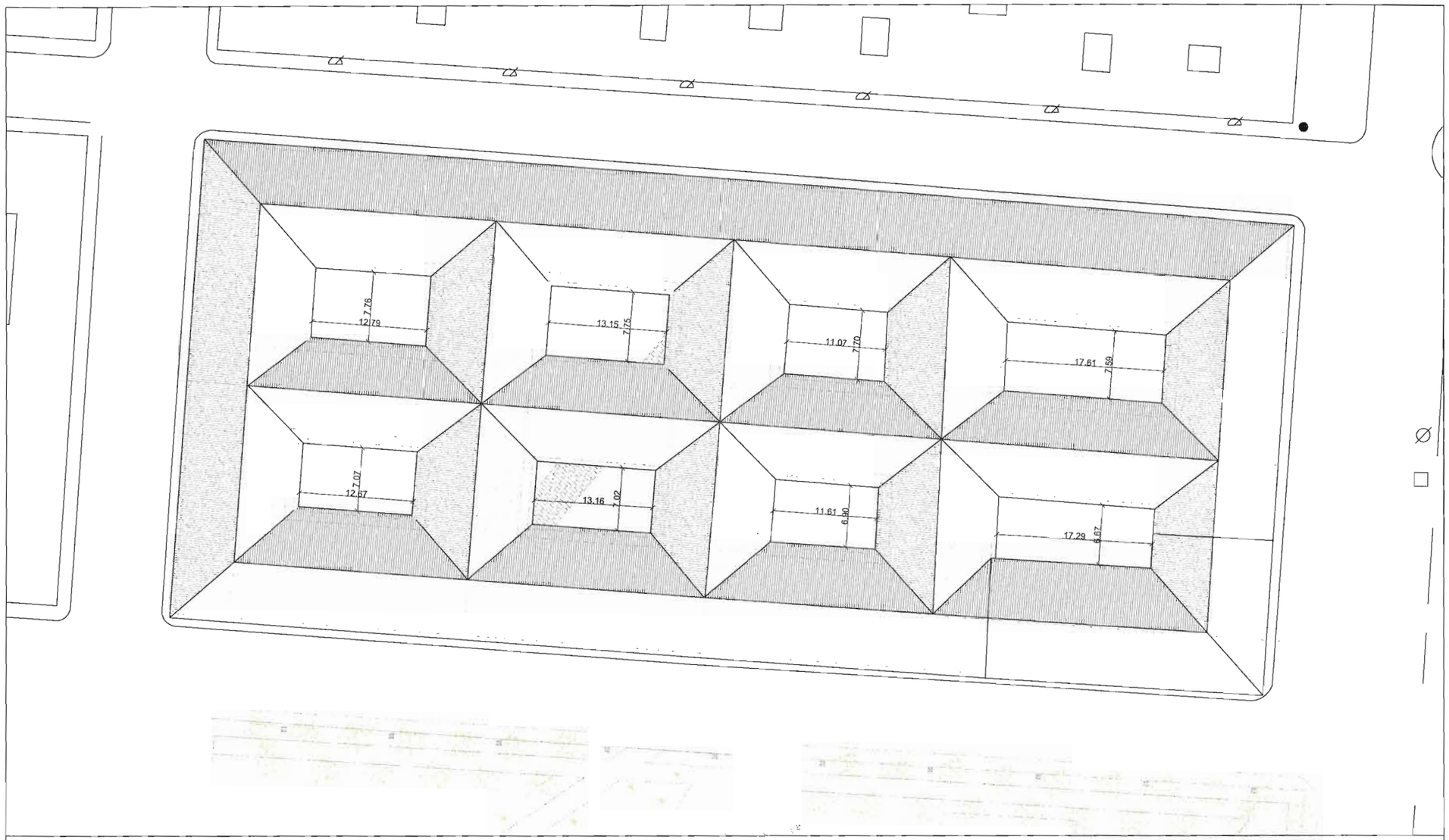
Fecha
Enero 2020

Escala
1/500

codigo
1717

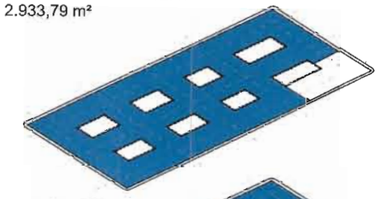
modificado

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS URBANISMO

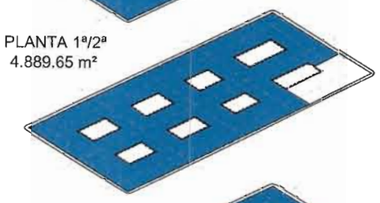


SOLUCIÓN IDEAL

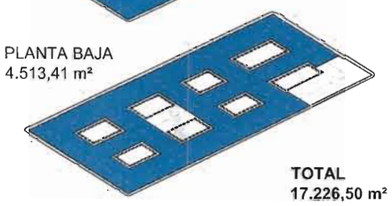
PLANTA BAJO CUBIERTA
2.933,79 m²



PLANTA 1ª/2ª
4.889.65 m²



PLANTA BAJA
4.513,41 m²



TOTAL
17.226,50 m²

12

