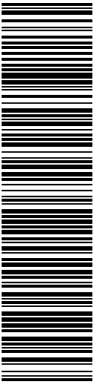
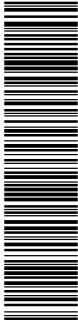


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 1 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 1 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

arquitelia

INGENIERÍA · ARQUITECTURA · CONSTRUCCIÓN

LOGROÑO

General Urrutia 22, Bajo 26005

MADRID

Santa Clara, 3, 2ªDcha 28013

info@arquitelia.com

(+34) 941 287 295

arquitelia.com

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR
EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EL DÍA
24 DE SEPTIEMBRE DE 2025

El presente documento, consta de 25 páginas,
incluidos 10 planos, debidamente foliados.

En Aranjuez a fecha de firma electrónica.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Se certifica a efectos de fe pública, a salvo de la
responsabilidad del informante respecto al contenido.

ESTUDIO DE DETALLE



SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA POR LA CALLES PATRIMONIO MUNDIAL, CIUDAD DE TOLEDO, GRANADA Y VÍA DE SERVICIO MUNICIPAL EN EL PAU LA MONTAÑA DE ARANJUEZ (MADRID)

Cliente
ALERCE ARANJUEZ SL

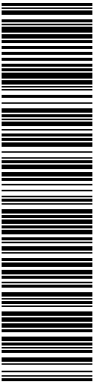
Situación
C/Patrimonio Mundial, 2
PAU La Montaña de
Aranjuez (Madrid)

Documento
Memoria y Planos

Fecha
Abril 2025

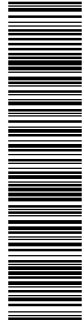
REF: 470 2425-02 REV: I

DOCUMENTO .Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 2 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	ESTADO FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ 1FEB01C6CA9857635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/> Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ S.L., OID 2.5.4.97=VATES-B86188259, CN=5345214E JOSE MANUEL LEÓN (R: B56185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-5345214E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.02/15102024125213 (CN=Ac Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 2 de 25	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

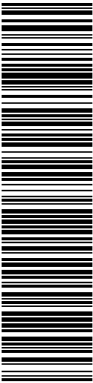


arquítelia

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA

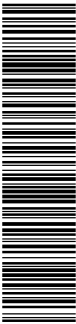
470 2425-02_R1

DOCUMENTO .Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 3 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	ESTADO FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19666013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ 1A43035224C70871C8CAE31FEB01CA6CA9857635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID.2.5.4.97>=ATES-B86185259, CN=5345214E JOSE MANUEL LEÓN (R: B86185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.102/15102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 3 de 25	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 1

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES	2
2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
3.- AGENTES INTERVINIENTES	3
4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
4.1- LIMITES, SUPERFICIE Y CARACTERÍSTICAS	3
4.2- SERVIDUMBRES EXISTENTES	4
4.2.1.- BUNKER	4
4.2.2.- OLEODUCTO	4
4.2.3.- SENDA PEATONAL Y CARRIL CICLISTA	5
4.2.4.- URBANIZACIÓN	5
4.2.2.- ESTUDIO ACÚSTICO	5
4.3- DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL	5
4.3.1.- CONDICIONES DE USOS	6
4.3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN	7
4.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN	8
5.- OBJETIVO Y CRITERIO DE LA ORDENACIÓN	8
5.1- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	8
5.2- DEFINICIÓN DE LAS FASES DEL PROYECTO Y CONDICIONES DE DESARROLLO	11
6.- PROPIETARIOS AFECTADOS	11
7.- DOCUMENTACIÓN ADICIONAL	11
8.- CONCLUSIÓN	12

DOCUMENTO

.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS

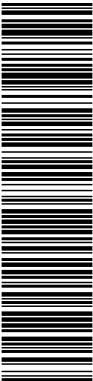
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF
Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57
Página 4 de 25

FIRMAS

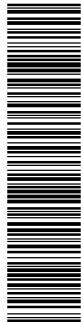
El documento ha sido firmado por :
1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08

ESTADO

FIRMADO
30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013_NJUXN-Z97TG-YO4JF-3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174_63UD2-XKP0B-LFKBJ-D43035224CF70871C8CAE31FE801CA6CA9857635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es> Firmado por: 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B69185259, CN=5345214E JOSE MANUEL LEÓN (R: B56185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEATAEAT0030/PUESTO 137.02715102024125213 (CN=Ac Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.

DOCUMENTO

Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª
_MODIFICACIÓN

IDENTIFICADORES

Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00

OTROS DATOS

Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ
Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59
Página 4 de 25

FIRMAS

ESTADO

INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 2

I.- ANTECEDENTES

La manzana comprendida por las calles Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio de la antigua carretera M-305 fue objeto del Estudio de Detalle redactado en fecha 26 de agosto de 2008 y aprobado de forma definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2008.

Este primer Estudio de Detalle fue objeto de Modificación aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión ordinaria celebrada el 10 de diciembre de 2014, dando lugar a la vigente ordenación volumétrica de la manzana.

La superficie comprendida dentro de la manzana se organiza jurídicamente dando lugar a dos Parcelas independientes, las parcelas 548.I y 548.2 resultantes de la licencia de parcelación del 29 de septiembre 2009

Las características de estas parcelas son:

PARCELA nº 548.I:	superficie: 54.184,70 m² edificabilidad: 47.744,50 m²
PARCELA Nº 548.2	superficie: 2.100,60 m² edificabilidad: 5.251,50 m²

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Aun estudiando la ordenación del conjunto de la manzana, las determinaciones del Estudio de Detalle cuya modificación se propone en el presente documento técnico afectarán sólo al ámbito de la Parcela 548.I.

Su objeto consiste en:

Modificar las áreas de movimiento, sin establecer un número vinculante de plantas. Las que se podrán materializar serán el resultado de aplicar los parámetros vigentes de altura máxima del volumen de 23m y a coronación de 27m, además de la altura mínima por planta fijada por PGOU.

En coherencia con esta diferenciación volumétrica, la propiedad procederá a la segregación de la parcela 548.I (a través del correspondiente Procedimiento jurídico/administrativo) de manera que el resultado sean las siguientes parcelas:

PARCELA nº 548.IA	superficie: 49.902 m² edificabilidad: 31.744,50 m²
PARCELA nº 548.IB	superficie: 4.282,7 m² edificabilidad: 16.000 m²
PARCELA Nº 548.2	superficie: 2.100,60 m² edificabilidad: 5.251,50 m²
TOTAL MANZANA	superficie: 56.285,30 m² edificabilidad: 52.996,00 m²

arquitelia

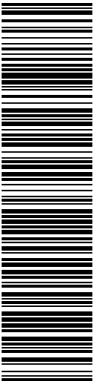
470 2425-02_R1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1866013 NUJUN-Z97TG-YO4JF-3658E756873BA7A42B4E79DB2E4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

Esta es una copia impresa del documento electrónico Ref. 173074163UD2-KRPOB-LFB4.D34305254270871.CICA373.FE0B3C9A3957333 generada con la aplicación informática Firmado. El documento incluye los siguientes datos: Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ajcnaiz.es/Firmado.pdf>. L-CES, O=ALCERCE ARANJUEZ, S.L., OID.2.5.4.97-ARV-ES86189259, CN=5345242 IE JOSE MANUEL (R: B56185259), S=LEON MARTINEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214, Description=Ref-AEA100300PUESTO_1371102115102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025

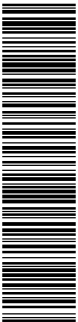
470 2425-02_RI

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 6 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013_NJUXN-Z97TG-YO4JF-3658E756973BA7AA2B4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174_63UD2-XKP0B-LFKBJ-D43035224CF70871C8CAE31FEB01CA6CA957635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID.2.5.4.97=>VATES-B86185259, CN=B86185259, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 6 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 4

4.2.- SERVIDUMBRES EXISTENTES

La manzana cuenta con una serie de elementos singulares existentes, extraídas de las Cédulas Urbanísticas de cada una de las parcelas, que afectan a distintos ámbitos, los cuales se recopilan y explican a continuación:

4.2.1.- BUNKER

En la parcela 548.2 existente un fortín de la guerra civil catalogado como elemento singular de protección estructural.