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe Garcia Durán

Titulo

PLANTA DE CUBIERTAS
FASE 1-FASE 2

Fecha
Enero 2020

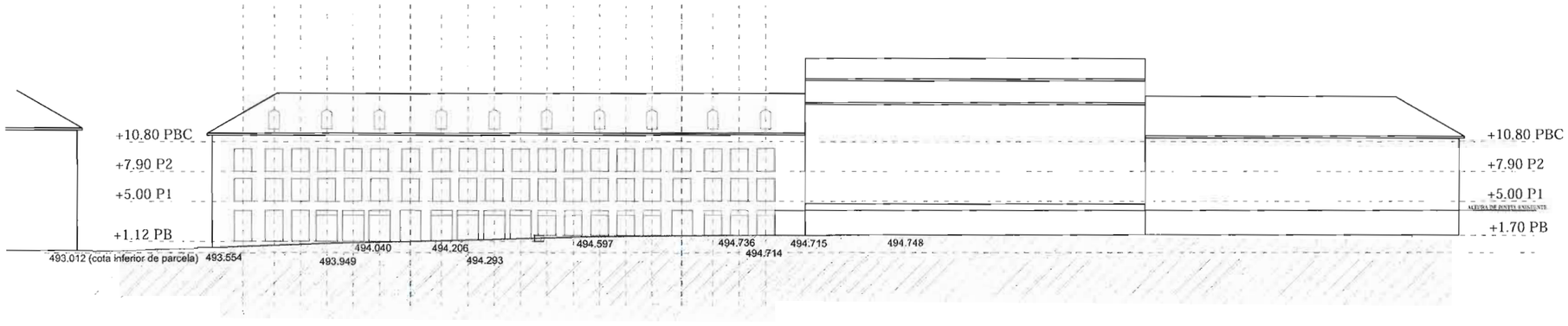
Escala
1/500

codigo
1717

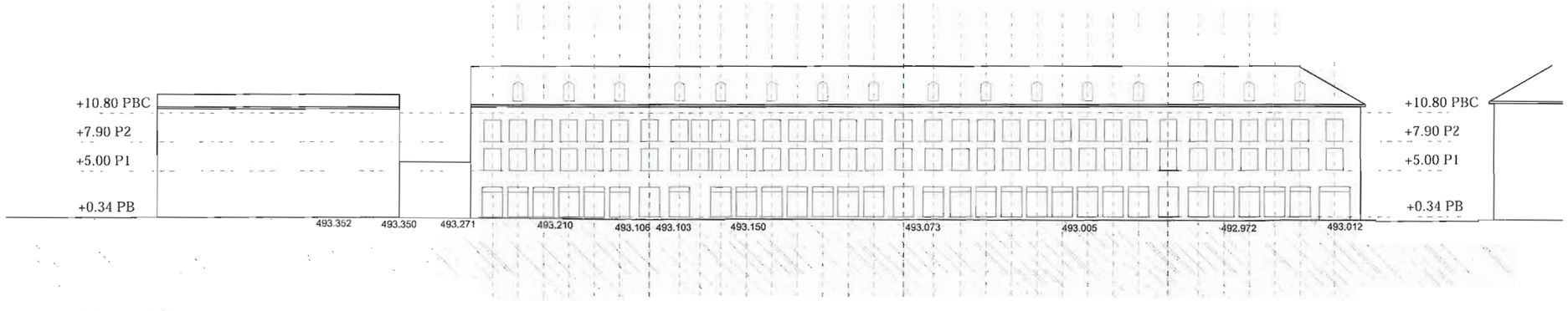
modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS URBANISMO

CALLE DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ COTA +0.00 -> 493.012
ALZADO A-A´

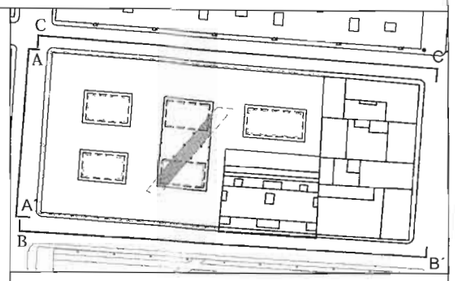