CM/013/0271 ARANJUEZ - LA MONTAÑA I
Nido de ametralladora cuadrangular de hormigón, tipo "Jarama". Situado en un terreno vallado en la calle Ciudad de Toledo, en La Montaña de Aranjuez

Tanto el término municipal de Aranjuez como el sector de "La Montaña" se encuentran protegidos arqueológicamente por la las leyes de Patrimonio Arqueológico:

- Ley 16/1985 de 26 de junio de Patrimonio Histórico Español
- Ley 7/1986 de 23 de julio de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/2023 de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

4.2.2.- OLEODUCTO

El uso en la zona de servidumbre de los oleoductos se tratará con EXOLUM durante la elaboración del proyecto básico. Las limitaciones de uso son las siguientes:

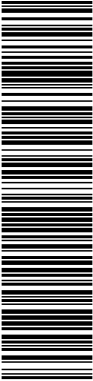
Paso del oleoducto Rota-Zaragoza parcela 548.1A, con servidumbre de 15,24m de ancho con las siguientes limitaciones de uso:

- Prohibición de realizar trabajos de arada o cava a una profundidad superior a 40m
- Prohibición de efectuar obras sin autorización y conocimiento de CLH
- Prohibición de realizar edificaciones, aunque sean provisionales
- Prohibición de modificar la cota del terreno
- Obligación de permitir el paso de personal de mantenimiento de oleoducto a las 24 horas del día

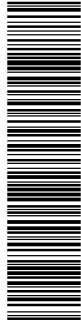
Paso del oleoducto Puertollano-Loeches parcela 548.1A, declarado de utilidad pública por Decreto 2939/1974 de 26 de septiembre. Dispone de una zona de servidumbre de 5.00m de ancho (2.50m a cada lado del eje) con las siguientes limitaciones de uso:

- Prohibición de realizar trabajos de araba o cava a una profundidad superior a 50cm
- Prohibición de efectuar obras sin autorización y conocimiento de CLH
- Prohibición de realizar edificaciones, aunque sean provisionales
- Prohibición de planar árboles o arbustos de tallo alto a una distancia menos de 4 metros a la derecha, a contar desde el extremo de la zona de servidumbre, y de 3 metros a la izquierda consideradas las distancias según el sentido y dirección Puertollano-Loeches
- Prohibición de modificar la cota del terreno
- Obligación de permitir el paso de personal de mantenimiento de oleoducto las 24 horas del día

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 7 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ 1D4303E224C70871C8CAE31FEB01AC6CA957635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B66185259, CN=5345214E JOSE MANUEL LEÓN (R: B66185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E. Description=Ref/AEATAEAT0030/PUESTO 137.102/15102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 7 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 5

4.2.3.- SENDA PEATONAL Y CARRIL CICLISTA

A lo largo de la parcela existen la obligación de paso permanente para Senda Peatonal y Carril Ciclista que discurrirán de norte a sur por la parcela, paralelos al lindero oeste con el vial de servicio municipal de la antigua M-305. El trazado de estos elementos deberá quedar definido y estas obras deberán ser ejecutadas dentro del proyecto de urbanización de dicha parcela.

4.2.4.- URBANIZACIÓN

La manzana se encuentra urbanizada con todos los servicios a pie de sus parcelas.

En paralelo a la senda peatonal y carril ciclista también se encuentran los colectores de pluviales (ø1500) y saneamiento (ø500), red de abastecimiento de agua (ø500) y riego (ø63), red distribución de gas natural (ø200), así como eléctrica (EE-Z04), por lo que esta zona está afectada por una servidumbre de paso permanente a dichas instalaciones.

4.2.5.- ESTUDIO ACÚSTICO

Debido a la relación de proximidad de la parcela con el vial de servicio municipal de la antigua M-305, se contemplaba una Zona de Transición Acústica en el Estudio de Detalle de 2014.

Las modificaciones del tráfico, tanto en su trazado como en la densidad del mismo, hacen que los condicionantes por los que se implementó dicha zona de transición hayan quedado obsoletos.

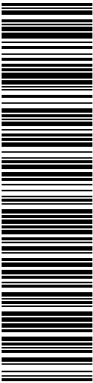
Por lo tanto, esta zona se elimina como tal y se sustituye por la obligatoriedad de aportar un estudio acústico en la redacción de los proyectos de construcción y urbanización que se realicen dentro de la parcela.

4.3.- DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Las parcelas que componen la manzana 548.1A, 548.1B y 548.2 están afectadas por las siguientes normas de planeamiento:

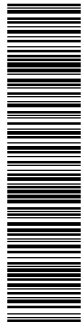
- Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez del 5 septiembre 1996
- Modificación del PGOU en el ámbito del área de reparto Nº22 del 1 junio 2001
- Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del sector “La Montaña” del 2 abril 2003
- Modificación puntual del Plan de Sectorización referido a la parcela AT del 31 enero 2006
- Modificación puntual de las Normas Urbanísticas de la ordenación pormenorizada del sector “La Montaña” en las parcelas AT1 y AT3 del 13 mayo 2008
- Estudio de Detalle de la parcela 548 del 14 de octubre de 2008
- Modificación del Estudio de Detalle del 16 de diciembre de 2014

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 8 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013_NJUXN-Z97TG-YO4JF-3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174_63UD2-XKP0B-LFKBJ-D43035224CF70871C8CA931FEB01CA6CA9857635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por: 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B66185259, CN=5345214E JOSE MANUEL LEÓN (R: B56185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEATAEAT0030/PUESTO 127.027.15102024125213 (CN=Ac Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 8 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 6

4.3.1.- CONDICIONES DE USOS

Parcela 548.1A

Clasificada como suelo urbano con calificación

Uso principal – Comercial
Usos compatibles:

- Vivienda, con un 150m2e máximo 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 baja, semisótano y sótano
- Oficinas, en cualquier situación
- Reunión y espectáculos, en cualquier situación
- Deportivo y espacios libres
- Dotacional
- Servicios urbanos e infraestructuras

Parcela 548.1B

Clasificada como suelo urbano con calificación

Uso principal – Comercial
Usos compatibles:

- Vivienda, con un 150m2e máximo 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 baja, semisótano y sótano
- Oficinas, en cualquier situación
- Reunión y espectáculos, en cualquier situación
- Deportivo y espacios libres
- Dotacional
- Servicios urbanos e infraestructuras

Parcela 548.2

Clasificada como suelo urbano con calificación

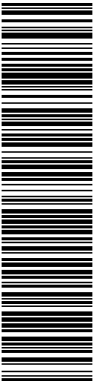
Uso principal – Comercial y hotelero (residencial, grupo B, categoría 2ª, con límite de 5251.50 m² edificables y 140 camas)
Usos compatibles:

- Vivienda, con un 150m2e máximo por cada 5000 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 baja, semisótano y sótano
- Oficinas, en cualquier situación
- Reunión y espectáculos, en cualquier situación
- Deportivo y espacios libres
- Dotacional
- Servicios urbanos e infraestructuras

arquitelia

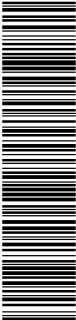
470 2425-02_R1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 9 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF-3658E756973BA7AA2B44E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ-1D43035224CF70871C8CAE31FEB01CA6CA957635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por: 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B66185259, CN=5345214E JOSE MANUEL LEON (R: B56185259), SN=LEON MARTINEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO_137.02/15102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 9 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 7

4.3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Parcela 548.1A

- Parcela mínima 1.000 m²
- Frente vía pública 7m
- Frente a vía privada: 15m a vía privada de al menos 14 m de anchura, con un mínimo de dos enlaces con la vía pública
- Retranqueos. Alineación oficial: libre
- Retranqueos: No existirá retranqueo a lindero con las parcelas 548.1B y 548.2 por decisión de la propiedad única de la finca matriz.
- Retranqueos: Planta bajo rasante. Igual a la edificación principal

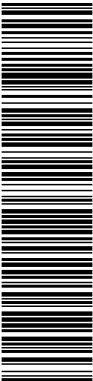
Parcela 548.1B

- Parcela mínima 1.000 m²
- Frente vía pública 7m
- Frente a vía privada: 15m a vía privada de al menos 14 m de anchura, con un mínimo de dos enlaces con la vía pública
- Retranqueos. Alineación oficial: libre
- Retranqueos: No existirá retranqueo a lindero con las parcelas 548.1A y 548.2 por decisión de la propiedad única de la finca matriz.
- Retranqueos: Planta bajo rasante. Igual a la edificación principal

Parcela 548.2

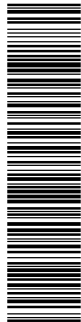
- Parcela mínima 1000 m²
- Frente vía pública 7m
- Frente a vía privada: 15m a vía privada de al menos 14 m de anchura, con un mínimo de dos enlaces con la vía pública
- Retranqueos. Alineación oficial: libre
- Retranqueos: No existirá retranqueo a lindero con las parcelas 548.1A y 548.1B por decisión de la propiedad única de la finca matriz.
- Retranqueos: Planta bajo rasante. Igual a la edificación principal

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 10 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19666013_NJUXN-Z97TG-YO4JF-3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174_63UD2-XKP0B-LFKBJ-D43035224C70871C8CAE31FEB01AC6CA9357635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID 2.5.4.97=VATES-B96185259, CN=534524E JOSE MANUEL LEÓN (R: B56185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-5344524E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.02715102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 10 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 8

4.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela 548.1A

- Superficie parcela: 49.902 m²
- Superficie máxima edificable: 31.744,50 m²
- Ocupación máxima en planta: 80% de la parcela neta 39.921,6 m²
- Altura máxima (metros): 23,00 m (no fija número de plantas)
- Altura máxima coronación: 27,00 m

Parcela 548.1B

- Superficie parcela: 4.282,7 m²
- Superficie máxima edificable: 1.6.000 m²
- Ocupación máxima en planta: 80% de la parcela neta 3.426,16 m²
- Altura máxima (metros): 23,00 m (no fija número de plantas)
- Altura máxima coronación: 27,00 m

Parcela 548.2

- Superficie parcela: 2.100,60 m²
- Superficie máxima edificable: 5.251,50 m²
- Ocupación máxima en planta: 80% de la parcela neta 1.680,48 m²
- Altura máxima (metros): 23,00 m (no fija número de plantas)
- Altura máxima coronación: 27,00 m

5.- OBJETIVO Y CRITERIO DE LA ORDENACIÓN

5.1- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

En el Estudio de Detalle vigente sobre la manzana y que el presente documento modifica, contemplaba la ordenación de volúmenes y áreas de movimiento de modo siguiente:

Según el Estudio de Detalle aprobado el 10 de diciembre de 2014:

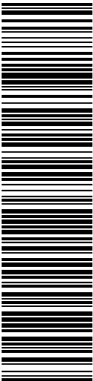
Parcela 548.1

Superficie de parcela (P)	54.184,70 m²
Edificabilidad máxima	47.744,50 m²
Área de Movimiento máxima	41.476,46 m²
Área de movimiento1	4.914,43 m²
Área de movimiento2	25.953,96 m²
Área de movimiento 3	10.608,07 m²
Total áreas de movimiento (ED)	41.476,46 m²
Ocupación áreas de movimiento máxima	76% (ED/Px100%)

arquítelia

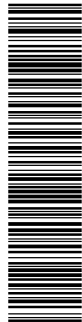
470 2425-02_R1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 11 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E76973BA7AA2B44E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ 1D43035224C70871C8CA F31FEB01CA6CA9857635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID 2.5.4.97=>VATES-B86188259, CN=534521AE JOSE MANUEL LEÓN (R: B86185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.02715102024125213 (CN=Ac Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 11 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 9

Parcela 548.2

Superficie de parcela (P)	2.100,60 m²
Edificabilidad máxima	5.251,50 m²
Área de Movimiento máxima	2.100,60 m²
Área de movimiento 4	2.100,60 m²
Total, áreas de movimiento (ED)	2.100,60 m²
Ocupación áreas de movimiento máxima	100% (ED/Px100%)

El presente E.D pretende redefinir dicha ordenación de volúmenes y áreas de movimiento de modo que el resultado queda como se indica a continuación:

Parcela 548.1A

Superficie de parcela (P)	49.902 m²
Edificabilidad máxima	31.744,50 m²
Área de Movimiento máxima	36.059,79m²
Área de movimiento1	34.985,89 m²
Área de movimiento2	1.073,9 m²
Total áreas de movimiento (ED)	36.059,79m²
Ocupación áreas de movimiento máxima	100% (ED/Px100%)

Parcela 548.1B

Superficie de parcela (P)	4.282,7 m²
Edificabilidad máxima	16.000 m²
Área de Movimiento máxima	4.282,7 m²
Área de movimiento 3	4.282,7 m²
Total áreas de movimiento (ED)	4.282,7 m²
Ocupación áreas de movimiento máxima	100% (ED/Px100%)

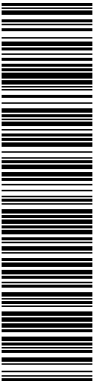
Parcela 548.2

Superficie de parcela (P)	2.100,60 m²
Edificabilidad máxima	5.251,50 m²
Área de Movimiento máxima	2.100,60 m²
Área de movimiento 4	2.100,60 m²
Total, áreas de movimiento (ED)	2.100,60 m²
Ocupación áreas de movimiento máxima	100% (ED/Px100%)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1866013 NUJUN-297TG-Y04JF-3658E576873BA7A2B4E79DB2E4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arianuez.es/>

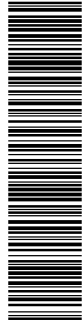
[illegible]470 2425-02_RI

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 13 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ 1D43035224C70871C8CAE31FEB01CA6CA957635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ S.L., OID 2.5.4.97=VATES-B66185259, CN=53445214E JOSE MANUEL LEÓN (R: B66185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.02/15102024125213 (CN=Ac Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 13 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 11

5.2.- DEFINICIÓN DE LAS FASES DEL PROYECTO Y CONDICIONES DE DESARROLLO

Como se ha comentado anteriormente, se realizará un Proyecto de Parcelación para la manzana 548. I que dará lugar a las parcelas 548.IA y 548.IB como se recoge en el punto correspondiente a los antecedentes del presente documento, no obstante, si el promotor considerara necesaria la división de las parcelas en varias parcelas más pequeñas, elaborará un proyecto de parcelación a tal efecto.

Para la redacción de los proyectos de urbanización interior y edificación en las parcelas se incluirán las conexiones con los viarios colindantes exteriores de las parcelas. Para ello se realizará un estudio de tráfico que contemple el impacto de estos accesos, así como las obras futuras de las infraestructuras del municipio de las que se tenga constancia, en la circulación del municipio. Se respetarán las prescripciones en materia de movilidad por parte de los organismos competentes.

Para cada parcela se elaborará uno o varios proyectos de edificación, que incluirán las correspondientes obras de urbanización interior de cada parcela.

6.- PROPIETARIOS AFECTADOS

El Ayuntamiento de Aranjuez comunicará a los propietarios de las parcelas afectas la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle.

7.- DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

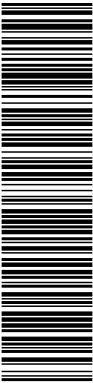
El presente Estudio de Detalle se completa con la documentación gráfica descrita a continuación:

- | | | |
|----|----|--|
| ED | 01 | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO |
| ED | 02 | ENTORNO |
| ED | 03 | TOPOGRÁFICO PLANTA |
| ED | 04 | AFECCIONES |
| ED | 05 | ÁREA DE MOVIMIENTOS Y ACCESOS PERMITIDOS |
| ED | 06 | SECCIONES TRANSVERSALES |
| ED | 07 | SECCIONES LONGITUDINALES |
| FP | 01 | FICHA PARCELA 548. I A |
| FP | 02 | FICHA PARCELA 548. I B |
| FP | 03 | FICHA PARCELA 548.2 |

arquitelia

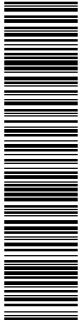
470 2425-02_R1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 14 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 14 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ DA3035224CF70871C8CA F31FEB01CA6CA9357635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ S.L., OID.2.5.4.97=>VATES-B86188259, CN=534524E JOSE MANUEL LEÓN (R B56185259), SN=LEÓN MARTINEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-5344524E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.02/15102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.

ESTUDIO DETALLE

MEMORIA

Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

Pág. 12

8.- CONCLUSIÓN

Esta Modificación de Estudio de Detalle se conforma a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y al Reglamento de Planteamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 15 y 16 de septiembre de 1978, (Capítulo VI, art. 65, N.º 4, 5 Y 6) en la medida que no se incrementa la ocupación del suelo, alturas máximas, volúmenes edificables, densidad de población, ni los usos exclusivos ni dominantes previstos en el Plan General De Ordenación Urbana, ni se perjudica a los predios colindantes ni contiene determinaciones propias de otro tipo de planes.

Logroño, abril de 2025

Beatriz Martínez Fernández
Arquitecta
Col nº846 del COAR

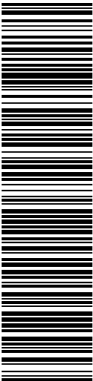
MARTINEZ
FERNANDEZ
Z BEATRIZ
- 16600296T

Firmado digitalmente porMARTINEZ FERNANDEZ BEATRIZ - 16600296T DN: cn=MARTINEZ FERNANDEZ BEATRIZ - 16600296T gn=BEATRIZ c=ES Motivo:Soy el autor de este documento Ubicación: Fecha:2025-04-16 10:57+02:00

arquitelia

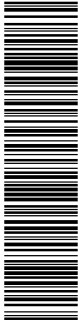
470 2425-02_R1

DOCUMENTO .Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 15 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	ESTADO FIRMADO 30/09/2025 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKB.J 43035224CF70871C8CAE31FEB01C6CA9857635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/> Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ S.L., OID 2.5.4.97=VATES-B86188259, CN=5345214E JOSE MANUEL LEÓN (R B56185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-5345214E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.102/15102024125213 (CN=Ac Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN		IDENTIFICADORES Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 15 de 25		FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

ESTUDIO DETALLE

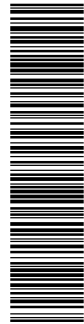
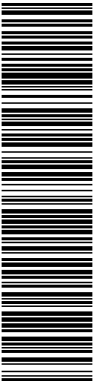
Segunda modificación de Estudio de Detalle de la manzana comprendida por las calles, Patrimonio Mundial, Ciudad de Toledo, Granada y vía de servicio municipal

arquítelia

DOCUMENTO Nº2 PLANOS

470 2425-02_R1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 16 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08



Este documento es copia del original propiedad de GEO ARQUITELUX S.L. Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de GEO ARQUITELUX S.L., quedando prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174.63UD2-XKP0B-LFKBJ) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es> Firmado por: 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B86188259, CN=B86188259, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES el 16/04/2025 LEÓN (R: B86188259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSÉ MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEA/TAEAT0030/PUESTO 137.02/15102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013.NJUXN-Z97TG-YO4JF-3658E756973BA7A2A4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 16 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA

Este documento es copia del original propiedad de GEO ARQUITELUX S.L. Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de GEO ARQUITELUX S.L., quedando prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

SITUACIÓN

EMPLAZAMIENTO

ARANJUEZ

ESTUDIO DE DETALLE

SEGUINIA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ANTIGUA PARCELA 548 (Acad) S/N (A.548) y 548.2

arquitecta 8 de aplicoan
BEATRIZ MARTINEZ REINUNDEZ

ED 01 R0

FECHA: 2025

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

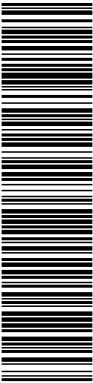
Escala 1:500 - 1:2000

Promotor: ALERCE ARANJUEZ S.L.

17/04/2025

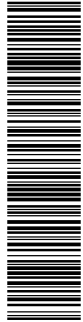
arquitelux

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 17 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08

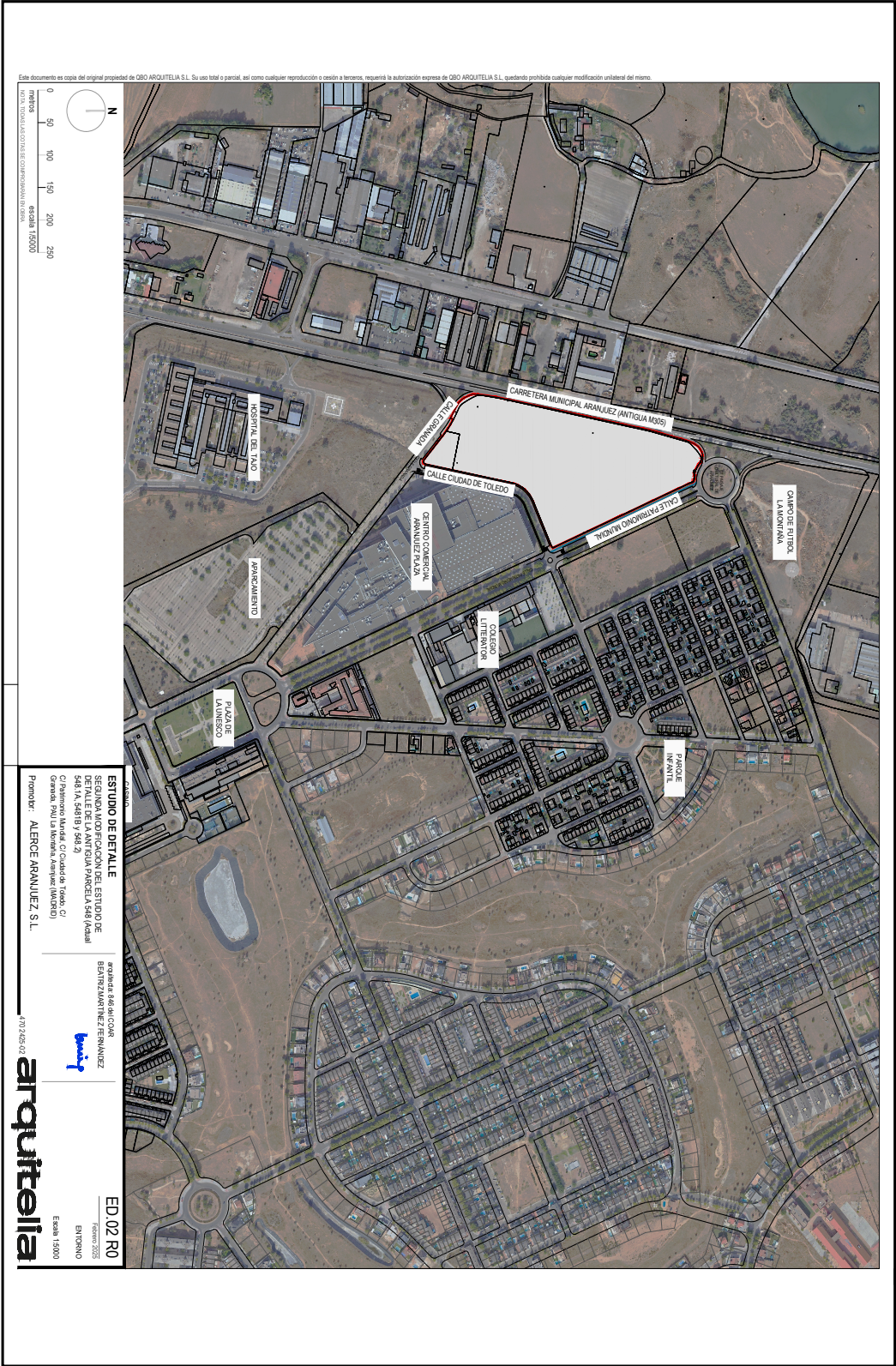


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF-3658E756973BA7AA2B4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

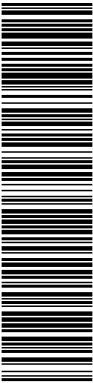
Este documento es copia impresa del documento electrónico (Ref: 17301743UD2-XKP0B-LFKBJ-DA3035224C70871C8CAE31FEB01CA6C9A857635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es> Firmado por: 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B56185259, CN=53452AE JOSE MANUEL LEÓN (R: B56185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Réf:AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.102/15102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



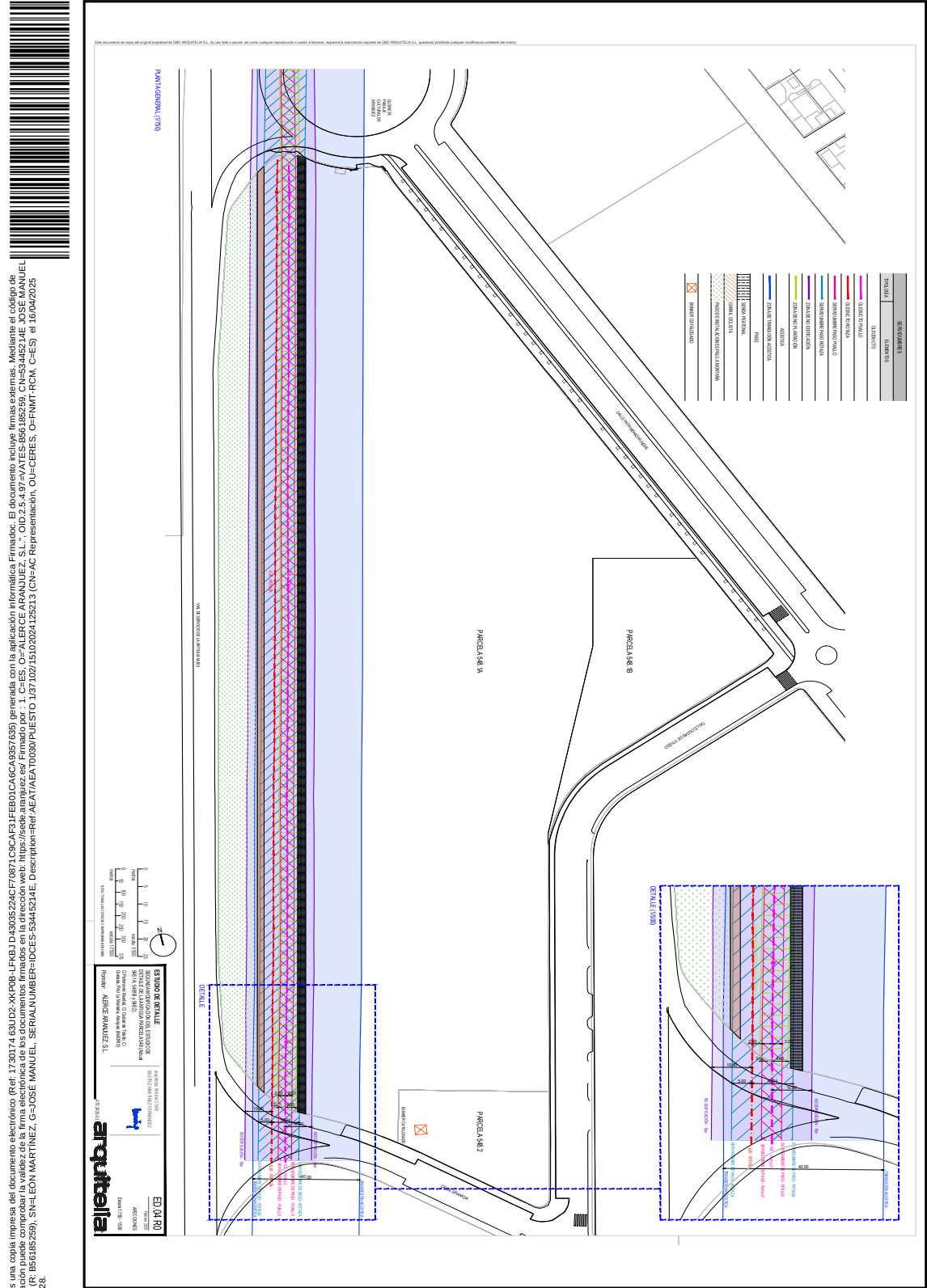
DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 17 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO .Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 19 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	ESTADO FIRMADO 30/09/2025 15:08



DOCUMENTO Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2* _MODIFICACIÓN	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 19 de 25	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

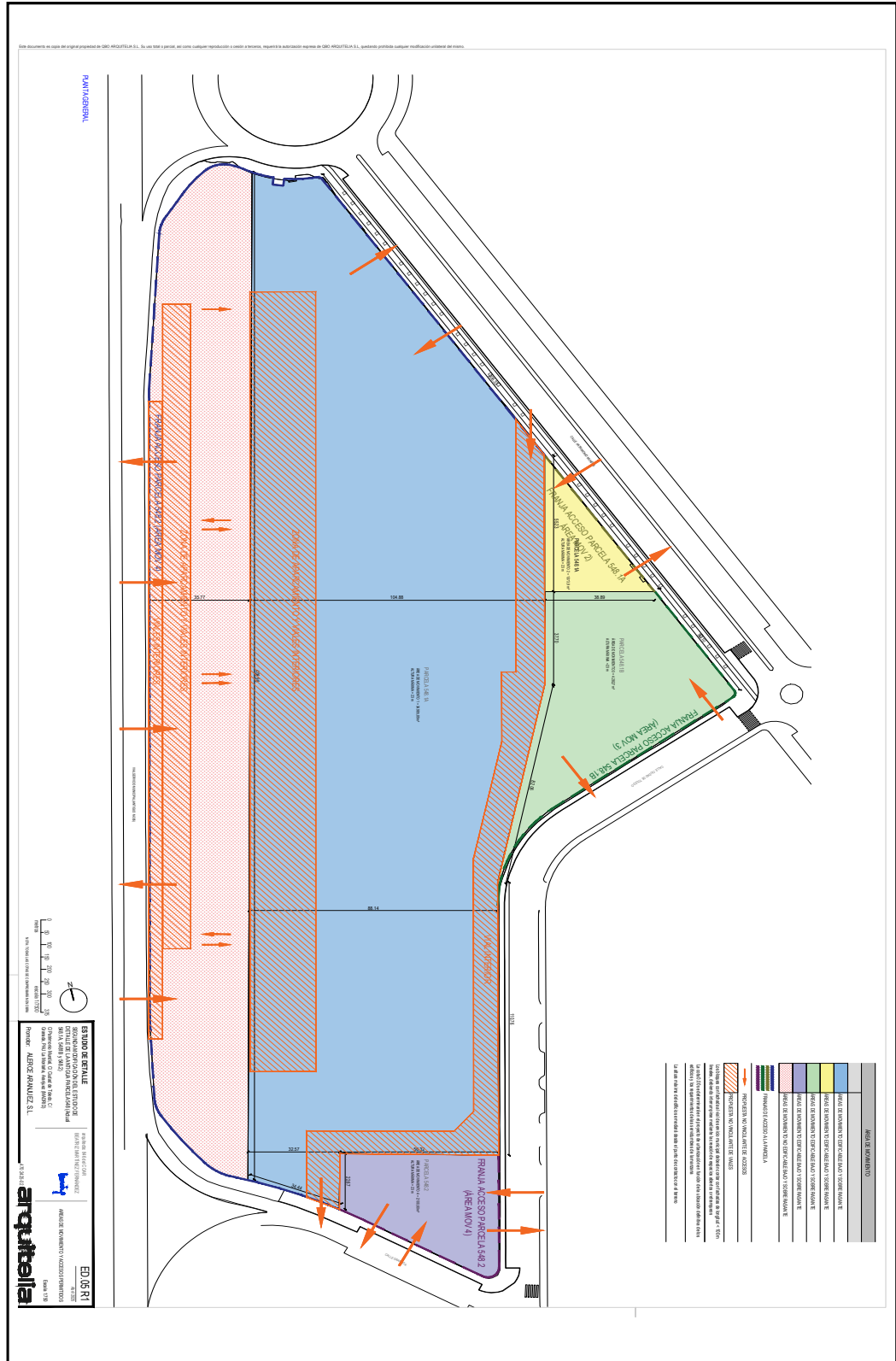


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

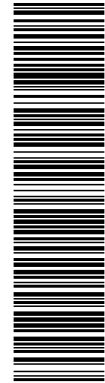
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ DA3035224C70871C8CA31FEB01CAGCA957635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es> Firmado por: 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B86188259, CN=B86188259, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES el 16/04/2025 LEÓN (R B86188259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.02715102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1860613 NJUXN-Z9TTG-YO4JF 3658E750873BA7AA24B4E79DB2E4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

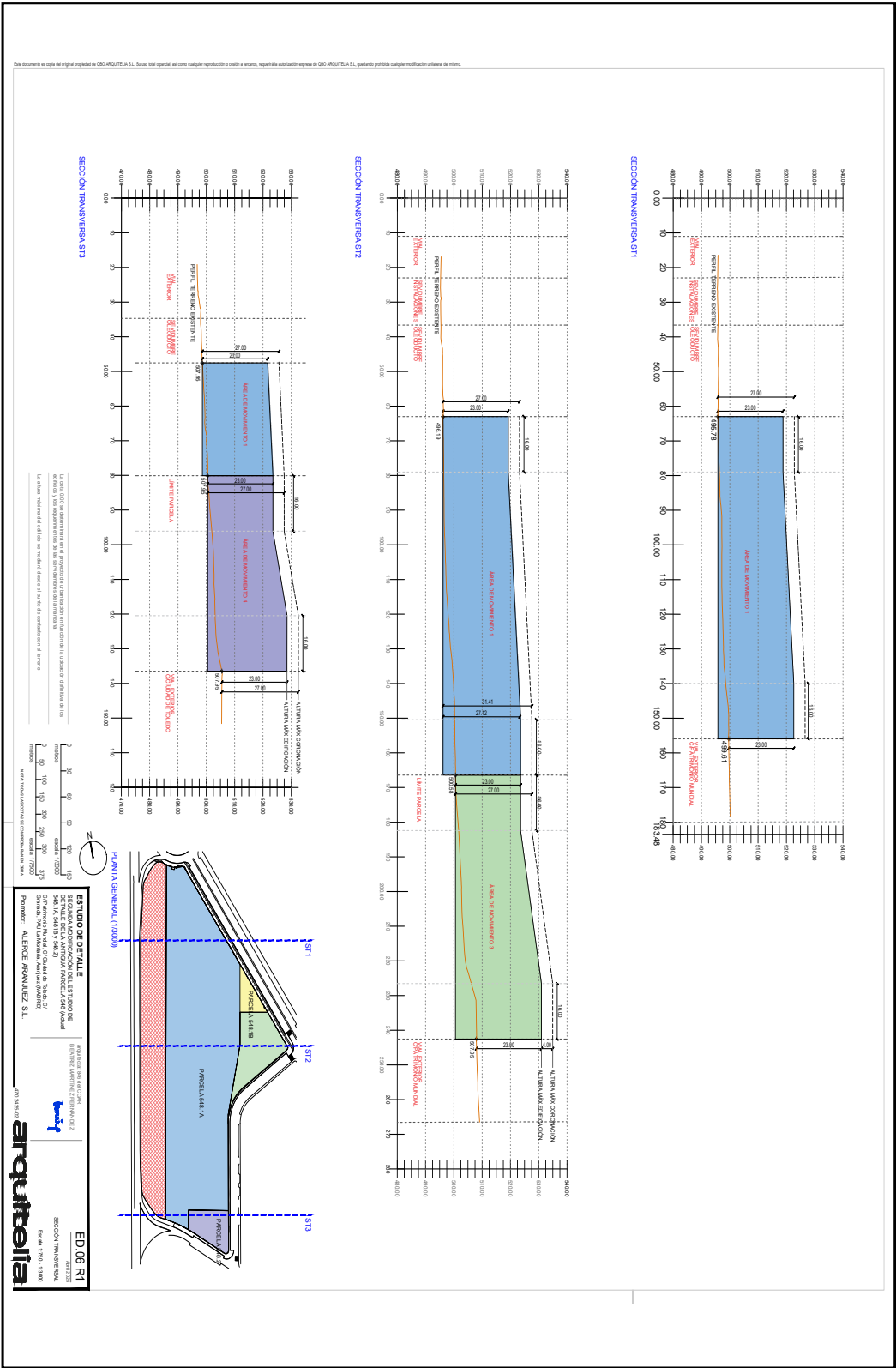
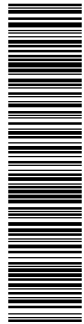


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 21 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08

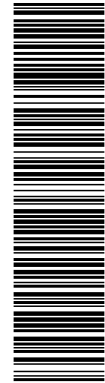


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1666013 NJUXN-Z97TG-YO4JF-3659E76973BA7AA2B44E79DC9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ-DA3035224CF70871C8CAE31FE801CAGCA957635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es> Firmado por: 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ S.L., OID 2.5.4.97=VATES-B66185259, CN=534524E JOSE MANUEL LEÓN (R B66185259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES 5344524E, Description=Réf/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137/02/15102024/125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.

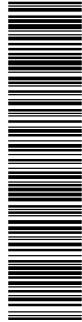


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57 Página 22 de 25	El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08	FIRMADO 30/09/2025 15:08

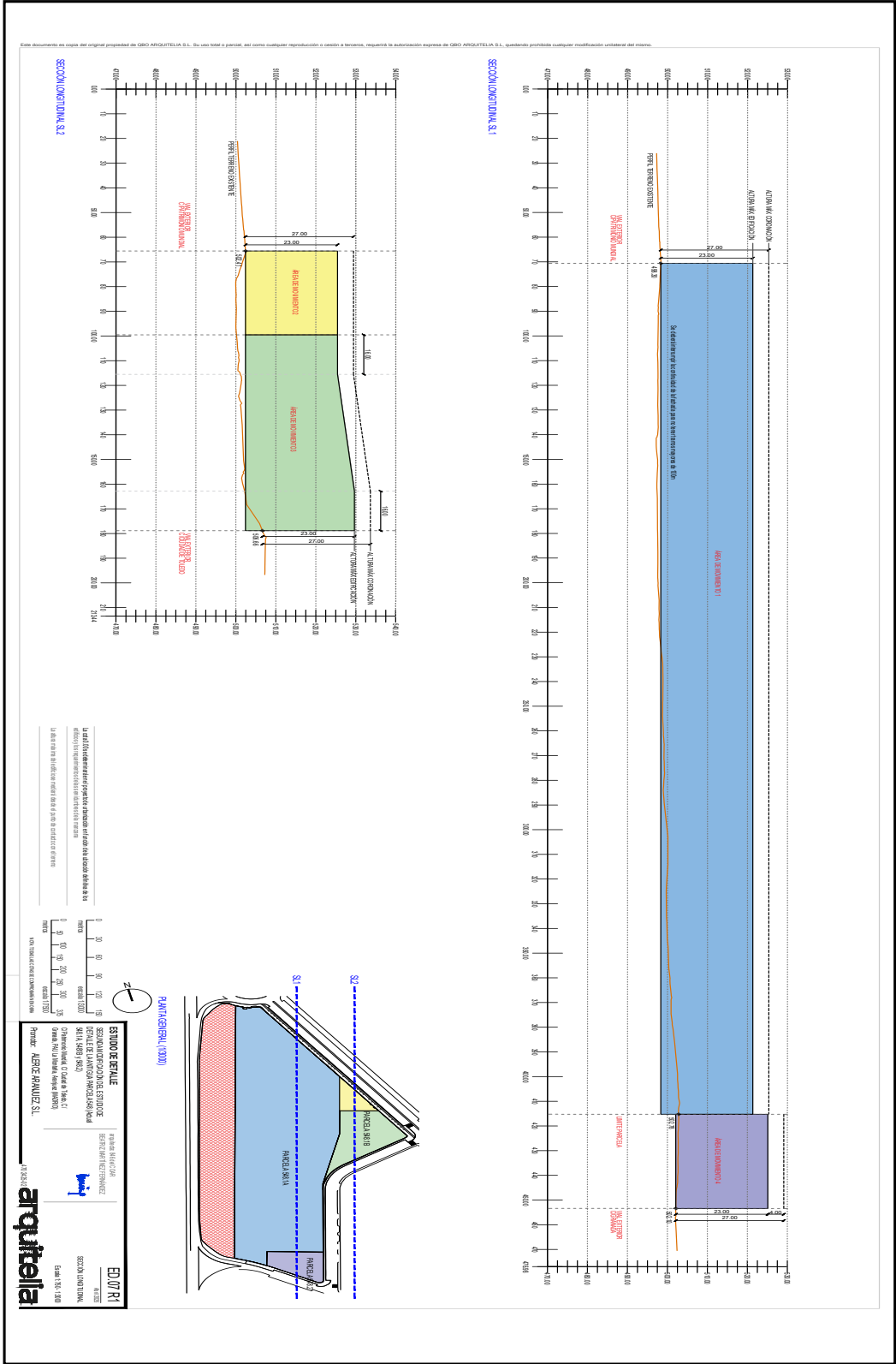


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658E756973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ-D43035224CF70871C8CAE31FEB01CAGCA9857635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/> Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B66186259, CN=534524E JOSE MANUEL LEÓN (R B66186259), SN=LEÓN MARTÍNEZ, G=JOSÉ MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-5344524E, Description=Réf/AEAT/AEAT0030/PUESTO 137.02/15102024125213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª _MODIFICACIÓN	Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59 Página 22 de 25		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1066013 N.UJUN-297TG-Y04JF-3658E756873BA7A2B4E79BDE2F4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arianuez.es/>

[illegible]

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1066013 N.UJUN-297TG-Y04JF-3658E756873BA7A2B4E79BDE2F4E0C794C9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arianuez.es/>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 17301743302-02-XF06B-FP48) D.430305254770677/CSCA/373-FEB04/CSCA49357633 generada con la aplicación Informatica FMD. Para la verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.tribunal.es/Firmado.pdf>. C=ES, O=ALERCE ARANUEZ, S.L., OID.2.5.4.97+VATES-B56186299, CN=5443216E JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ GÓMEZ, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEA/IAEA/0300/PUESTO_1/07102/15/102024129213 (CN=ARCE Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025

DOCUMENTO

Diligencia: 3452_Proyecto_Dilig

OTROS DATOS

Código para validación: NJUXN-Z97TG-YO4JF

Fecha de emisión: 1 de Octubre de 2025 a las 11:08:57

Página 25 de 25

IDENTIFICADORES

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :
1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08

ESTADO

FIRMADO
30/09/2025 15:08

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1966013 NJUXN-Z97TG-YO4JF 3658FE76973BA7AA2BA4E79DB2EF4E0C79AC9D2B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Este documento es copia del original, propiedad de ALCERCE ARANJUEZ, S.L., titular del dominio, representado en la presente por el representante de ALCERCE ARANJUEZ, S.L., que garantiza la veracidad de la información contenida en el mismo.

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1730174 63UD2-XKP0B-LFKBJ-D43035224CF70871CBACF31FEB01CAGCA957635) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/ Firmado por : 1. C=ES, O=ALERCE ARANJUEZ, S.L., CN=5345214E JOSE MANUEL LEÓN (R: B561B559), SN=LEÓN MARTINEZ, G=JOSE MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-53445214E, Description=Ref/AEATAEAT0030PUERTO 137.102/15102024129213 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 16/04/2025 11:45:28.

DOCUMENTO

Documento por defecto: ESTUDIO DETALLE 2ª
_MODIFICACIÓN

OTROS DATOS

Código para validación: 63UD2-XKP0B-LFKBJ
Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2025 a las 8:51:59
Página 25 de 25

IDENTIFICADORES

Número de la anotación: 9606, Fecha de entrada: 16/04/2025 11:45:00

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :
1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 30/09/2025 15:08

ESTADO

INCLUYE FIRMA EXTERNA

PARAMETROS URBANÍSTICOS

FECHA	FEBRERO 2025
TERMINO MUNICIPAL	ARANJUEZ
SITUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR "LA MONTAÑA"
ACCESOS	CALLE CIUDAD DE TOLEDO CALLE GRANADA
PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA	- Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez del 5 de septiembre 1996 Modificación del PGOU en el ámbito del área de reparto IV/22 del 1 junio 2001 Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del sector "La Montaña" del 2 abril 2003 Modificación puntual del Plan de Sectorización relativo a la parcela 41 del 31 enero 2005 Modificación puntual de las Normas Urbanísticas de la ordenación pormenorizada del sector "La Montaña" en las parcelas 411 y 413 del 13 mayo 2008 Estado de Doble de la parcela 548 del 14 de octubre de 2008 Modificación del Estudio de Detalle del 16 de diciembre de 2014
TITULARIDAD DEL SUELO	PRIVADA
LINEEROS	N- Parcela 548.1A S- Calle Granada E- Calle Ciudad de Toledo O- Parcela 548.1A
SUPERFICIES -m2-	2.100,60 m²
NORMATIVA ESPECÍFICA	COMERCIAL USO PRINCIPAL: COMERCIAL y HOTELERO turísticos (residencial, grupo B, categoría 2ª, con límite de 5251,58 m² edificables y 140 camas) USOS COMPATIBLES CONDICIONES DE USO CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA
ALTURA MÁXIMA	Nº PLANTAS / METROS: 35,00m (No se fig. número de plantas) CORONACIÓN: 27,00m
Ocupación MÁXIMA SOBRE PARCELA -m2-	80% de la parcela neta = 1.680,48 m²
PARCELA MÍNIMA -m2-	1.000m²
FRENTE MÍNIMO A VÍA PÚBLICA	7m
FRENTE MÍNIMO A VÍA PRIVADA	15m a vía privada de al menos 14m de anchura, con un mínimo de dos enlaces con la vía pública
EDIFICABILIDAD MÁXIMA -m2-	5.251,58 m² - Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en plantas inferiores, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y de ocio. - No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante que se destinen a alojamientos o aparcamiento público. - No computarán las superficies construidas que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro. - En Centros Comerciales, no se computarán, a efectos de edificabilidad, las superficies construidas 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 zonas públicas. La superficie de estas espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida.
RETRANQUEOS	ALINEACIÓN OPCIONAL -LIBRE RESTOS DE LINEEROS: No existirá retranqueo a lindero con las parcelas 548.1A y 548.1B por decisión de la propiedad única de la finca matric. PLANTAS BAJO RASANTES: Planta bajo rasante, igual a la edificación principal
OBLIGACIONES	- Suplemento de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m² construidos o fracción dentro de la propia parcela. Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 8/2005 de protección y fomento de edificio urbano, capítulo IV, artículo 75 en que se prevé la plantación de un árbol por cada plaza de estacionamiento exterior, no computó a estos efectos las plazas exteriores o realizadas sobre forjados o cubiertas. Realización de Estudios Acústicos para los proyectos de urbanización y edificación
SERVIDUMBRES	BUNKER CATALOGADO

CONDICIONES DE USO

- Vivienda, con un 150‰ máximo por cada 5000 m² de suelo de parcela neta, vinculada a la residencia del personal encargado de la vigilancia y conservación de la instalación.
- Almacén, en plantas bajas y semisótanos.
- Garage-aparcamiento, en plantas bajas, semisótanos y sótanos.
- Oficina, en cualquier situación.
- Resorio y dependencias, en cualquier situación.
- Deportivo y espacios libres.
- Ocasional.
- Servicios urbanos e infraestructuras.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Nº PLANTAS / METROS: 35,00m (No se fig. número de plantas)
CORONACIÓN: 27,00m

ALTURA MÁXIMA

Nº PLANTAS / METROS: 35,00m (No se fig. número de plantas)
CORONACIÓN: 27,00m

Ocupación MÁXIMA SOBRE PARCELA -m2-

80% de la parcela neta = 1.680,48 m²

PARCELA MÍNIMA -m2-

1.000m²

FRENTE MÍNIMO A VÍA PÚBLICA

7m

FRENTE MÍNIMO A VÍA PRIVADA

15m a vía privada de al menos 14m de anchura, con un mínimo de dos enlaces con la vía pública

EDIFICABILIDAD MÁXIMA -m2-

5.251,58 m²

- Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en plantas inferiores, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y de ocio.
- No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante que se destinen a alojamientos o aparcamiento público.
- No computarán las superficies construidas que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro.
- En Centros Comerciales, no se computarán, a efectos de edificabilidad, las superficies construidas 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 zonas públicas. La superficie de estos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida.

RETRANQUEOS

ALINEACIÓN OPCIONAL -LIBRE

RESTOS DE LINEEROS: No existirá retranqueo a lindero con las parcelas 548.1A y 548.1B por decisión de la propiedad única de la finca matric.

PLANTAS BAJO RASANTES: Planta bajo rasante, igual a la edificación principal

OBLIGACIONES

- Suplemento de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m² construidos o fracción dentro de la propia parcela.
Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 8/2005 de protección y fomento de edificio urbano, capítulo IV, artículo 75 en que se prevé la plantación de un árbol por cada plaza de estacionamiento exterior, no computó a estos efectos las plazas exteriores o realizadas sobre forjados o cubiertas.
Realización de Estudios Acústicos para los proyectos de urbanización y edificación

SERVIDUMBRES

BUNKER CATALOGADO

PARCELA 548.1A

PARCELA 548.1B

PARCELA 548.2
SUPERFICIE = 2.100,60 m²

0 10 20 30 40 50 60 70 75
metros

escala 1/1500

NOTA: TOMAR LAS COTAS DE COMPLEMENTOS EN OBRA.

ESTUDIO DE DETALLE

SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ANTIGUA PARCELA 548 (Actual 548.1A, 548.1B y 548.2)

© Patrimonio Municipal, © Ciudad de Toledo, CI Generala, PAU La Montaña, Aranjuez (MADRID)

Promotor: ALCERCE ARANJUEZ, S.L.

anteproyecto: 946 del COAR

CECILIJA MARTÍNEZ FERNÁNDEZ

FP.03 R0

Febrero 2025

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA 548.2

Escala 1:500

arquitectura