CALLE DE ABASTOS
ALZADO B-B´



CALLE GOBERNADOR
ALZADO C-C´

NOTA: Este estudio de detalle adopta una cota de planta baja. "h0" se fijará en cada proyecto



13

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

ALZADOS FASE I

Fecha Escala

Enero 2020

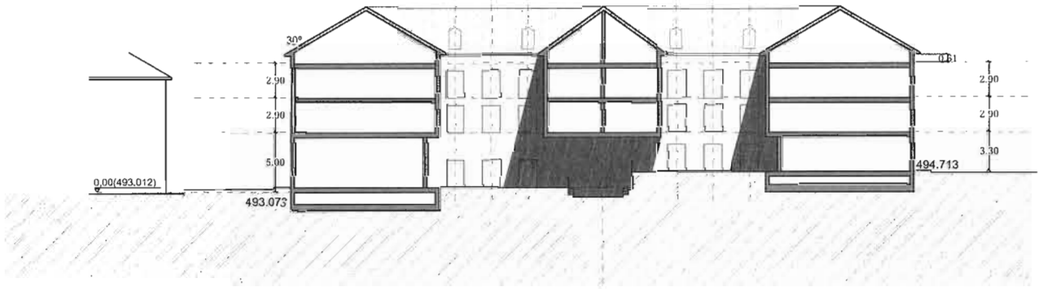
codigo

1717

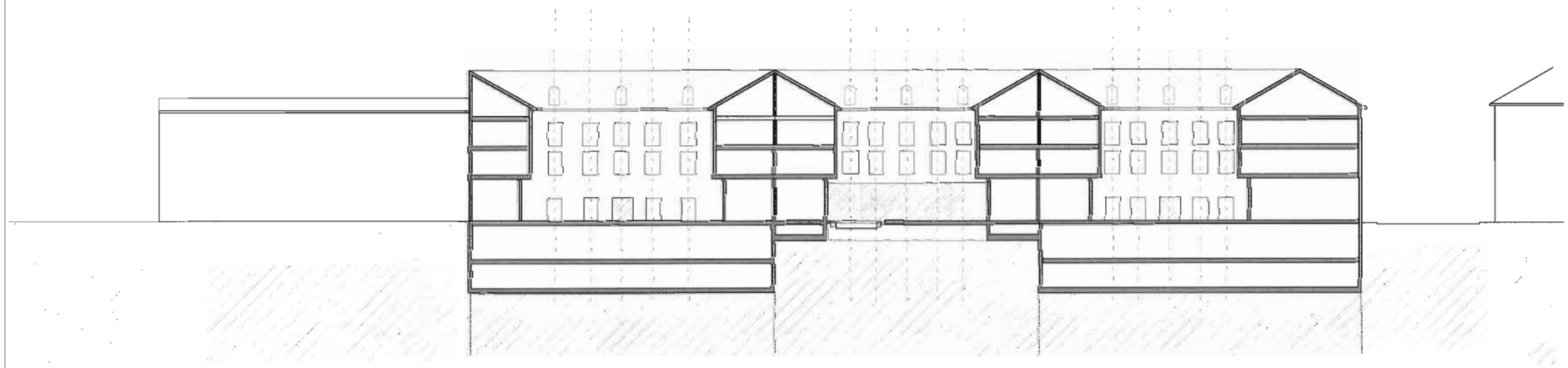
modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS
URBANISMO

SECCIÓN A-A´

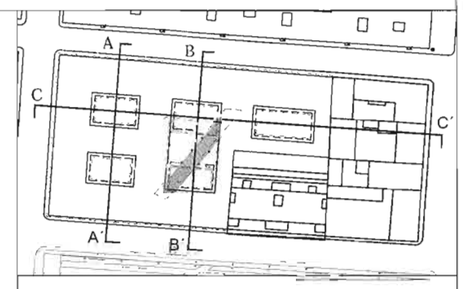


SECCIÓN B-B´



SECCIÓN C-C´

NOTA: Este estudio de detalle adopta una cota de planta baja. "h0" se fijará en cada proyecto



14

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

SECCIONES
FASE I

Fecha Escala

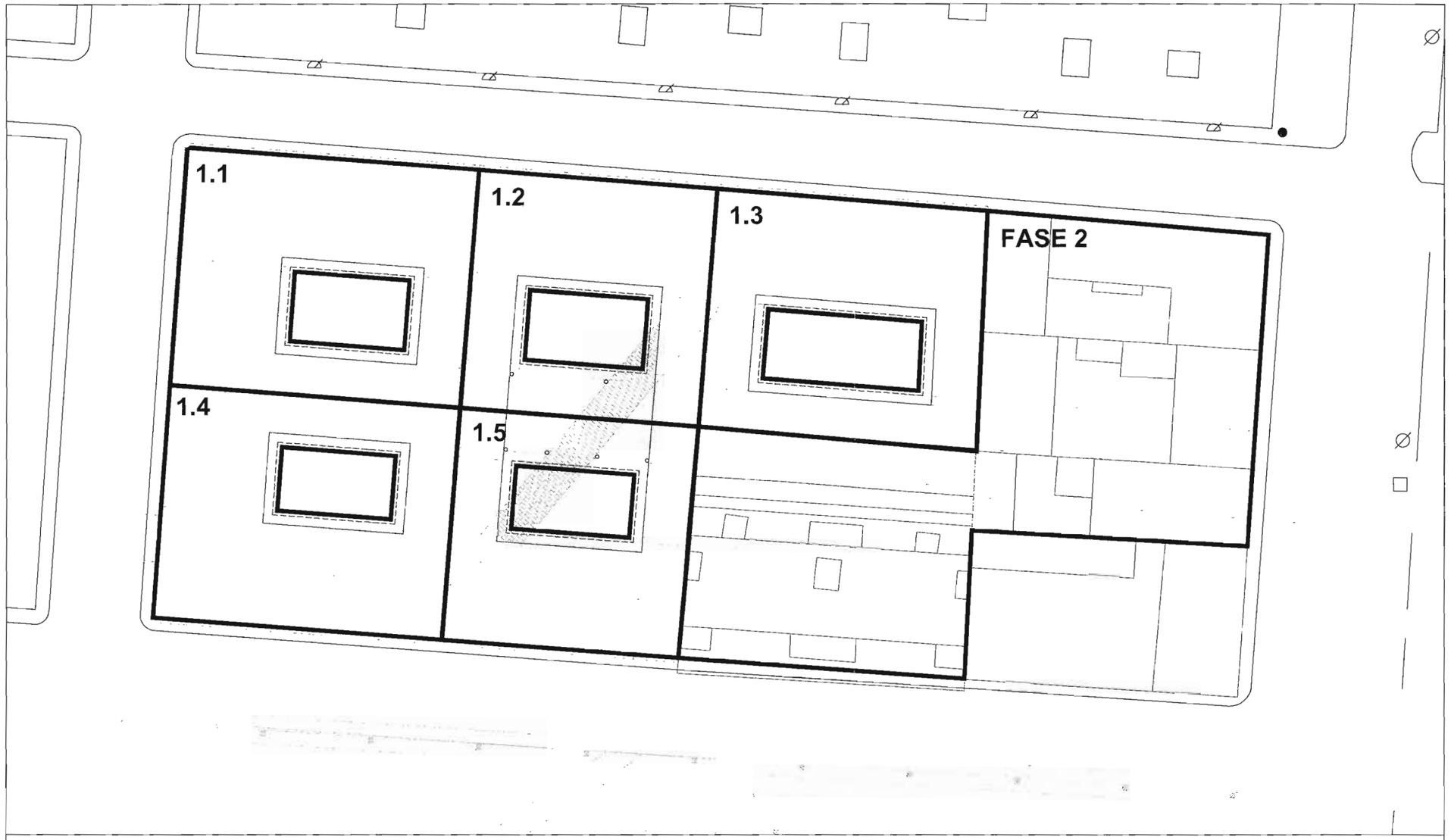
Enero 2020

codigo

1717

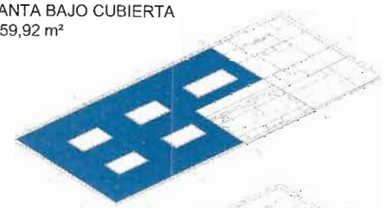
modificado

I.MO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

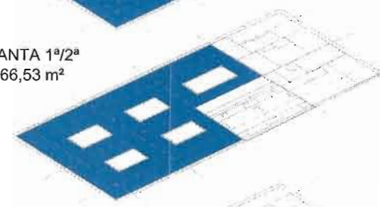


LOTE	BAJA	PRIMERA	SEGUNDA	BAJO CUBIERTA	TOTAL
1.1	690,66	739,79	739,79	443,87	2.614,11
1.2	460,04	581,14	581,14	348,68	1.971,00
1.3	593,05	650,98	650,98	390,59	2.285,60
1.4	676,81	724,32	724,32	434,59	2.560,04
1.5	450,86	570,30	570,30	342,18	1.933,64

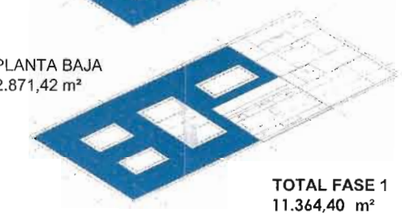
PLANTA BAJO CUBIERTA
1.959,92 m²



PLANTA 1ª/2ª
3.266,53 m²



PLANTA BAJA
2.871,42 m²



TOTAL FASE 1
11.364,40 m²

15

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe Garcia Durán

Titulo

PROPUESTA NO VINCULANTE DE LOTES
(F A S E 1)

Fecha
Enero 2020

Escala
1 / 5 0 0

codigo
1 7 1 7

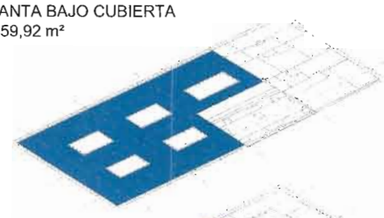
modificado

AYTO. ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

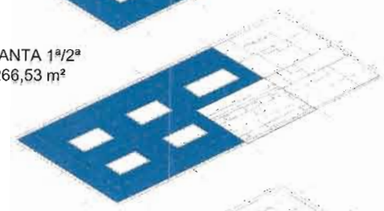
PLANTA SÓTANO -1 1.695,44 m2 + 809,82 m2
PLANTA SÓTANO -2 1.695,44 m2 + 809,82 m2

TOTAL 5.010,52 m2

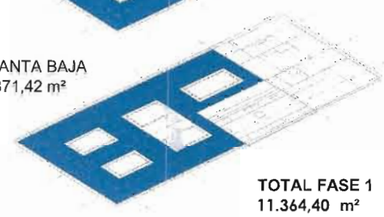
PLANTA BAJO CUBIERTA
1.959,92 m²



PLANTA 1ª/2ª
3.266,53 m²



PLANTA BAJA
2.871,42 m²



TOTAL FASE 1
11.364,40 m²

16

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe García Durán

Titulo

PROPUESTA PLANTA SÓTANO
(FASE 1)

Fecha
Enero 2020

Escala
1/500

codigo
1717

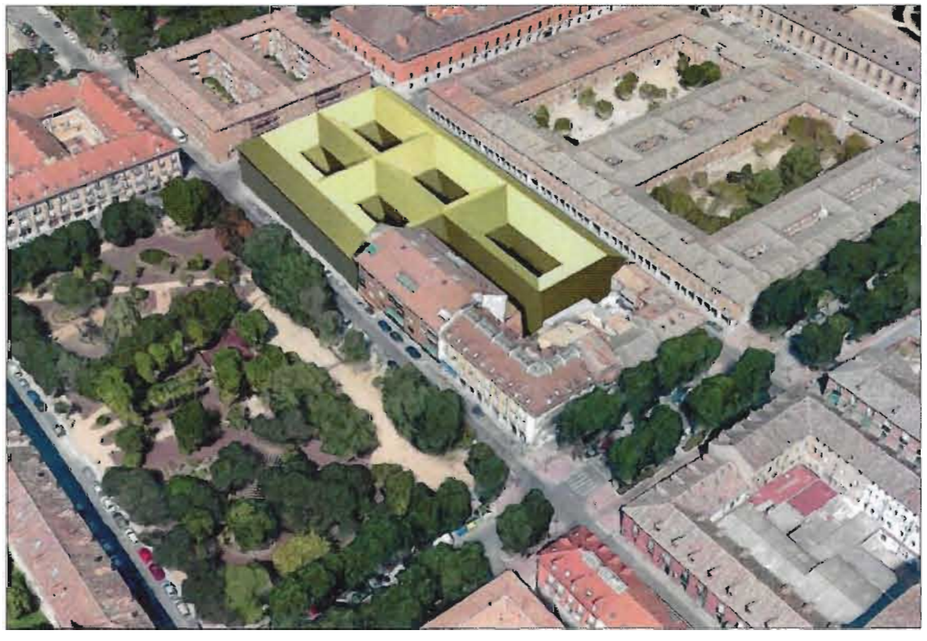
modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

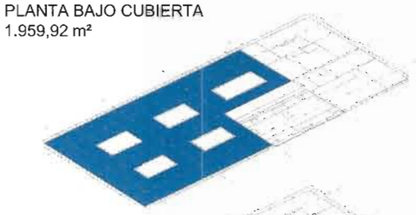
AÉREA1_Esquina c/Gobernador con c/Principe de la Paz

AÉREA2_Esquina c/Florida con c/Gobernador

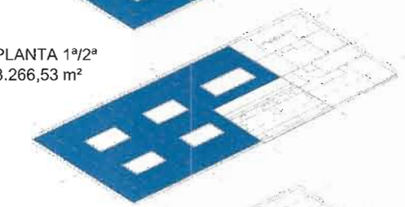
AÉREA3_Esquina c/Abastos con c/Florida



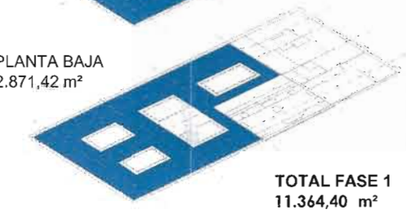
PLANTA BAJO CUBIERTA
1.959,92 m²



PLANTA 1ª/2ª
3.266,53 m²



PLANTA BAJA
2.871,42 m²



TOTAL FASE 1
11.364,40 m²

17

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA
"SERRERÍA TRINQUETE-VALERAS"

Situación

C/ GOBERNADOR, C/ ABASTOS
C/ DEL PRÍNCIPE DE LA PAZ, C/ DE LA FLORIDA

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

Arquitecto

Juan Felipe Garcia Durán

Titulo

FOTOMONTAJES
(FASE 1)

Fecha
Enero 2020

Escala
1/500

codigo
1717

modificado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS URBANISMO

Dirección General de Patrimonio Cultural
OFICINA DE CULTURA Y TURISMO
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 49/242941.9/19 Fecha: 24/07/2019 08:50
Consejería de Cultura, Turismo y Deporte
Registro de Cultura, Turismo y Deporte
Destino: Ayuntamiento de Aranjuez

Nº EXPTE.:	RES/0656/2019	
Nº REG.:	49/046928.9/19	Fecha: 21/06/2019
TIPO:	Informe de planeamiento urbanístico de desarrollo	
ASUNTO:	Estudio de Detalle sobre manzana comprendida por las calles Príncipe de la Paz, Abastos, Gobernador y Florida, en Aranjuez	
INTERESADO:	Ayuntamiento de Aranjuez	
MUNICIPIO:	Aranjuez	

24 7 2019
16935

Con fecha 21 de junio de 2019, se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico escrito e informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Aranjuez por los que se solicita informe técnico al Estudio de Detalle sobre la manzana comprendida por las calles Príncipe de la Paz, Abastos, Gobernador y Florida de Aranjuez.

Examinada la documentación aportada y el Estudio de Detalle, y la información obrante en esta Dirección General, se informa lo siguiente.

INFORME TÉCNICO

El Estudio de Detalle tiene por objeto establecer las condiciones volumétricas de la totalidad de la manzana comprendida entre las calles Florida, Abastos, Príncipe de la Paz y Gobernador (Zona 2) por aplicación de las determinaciones del vigente PGOU de 1996, así como fijar dos fases para su implantación

La manzana se encuentra dentro del Conjunto Histórico de Aranjuez declarado por Real Decreto 2860/1983, de 14 de septiembre (BOE de 15/11/1983).

Con fecha 5 de marzo de 2013, ante una consulta planteada por el Ayuntamiento de Aranjuez, la Comisión Local de Patrimonio Histórico acuerda lo siguiente:

> *"Se acuerda que se presenten propuestas de composición volumétrica para la Zona 2 a modo de estudio de detalle, así como recabar documentación y cartografía histórica de la zona por parte tanto de la Dirección General de patrimonio Histórico como del Archivo Municipal de Aranjuez para un mejor análisis del procedimiento arqueológico a seguir."*

El estudio de Detalle plantea una trama edificatoria acorde con el trazado del casco histórico de Aranjuez, dentro de los parámetros urbanísticos que establece el planeamiento.

La manzana está atravesada por el antiguo canal de riego Caz de las Aves, actualmente desviado en ese tramo. Las obras del Canal de las Aves se iniciaron durante el reinado de Felipe II, aunque la mayor parte de la obra se realizó con Carlos III Atraviesa la población de Aranjuez enterrado con un túnel revestido de ladrillo, en las zonas edificadas. En la cartografía histórica el canal aparece atravesando la parcela objeto de este informe, sin enterrar hasta 1910. En el plano de 1929 ya figura su trazado desviado de la manzana. En este sentido, el estudio de detalle propone lo siguiente:

> *"incorporar dentro del trazado la preexistencia del caz de Las Aves mediante su protección arqueológica. En las zonas exteriores se propone la recuperación de los bordes del canal y que forme parte de los patios interiores de parcela que se vean afectados por su proyección. Por tanto se integrarla como un elemento más de los acabados exteriores de los patios de manzana. En las zonas interiores de la ocupación de la edificación formará parte del suelo de planta baja, integrándose en espacios a modo de soportales. Para este Canal, al encontrarse a un nivel inferior de la cota de acceso a planta baja se propone la colocación de un vidrio templado transitable a cota suelo terminado planta baja a modo de urna que proteja el trazado del caz y al mismo tiempo pueda ser divisado desde las zonas comunes del edificio que afecte su proyección"*

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS URBANISMO

Dirección General de Patrimonio Cultural
OFICINA DE CULTURA Y TURISMO
munidad de Madrid

Nº EXPTE.:	RES/0656/2019
Nº REG.:	49/046928.9/19 Fecha: 21/06/2019
TIPO:	Informe de planeamiento urbanistico de desarrollo
ASUNTO:	Estudio de Detalle sobre manzana comprendida por las calles Principe de la Paz, Abastos, Gobernador y Florida, en Aranjuez
INTERESADO:	Ayuntamiento de Aranjuez
MUNICIPIO:	Aranjuez

En cuanto a la propuesta volumétrica, se propone mantener las caracteristicas que marca el Plan General planteando una manzana que reproduce la tipologia residencial del Conjunto Histórico, mediante crujías perimetrales de manzana de 12,40 m y crujías interiores transversales de 12,40 m y longitudinal de 10,80 m. Los patios interiores serán superiores a un cuadrado inscrito de 6,00x6,00 m Las alturas de la edificación serán conformes al PGOU que facilite el encuentro con edificaciones existentes acorde con las alturas de manzanas periféricas.

El estudio de detalle se divide en dos fases de actuación, una fase inicial, que incide en las condiciones de la edificación en el suelo actualmente vacante u ocupado por pequeñas construcciones en estado ruinoso donde la nueva edificación se supone a corto plazo, y una segunda fase que atiende al resto de la manzana, ocupada por edificaciones que no han agotado su vida útil y cuya sustitución se contempla a medio o largo plazo.

Se considera que la propuesta general se integra adecuadamente en el ámbito protegido del Conjunto Histórico de Aranjuez. Por otra parte se contempla la integración del Canal de Las Aves en el volumen edificado, mediante una propuesta que permite su puesta en valor en planta baja, en los patios centrales que coinciden con su trazado y, con zonas porticadas entre ellos que permiten su visualización desde las zonas comunes del edificio

CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, y de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, **se informa favorablemente** el Estudio de Detalle sobre la manzana delimitada por las calles Principe de la Paz, Abastos, Gobernador y Florida, en Aranjuez, con las siguientes **prescripciones**:

-Será necesaria una intervención arqueológica previa al proyecto de obras, en la totalidad del solar, con la finalidad de documentar el trazado del Canal de las Aves o cualquier otro resto patrimonial

-Una vez se haya finalizado dicha actuación arqueológica y dependiendo de los resultados, se planteará, por medio de una resolución o informe emitido desde la Dirección General, las prescripciones necesarias, en relación a los resultados de dichos trabajos, encaminados fundamentalmente a la protección de los restos y a su puesta en valor.

Previamente se solicitará una Hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Cultural quien determinará las actuaciones a realizar, siendo necesario la autorización para estos trabajos.

Madrid, a 19 de julio de 2019
LA JEFA DEL ÁREA DE PROTECCIÓN

Fdo.: Isabel Baquedano Beltrán
Vº Bº. EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Fdo.: Miguel Angel García Valero

ILMO AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO