APROBACIÓN INICIAL

22 MAYO 19

27 MAYO 19

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
SECRETARIA

PROYECTO DE: **Estudio de Detalle.**

SITUACIÓN: **Manzana W, Sector I. Aranjuez (Madrid).**

PROMOTOR: **Tribeca Casas y Lofts S.L.**

INDICE

1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES.
1.1.1. DATOS DEL ENCARGO.LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO.
1.1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.
LA LEGISLACIÓN DEL SUELO Y URBANISMO VIGENTE EN LA COMUNIDAD DE MADRID
1.1.2.1. NORMAS DE RANGO GENERAL
1.1.2.2. NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO
1.1.3. LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE EN ARANJUEZ

1.2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO
1.2.1. ESTADO ACTUAL.DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.
1.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.
1.2.3. EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.
1.2.4. LA FIGURA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
1.2.4.1. EN LA LSCM
1.2.4.2. EN EL PGOU
1.2.5. DESCRIPCIÓN DE LAVIGENTE NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
1.2.5.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.
1.2.5.2. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN APLICABLE.

2. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2.1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
2.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE.
2.1.2. JUSTIFICACIÓN DE SU VIABILIDAD JURÍDICA Y TÉCNICA.
2.1.3. VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN PRIVADA.
2.1.4. MARCO NORMATIVO.
2.1.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
2.1.5.1. CUADRO DE SÍNTESIS
2.1.5.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
2.1.5.3. DETERMINACIONES NORMATIVAS EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
2.1.5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS
2.1.5.5. ESTUDIO DE SOLEAMIENTO.
2.1.6. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS
2.1.6.1 INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
2.1.6.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS.
2.1.6.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.
2.1.7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.
2.1.7.1. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.
2.1.7.2. IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL.
2.1.7.3. IMPACTO EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.
2.1.8. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS
URBANISMO

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

0.1	PLANO DE SITUACIÓN
0.2	PLANO DE DELIMITACIÓN
0.3-A	PLANO TOPOGRÁFICO
0.4-A	PLANO DE ORDENACIÓN Y ALINEACIONES
0.5-A	ORDENACIÓN DE VOLUMES
0.6-A	PERFILES Y SECCIONES TIPO DE VIALES (I).
0.7	PERFILES Y SECCIONES TIPO DE VIALES (II).

4. RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.1. MEMORIA
4.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
0.1. PLANO DE DELIMITACIÓN
0.2. PLANO ORDENACIÓN Y ALINEACIONES.

1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

1.1 ANTECEDENTES.

1.1.1 Datos del encargo. Localización del ámbito.

Localización: Manzana W del Sector I .Aranjuez
Autor del encargo: Tribeca Casas y Lofts S.L.
C.I.F. B- 86681392

Propietario de la manzana:
1) Ayuntamiento de Aranjuez
C.I.F. P2801300A
Pleno dominio de 10,606061
2) Compañía Agrícola San Amaro S.A.
C.I.F. A28338986
Pleno dominio de 89,393939

Redactor del presente Estudio. Andrés García Rodríguez .Arquitecto Col.9315

Se trata de la manzana W, localizada en la zona sureste de Aranjuez, dentro del Sector I "Nuevo Aranjuez"

1.1.2 Antecedentes urbanísticos. La legislación del suelo y urbanismo vigente en la Comunidad de Madrid.

Sin ánimo de exhaustividad y limitando la cita a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid son las siguientes:

1.1.2.1 Normas de Rango General.

LEY 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (BOCM 11/04/1995; CE BOCM 28/06/1995).
Modificada por:
– LEY 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo (BOCM 18/07/1997; CE BOCM 20/10/1997).
– LEY 24/1999, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/1999; CE BOCM 7/02/2000).
– LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).
– LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).

– LEY 4/2012, de 4 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica (BOCM 9/07/2012).
– LEY 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2012; CE BOCM 15/01/2013).
– LEY 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/06/2013).
– LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).

LEY 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación(BOCM de 22/06/2000).

LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).
Modificada por:
– LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2001).
– LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3/04/2003).
– LEY 2/2004, de 31 de mayo, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 1/06/2004; CE BOCM 26/07/2004).
– LEY 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13/04/2005).
– LEY 4/2006, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2006; CE BOCM 29/01/2007).
– LEY 3/2007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30/07/2007).
– LEY 7/2007, de 21 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2007).
– LEY 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/2008).
– LEY 10/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2009).
– LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).
– LEY 6/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2011).
– LEY 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15/06/2012).
– LEY 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2012).
– LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).

– LEY 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28/12/2015).
– LEY 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales (BOCM 18/05/2018).

LEY 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña (BOCM 29/12/2009).
Modificada por:

– LEY 5/2010, de 12 de julio, de Medidas Fiscales para el Fomento de la Actividad Económica (BOCM 23/07/2010).
– LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).
– LEY 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15/06/2012).
– LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).
Afectada por:
ACUERDO de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid (BOCM 23/04/2013) y recurso de inconstitucionalidad 1883-2013 (BOE 13/05/2013).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio

- LEY 3/1988, de 13 de octubre, para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/10/1988; CE BOCM 11/11/1988).
- LEY 7/1993, de 22 de junio, de adecuación a la Ley estatal 30/1992, de 26 de noviembre, de las normas reguladoras de los procedimientos propios de la Comunidad de Madrid, y de modificación de la Ley de Gobierno y Administración y de la Ley reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 25/06/1993).
– LEY 24/1999, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/1999; CE BOCM 7/02/2000).
– LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2001).
– LEY 2/2004, de 31 de mayo, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 1/06/2004; CE BOCM 26/07/2004).
– LEY 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13/04/2005).
– LEY 4/2006, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2006).
– LEY 3/2007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30/07/2007).

– LEY 7/2007, de 21 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2007).
– LEY 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/2008).
– LEY 10/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2009).
– LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).
– LEY 6/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2011).
– LEY 4/2012, de 4 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica (BOCM 9/07/2012).
– LEY 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2012).
- LEY 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/06/2013).
- LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).
- LEY 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28/12/2015).
- LEY 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid (BOCM 15/04/2016).
–LEY 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales (BOCM 18/05/2018).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística (BOCM 27/02/1984; CE BOCM 12/03/1984).
– LEY 10/1984, de 30 de mayo, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid (BOCM 16/06/1984; CE BOCM 20/07/1984).
– LEY 3/1989, de 16 de marzo, de modificación del artículo 14 de la Ley 10/1984, de 30 de mayo, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3/04/1989).
– LEY 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo (BOCM 18/07/1997; CE BOCM 20/10/1997).
– LEY 3/1998, de 17 de marzo, por la que se modifica la disposición adicional cuarta de la Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo (BOCM 25/03/1998).
– LEY 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles (BOCM 27/12/2012).

1.1.2.2. Normas de Rango Reglamentario

DECRETO 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los órganos de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/1983; CE BOCM 2/08/1983).
Modificado por:
– LEY 3/1988, de 13 de octubre, para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/10/1988; CE BOCM 11/11/1988).
– DECRETO 51/1989, de 6 de abril, por el que se modifica el artículo 10 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los órganos de la Comunidad de Madrid. (BOCM 24/04/1989).
– LEY 7/1993, de 22 de junio, de adecuación a la Ley estatal 30/1992, de 26 de noviembre, de las normas reguladoras de los procedimientos propios de la Comunidad de Madrid, y de modificación de la Ley de Gobierno y Administración y de la Ley reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 25/06/1993).
– LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).

DECRETO 71/1997, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid(BOCM 20/06/1997).
Modificado por:
– **DECRETO 255/2000**, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid (BOCM 11/12/2000).
– LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).

DECRETO 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (BOCM 27/10/1997).

DECRETO 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico (BOCM 29/07/2008).
Anulado parcialmente por:
– SENTENCIA de 26/03/2010, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.
– SENTENCIA de 27/06/2013, del Tribunal Supremo (BOCM 3/10/2013).
10.

DECRETO 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid (BOCM 7/01/2016).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio

– DECRETO 113/1985, de 21 de noviembre, por el que se amplía la composición de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid (BOCM 11/12/1985; CE BOCM 19/12/1985).
– DECRETO 32/1987, de 23 de abril, por el que se modifica el artículo 5 del Decreto 68/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOCM 5/05/1987).
– DECRETO 122/1987, de 3 de septiembre, por el que se modifica la composición de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid (BOCM 5/09/1987).
– DECRETO 51/1989, de 6 de abril, por el que se modifica el artículo 10 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, entre los órganos de la Comunidad de Madrid (BOCM 24/09/1989).
– DECRETO 255/2000, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid (BOCM 11/12/2000).

Normas urbanísticas derogadas

–DECRETO 68/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo de Madrid y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOCM 27/07/1983; CE BOCM 2/08/1983).
–DECRETO 129/1996, de 5 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial y del Consejo de Política Territorial (BOCM 16/09/1996).

1.1.3 La normativa urbanística vigente en Aranjuez.

Aranjuez dispone para la ordenación de su territorio de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana, (en adelante PGOU), aprobado definitivamente el 5 de Septiembre de 1996.

La manzana objeto del presente trabajo está afectada por la Zona Residencial III en el Plan Parcial del Sector I con fecha de aprobación 26 de Febrero de 1998 que se desarrolla del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez en el suelo clasificado por éste como Sector I del Suelo Urbanizable Programado

1.2 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.

1.2.1 Estado actual. Descripción del ámbito.

La manzana se encuentra actualmente sin ningún tipo de intervención, ni edificatoria ni de urbanización.
Se trata de una manzana que ocupa una superficie de 31.614 m2 según descripción del Registro de la Propiedad que define los linderos:
Linda: al Noroeste, en línea quebrada de 131,68 m, con el límite del polígono; al Noreste, en línea curva de 203,35 m, con el límite del polígono; al Sureste, en línea curva de 204,78 m, con la finca número 35 de esta parcelación destinada a espacio libre local; al Suroeste, en línea curva de 238,54 m, con la finca número 34 de esta parcelación destinada a espacio libre.
Edificabilidad: Tiene asignada una edificabilidad sobre rasante de 10.890 m2, con un número de viviendas de 66 unidades, con uso residencial unifamiliar.

1.2.2 Características del terreno.

Se trata de un terreno con una diferencia de cotas en el eje este-oeste de aproximadamente 8 m. y con fuerte pendiente en el eje norte-sur de aproximadamente 35 m.

1.2.3 Edificaciones, infraestructura y vegetación existente.

Como he dicho con anterioridad en la manzana no existe ningún tipo de infraestructura ni edificación alguna.
La flora existente se compone básicamente de matorrales, tomillos etc., no encontrándose ningún tipo de arbolado.

1.2.4 La figura del Estudio de Detalle.

1.2.4.1 En la LSCM 9/01.

Los Estudios de Detalle están previstos y regulados en el artículo 53 de la LSCM 9/01 como instrumento de configuración y definición detallada de los últimos extremos del planeamiento en el suelo clasificado como urbano por el Plan General, a modo de escalón intermedio entre los planes de ordenación y las licencias de edificación. Su función y límites se recogen en el texto de dicho artículo 53.1 que dice textualmente:

"Artículo 53
Función y límites
1. *El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición*

de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. *En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:*
   a) *Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.*
   b) *En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.*
   c) *En ningún caso podrán parcelar el suelo".*

Respecto a su contenido y documentación, el artículo 54 dice textualmente:

"Artículo 54
Contenido y documentación
El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste".

1.2.4.2. En el PGOU.

El objeto, contenido, tramitación y formulación de los Estudios de Detalle viene recogido en el artículo 2.2.5 del PGOU, cuyo texto se recoge a continuación:

"2.2.5 Estudios de Detalle.

A.- Contenido.
Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

B. Tramitación.
Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 117 de la Ley de Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento, y en el Art. 47 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid..

C. Formulación.
La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento".

1.2.5. DESCRIPCIÓN DE LA VIGENTE NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.2.5.1 Clasificación y calificación pormenorizada del suelo.

Según el Plan Parcial del Sector I "Nuevo Aranjuez" la manzana objeto del presente Estudio de Detalle tiene una calificación de Residencial III.

1.2.5.2 Ordenanzas de uso y edificación aplicables.

Las determinaciones a que debe ajustarse esta manzana viene regulada en las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector I .Residencial III, cuyas determinaciones específicas se recogen a continuación.

Tipología de la edificación.

Se autorizan tres tipologías:

- Vivienda unifamiliar adosada, formando hileras unidas por las medianerías laterales.
- Vivienda unifamiliar semiadosada, ajustada a una de las medianerías laterales la propia vivienda o edificaciones auxiliares de una sola altura.
- Vivienda unifamiliar aislada, o ajustada a una de las medianerías laterales por edificaciones auxiliares de una sola altura.

Formas de actuación.

Mediante Estudio de Detalle y Licencia o Proyecto de Parcelación de la manzana, formulados previa o simultáneamente al Proyecto de edificación total o parcial, y conforme a lo dispuesto en 2.1 y 2.2.

Condiciones de uso.

Los usos autorizados en la zona son:

Usos residenciales:

Se autoriza la vivienda unifamiliar. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda.
Se autorizan los usos de residencia comunitaria y hotel, en edificio singular. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 5 habitaciones.

Usos industriales:

Se autorizan únicamente de categoría 1ª en situación 1ª

Usos comerciales:

Se autorizan los usos comerciales definidos en 3.3.3. En vivienda no se autoriza el uso de reunión y espectáculos.

Los usos comerciales no superarán el 30 % de la edificabilidad total en cada manzana definida por el Plan Parcial.
El uso de comercio en categoría 2ª dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos. En categoría 3ª dispondrá de una plaza por cada 100 m2 construidos.

Usos dotacionales:
Se autorizan los usos de administración pública, asociativo y religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario.
Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.

- El Estudio de detalle y el Proyecto de Parcelación definirán, en su caso, las vías interiores peatonales y rodadas.
- La parcela mínima será de 125 m2.
- Los retranqueos serán los establecidos por el Estudio de Detalle.
- La ocupación máxima será del 80 % en cada parcela.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,50 m, medidos conforme a lo establecido en 3.4.1. En edificios singulares la altura máxima será de tres plantas y 12 m.
  En edificios situados por encima de la cota 560 la altura máxima será de una planta y 5 m. La altura máxima en edificio singulares podrá modificarse en función de las características arquitectónicas del edificio, dentro del correspondiente Estudio de Detalle.
- Planta abuhardillada, sótano y semisótano cumplirán lo establecido en 3.4.2 y 3.4.3.
- La edificabilidad máxima será la asignada en la Licencia o proyecto de Parcelación.

Condiciones estéticas y paisajísticas.

El Estudio de Detalle establecerá las condiciones estéticas para las distintas manzanas, en lo referente a materiales, texturas y colores de cerramientos de edificación, cubiertas, cerramientos de parcela u otros aspectos que se estimen convenientes.
En todos los casos, el tratamiento de parcela se ajustará a lo establecido en 3.5.2.

2. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2.1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.1 Justificación de la necesidad y conveniencia de la formulación del Estudio de Detalle que se propone.

La formulación de este Estudio de Detalle es necesaria para proponer una ordenación basada en la adecuación de las condiciones de la manzana, respondiendo sobre todo a las características topográficas de la misma.
Se ha tenido en cuenta la fuerte pendiente y desnivel sobre todo en el eje Norte-Sur con una diferencia de cotas importante; por este motivo y para mayor adaptación a la superficie del terreno se ha diseñado una configuración de viales y submanzanas radiales, tipo abanico.
En esta ordenación se ha tenido muy en cuenta las condiciones de soleamiento, creando unos retranqueos considerables para evitar proyecciones de sombras excesivas entre futuras viviendas.

En cuanto al diseño de los viales se proyecta un vial principal vertebrador de la manzana, como continuación de la actual avenida de las artes, manteniendo la anchura actual de la misma, así como su configuración para facilitar el tránsito de vehículos tanto particulares como públicos y una red secundaria de acceso a las diferentes parcelas de esta manzana de anchura suficiente que permita el paso de vehículos de emergencia (ambulancias, bomberos etc).

De los viarios proyectados resultan 5 franjas a ocupar por la edificación.
Son franjas escalonadas para favorecer las vistas de las futuras edificaciones.

Las determinaciones que se han señalado facilitan la consecución de un conjunto edificatorio armónico con el entorno y apto para el desarrollo residencial, a la vez que se mantienen sin alteración los parámetros de aprovechamiento, ocupación, altura y usos establecidos en el vigente PGOU.

La formulación del Estudio de Detalle es conveniente, por tanto, para el desarrollo unitario de la edificación que se destinará a viviendas unifamiliares.

2.1.2. Justificación de su viabilidad jurídica y técnica.

El suelo del ámbito del Estudio de Detalle es suelo urbano, además de su situación de hecho, por estar incluido como tal en el vigente PGOU de Aranjuez y desarrollado en un Plan Parcial. Por tanto, encuentra su legitimación en lo establecido en el artículo 53 de la LSCM 9/01.

Por ello se concluye que es legal y técnicamente viable la redacción, tramitación y aprobación del Estudio de Detalle en el ámbito que lo delimita.

2.1.3. Viabilidad de la formulación privada.

La iniciativa y colaboración particular para la formulación de Estudios de Detalle está contemplada en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

La LS98, en su artículo 4.2, permite la participación de la iniciativa privada en la acción urbanizadora.

También se contempla en el artículo 56.1 de la LSCM 9/01 que dice textualmente:

"El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras".

Así mismo, en el PGOU se contempla la iniciativa privada en la formulación del planeamiento de desarrollo, tal y como se refleja en su artículo 2.1.3 que dice textualmente:

"2.1.3 Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, así como colaborar en la gestión o ejecución, ...".

2.1.4. Marco Normativo.

El marco normativo que afecta a esta manzana ya ha quedado reflejado en los puntos 1.1.2. , 1.1.3. y 1.2.5. de la presente memoria.

2.1.5. Descripción de la ordenación propuesta

2.1.5.1. Cuadro de síntesis.

MANZANA W	Superficie (m2)	Nº máx. de viviendas	Edificabilidad (m2)
	31.614	66	10.890

SUBMANZANAS RESULTANTES	Superficies (m2)	Nº de viviendas	Edificabilidad (m2)	Nº de plazas de aparcamiento	Usos	Tipología
W1	3.264,76	11	1.871	22	Vivienda unifamiliar	Adosada
W2	3.391,03	12	2.036	24	Vivienda unifamiliar	Adosada
W3	2.988,98	10	1.426	16	Vivienda unifamiliar y usos compatibles.*	
W4	905,28	3	495	6	Vivienda unifamiliar	Adosada
W5	4.620,91	15	2.587	30	Vivienda unifamiliar	Adosada
W6	4.173,15	15	2.475	30	Vivienda unifamiliar	Adosada
Viarios y zonas comunes	12.269,89	0	0			

TOTALES	31.614	66	10.890	128		

Usos compatibles* : Los autorizados en el Plan Parcial del Sector I. Residencial III

2.1.5.2. Ordenación de volúmenes. Estudio comparativo.

Para la ordenación de volúmenes se ha tomado como base los criterios establecidos en el Estudio de Detalle realizado para la manzana U de este mismo sector, para conseguir una uniformidad por la proximidad existente entre la manzana objeto de este estudio y la manzana U y por las analogías topográficas del terreno.

Regulación de la altura edificable: Envolvente de la edificación

La altura máxima de la edificación viene definida en las ordenanzas del Plan Parcial estableciéndose en dos plantas o 7,50 m. hasta la cara inferior del último forjado, medida desde el punto más alto del terreno en contacto con la edificación. Sobre esta altura se autoriza una planta bajo cubierta cuya

envolvente viene definida por una hipotética línea con una pendiente máxima del 70 % empezando a 60 cm. sobre el último forjado horizontal.
Las submanzanas diseñadas en el presente Estudio de Detalle tienen fachada a dos calles, por lo tanto la envolvente máxima de la edificación se fija de la siguiente manera:

- Se fija la línea teórica del terreno natural, definida como la recta que une las rasantes de las dos calles opuestas de la manzana.
- Se fijan unos retranqueos mínimos de 7 m con el testero para las submanzanas W1, W2, W3, W4 Y W5.
  Estos retranqueos vienen motivados por el estudio de sombras proyectadas por la edificación que se expondrá con posterioridad.
  Para la submanzana W6 se establece un retranqueo de 4 m. con el testero, entendiendo esta medida como una distancia apropiada con el límite sur de la manzana, siendo en esta zona donde existe una mayor cota altimétrica.
- Se fija una altura máxima de la edificación completa incluyendo sótano en cada fachada. En la fachada de la rasante más baja se establece en 11 m que engloba sótano y dos plantas habitables; esta altura viene determinada por el estudio de sombras al igual que en el apartado anterior.
- En la fachada de la rasante más alta la altura máxima está limitada a 13,50 m, incluyendo sótano, de los cuales solo pueden sobresalir del terreno un máximo de 8,50 m que es el resultado de la suma de 7,50 m permitidos por el Plan Parcial más 1 m del bajo cubierta.
- La línea superior de la envolvente se traza partiendo de la fachada de rasante más baja un tramo con el 70 % de pendiente prolongada 3,50 m en planta; a partir de este punto se traza una línea paralela a la línea teórica del terreno natural antes definida.
- Desde la fachada de rasante más alta se trazará una línea con el 70 % de pendiente a intersectar con la línea paralela al terreno descrita anteriormente.
- Para la submanzana W6 la envolvente se establece de la siguiente manera:
  Se fijan las dos líneas de edificación, en la fachada de rasante más baja se hace coincidir con el límite de la parcela y en la fachada de la rasante más alta con la línea de retranqueo ;se fija la línea teórica del terreno natural, definida como la recta que une la rasante de la calle y el punto de contacto de la línea posterior de la edificación con una diferencia de cotas de 5 m. (4,5m de altura libre de sótano + 0,5 m de forjado con acabado).
  La altura de esta línea de edificación se define tomando 6 m desde la cota altimétrica 560 que es el resultado de 5 m permitido por el plan parcial mas 1 m del bajo cubierta.
  La línea superior de la envolvente se resolverá de igual modo que para las otras submanzanas.

Para mayor claridad de todo lo expuesto se ha elaborado un plano denominado "Ordenación de volúmenes".

Todo edificio proyectado debe de estar comprendido dentro de esta envolvente y en ningún punto de la sección se pueden superar las 4 plantas de altura, (sótano, baja. primera y bajo cubierta).

2.1.5.3. Determinaciones normativas en el presente Estudio de Detalle.

En el presente Estudio de Detalle no se modifican las especificaciones para el cálculo de la edificabilidad máxima determinadas en el Plan Parcial, no variando el cálculo de la superficie computable con respecto al sótano y el bajo cubierta, siendo en ambos casos no computable.

- La parcela mínima será de 125 m2.
- Los retranqueos se han especificado en el punto anterior.
- La ocupación máxima será del 80 % en cada parcela, siendo el mismo para todas las plantas y teniendo en cuenta lo especificado en el artículo 1.2.37 de las Normas urbanísticas del Plan Parcial que define la superficie ocupada como la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción, incluyendo vuelos cerrados. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de la edificación.
  La ocupación se considerará nula para los siguientes elementos constructivos:
  . Plazas de aparcamiento sin cubrición.
  . Rampas de garaje descubiertas.
  . Tramos de escaleras descubiertas.
  . Muros de contención.
  . Piscinas descubiertas.
  . Muretes con una altura inferior a 1,5 m. para acondicionamiento de las parcelas.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,5 m., medido conforme a lo establecido en art. 3.4.1. de las vigentes normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector I. En edificios singulares la altura máxima será de 3 plantas y 12 m.
  En edificio situados por encima de la cota 560 la altura máxima será de una planta y 5 m.
- La altura libre de pisos entendiendo como tal la distancia entre la cara inferior del techo de un espacio habitado y el pavimento del mismo, totalmente terminado, mínima en piezas vivideras será de 2,50 m de altura.
  En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos y similares, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,20 m.

- En el presente estudio de detalle no se modifican las especificaciones para el cálculo de la edificabilidad máxima determinadas en el Plan Parcial.

2.1.5.4. Condiciones estéticas.

Dentro de esta manzana se pretende establecer una homogeneización mínima del conjunto de las futuras edificaciones por lo que se determinan unas condiciones estéticas en cuanto a tipología de materiales.

- Los cerramientos de fachadas serán de fábrica de ladrillo cara vista y combinación con piedra natural o morteros monocapa en tonos claros.
- El vallado frontal de las parcelas se realizará en su parte inferior con fábrica de ladrillo visto similar al utilizado en fachada, rematado con valla metálica.
- El color de las carpinterías exteriores será gris grafito.
- Altura máxima de los vallados:

  Vallado frontal:

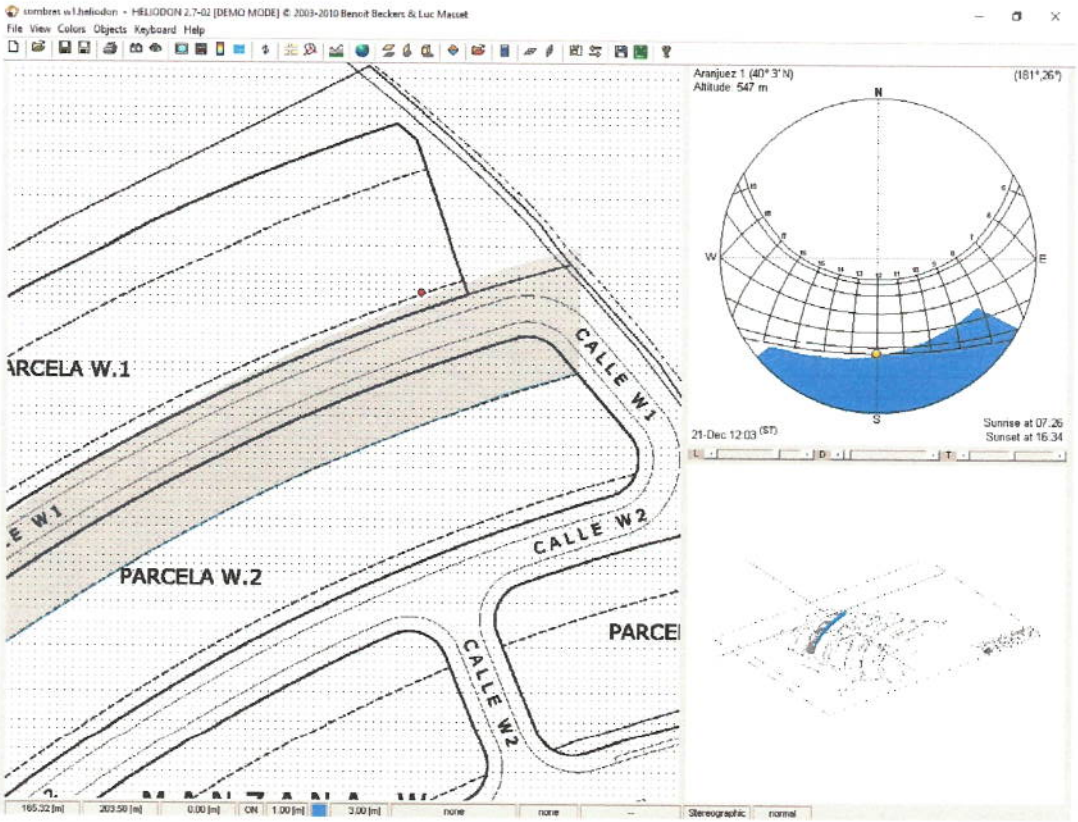
  La altura máxima del vallado frontal medida sobre la rasante del terreno será de 2,50 m o, en parcelas con fuerte pendiente, desde la coronación de muros de contención del terreno natural.

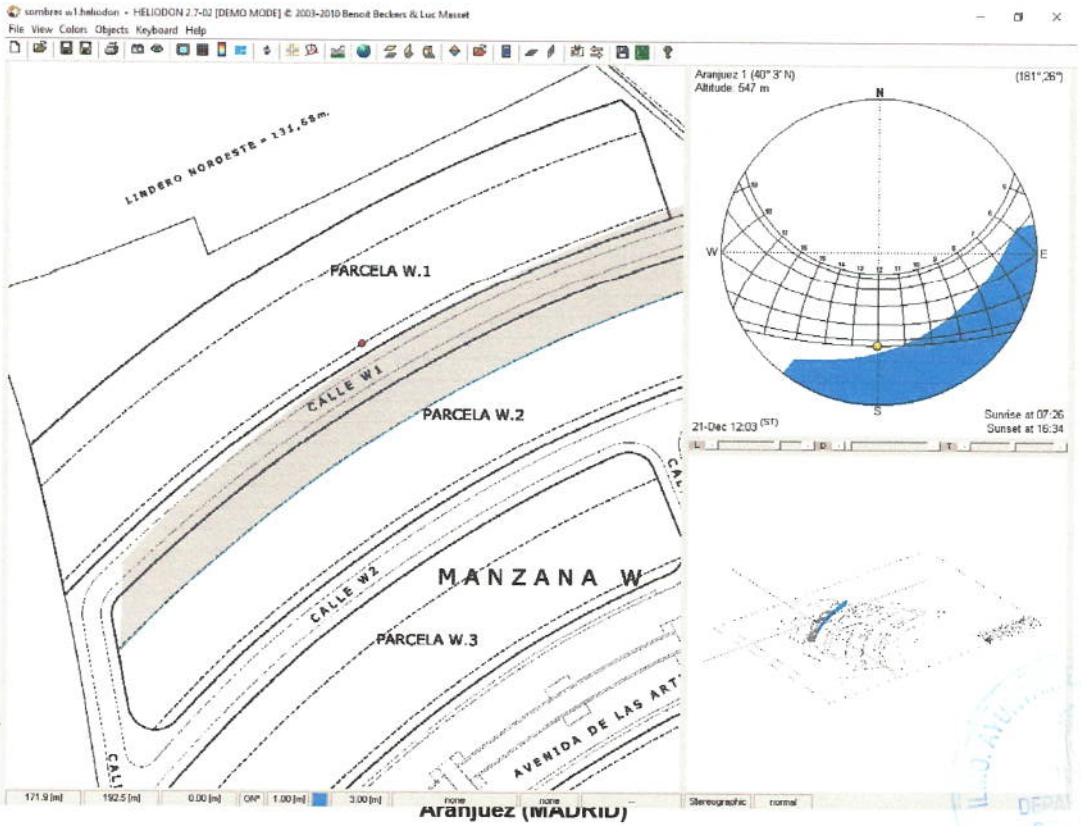
  Resto de vallados:

  La altura máxima del vallado frontal medida sobre la rasante del terreno será de 2,50 m o, en parcelas con fuerte pendiente, desde la coronación de muros de contención del terreno natural.

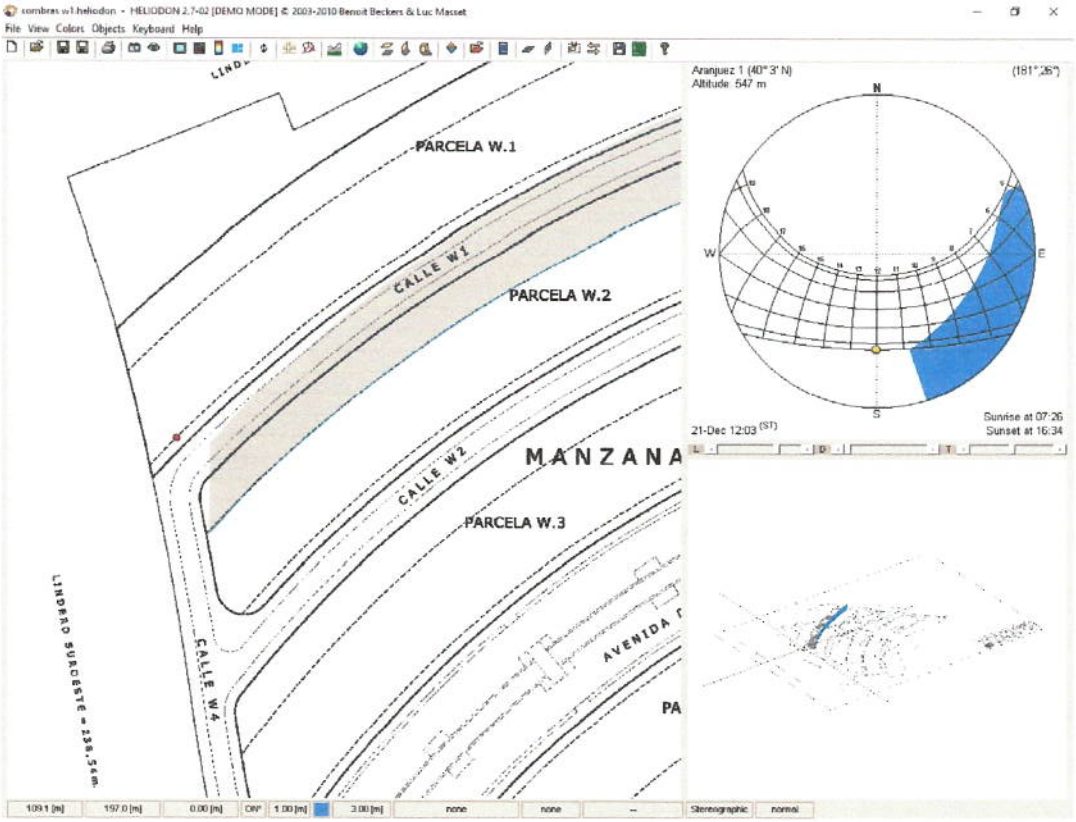
2.1.5.5. Estudio de soleamiento

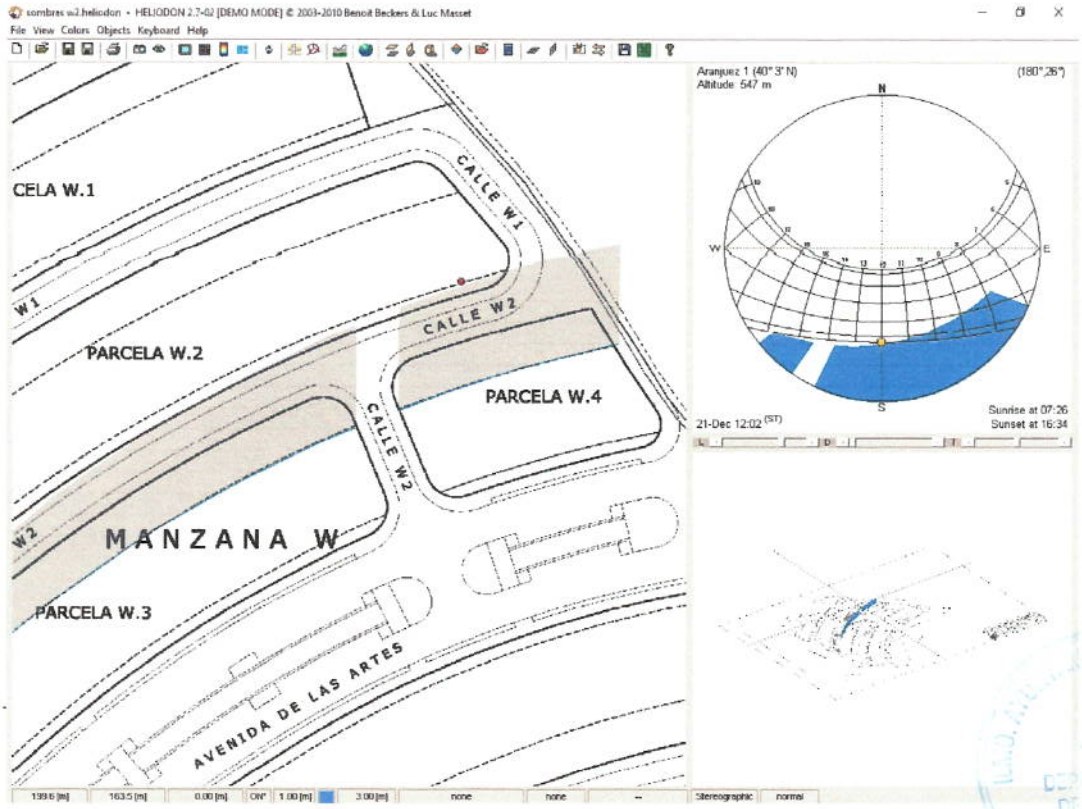
Se ha realizado el estudio de soleamiento en las fachadas sur de las futuras edificaciones en las parcelas para dar cumplimiento a la ordenanza del PGOU de Aranjuez en su apartado 3.4.15 Soleamiento, en donde se exige que esta fachada tenga como mínimo 1 hora de sol diaria medida a una altura de 2 m sobre la cota de la planta baja el día 22 de diciembre.
Como se puede observar en los siguientes gráficos, esta ordenanza se cumple, para lo cual se han tomado los puntos más significativos de cada parcela.
El cálculo se ha realizado con el programa Heliodon. Versión 2.7.

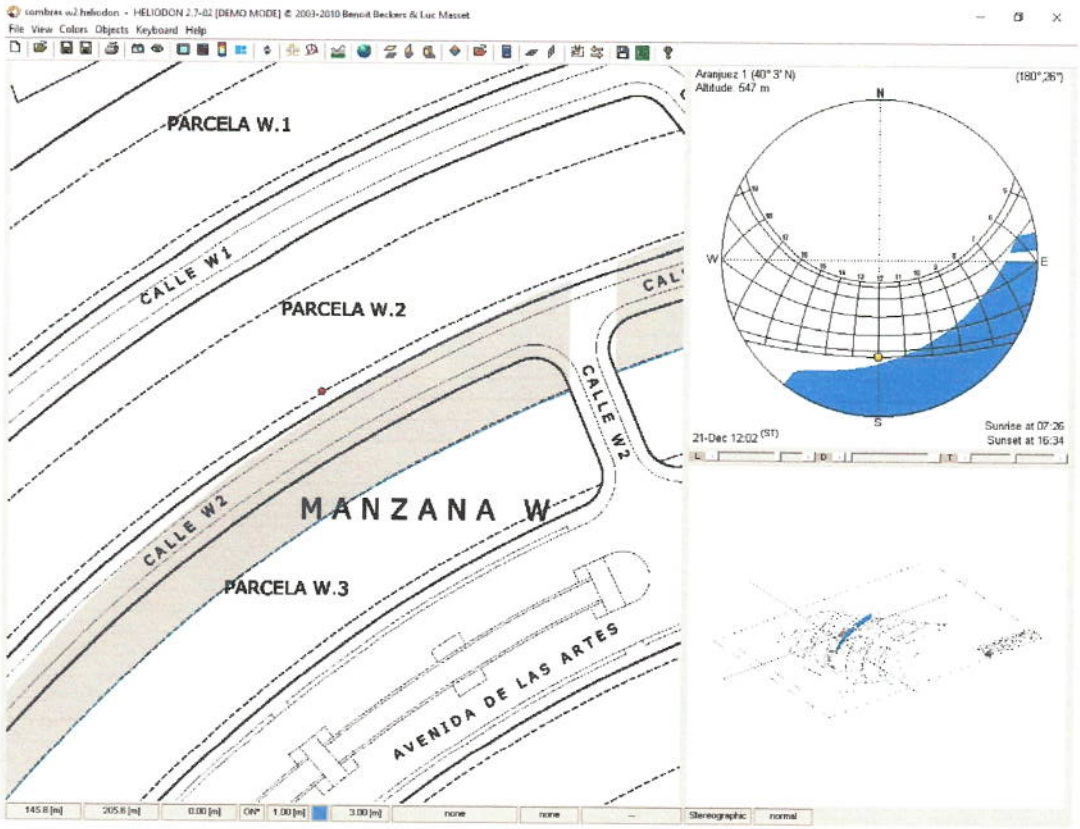


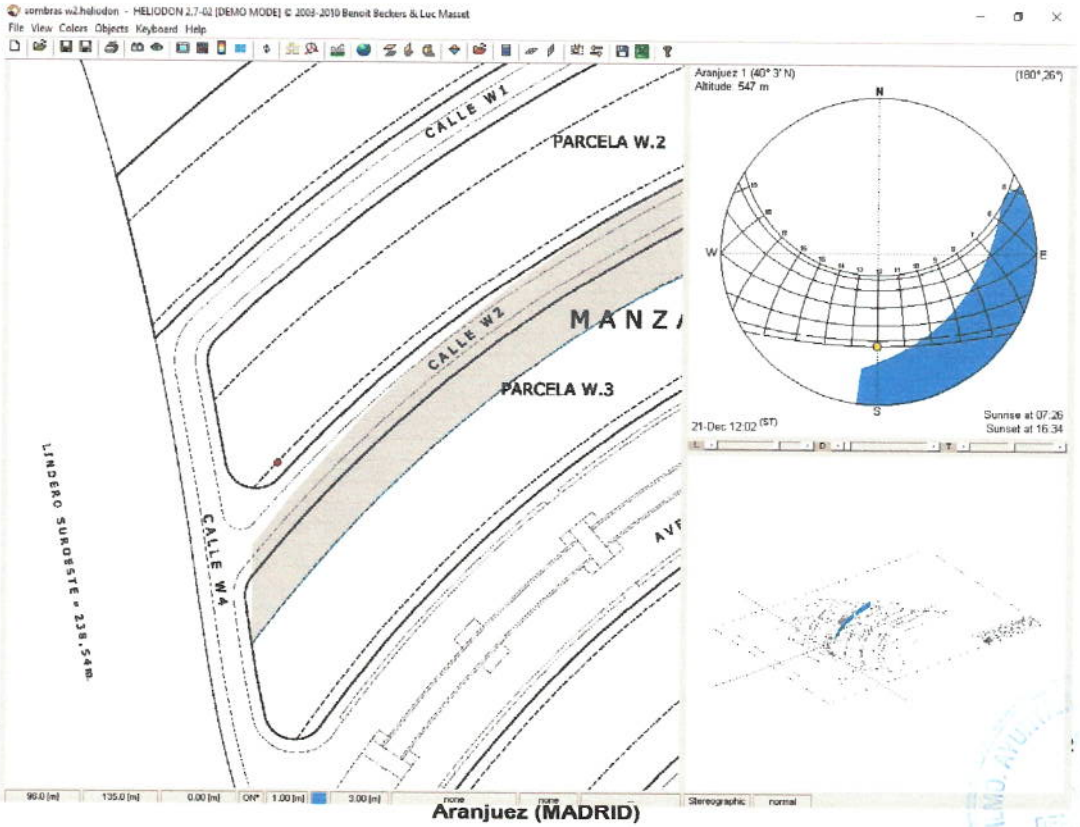


Aranjuez (MADRID)

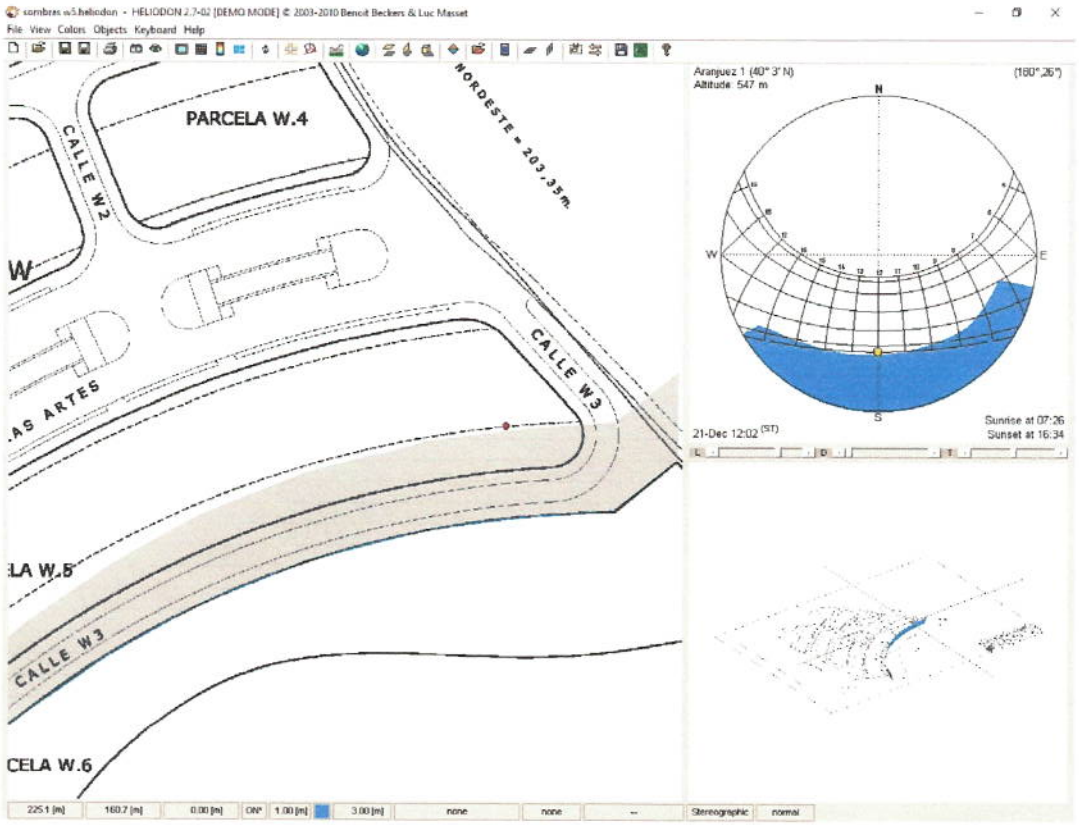

sombras w1.heliodon - HELIODON 2.7-02 [DEMO MODE] © 2003-2010 Benoit Beckers & Luc Masset
File View Colors Objects Keyboard Help
PARCELA W.1
CALLE W1
PARCELA W.2
CALLE W2
MANZANA
PARCELA W.3
AVENIDA
CALLE W4
LINDERO SUROESTE = 238.54m
Aranjuez 1 (40° 3' N)
Altitude 547 m
(181°,26°)
N
W
E
S
21-Dec 12:03 (ST)
Sunrise at 07:26
Sunset at 16:34
109.1 [m]
197.0 [m]
0.00 [m]
ON°
1.00 [m]
3.00 [m]
none
none
Stereographic
normal

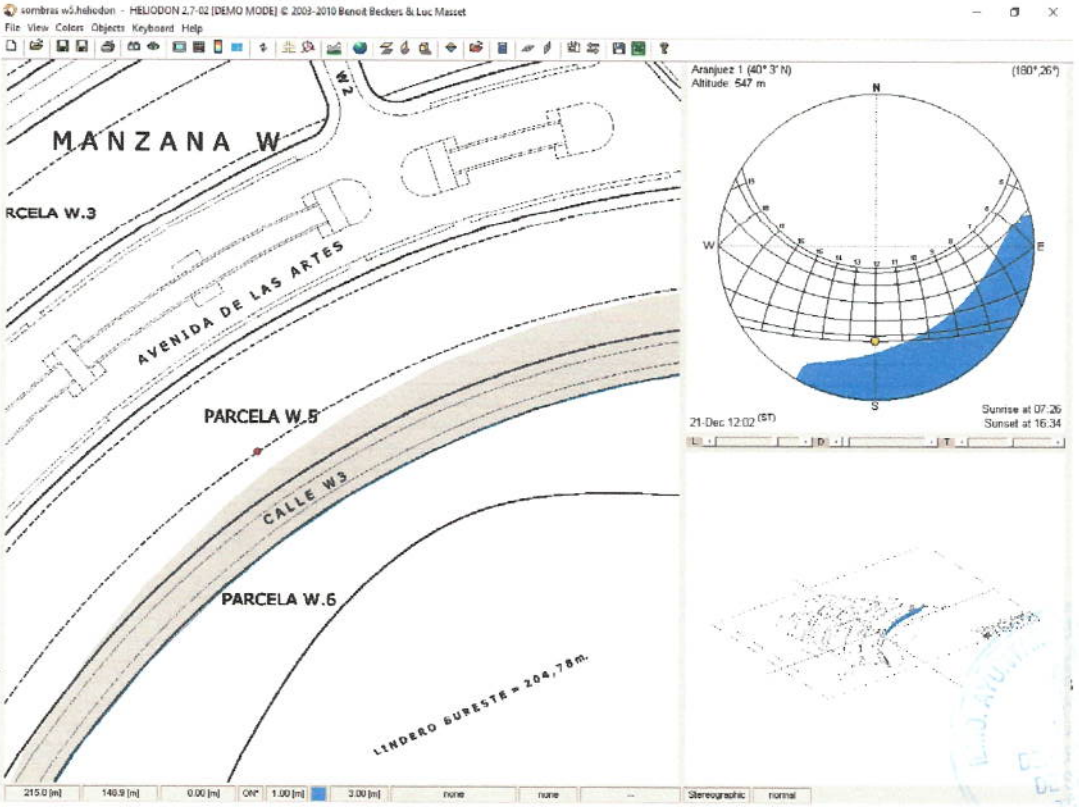

sombras w2.heliodon - HELIODON 2.7-02 [DEMO MODE] © 2003-2010 Benoit Beckers & Luc Masset
File View Colors Objects Keyboard Help
CELA W.1
CALLE W1
W1
PARCELA W.2
CALLE W2
PARCELA W.4
CALLE W2
W2
MANZANA W
PARCELA W.3
AVENIDA DE LAS ARTES
Aranjuez 1 (40° 3' N)
Altitude 547 m
(180°,26°)
N
W
E
S
21-Dec 12:02 (ST)
Sunrise at 07:26
Sunset at 16:34
199.6 [m]
163.5 [m]
0.00 [m]
ON°
1.00 [m]
3.00 [m]
none
none
Stereographic
normal

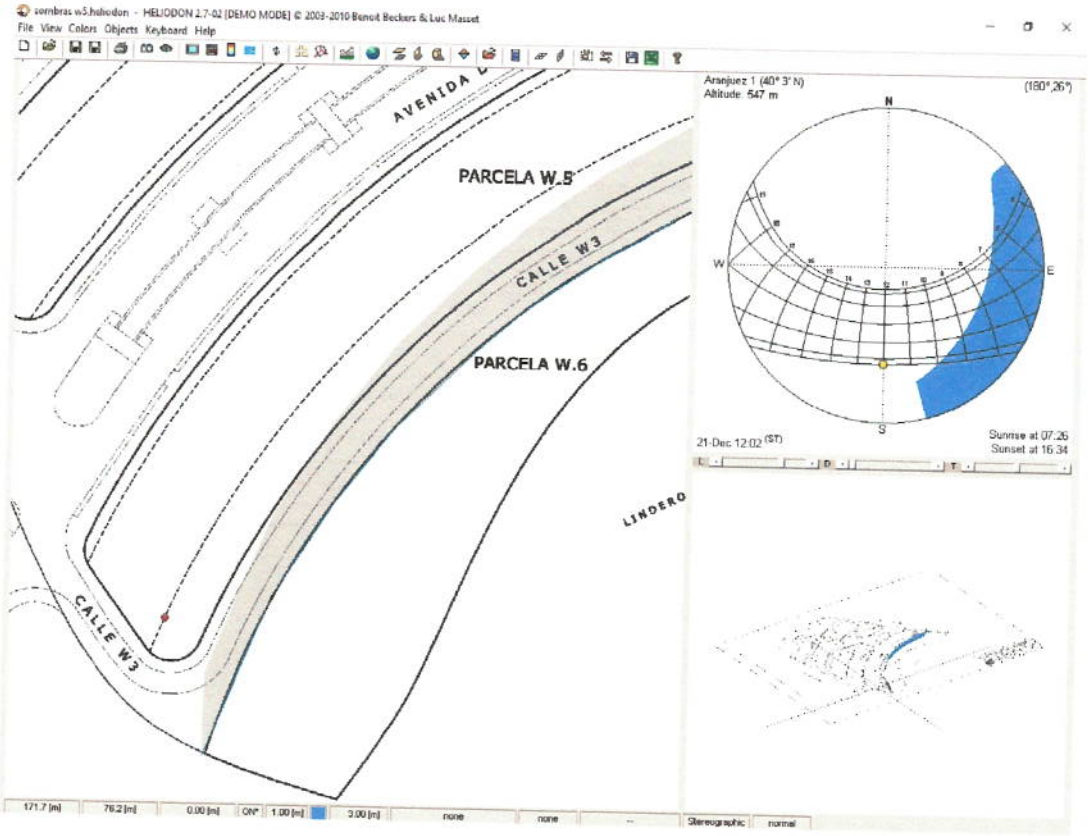




Aranjuez (MADRID)


sombras w5.heliodon - HELIODON 2.7-02 [DEMO MODE] © 2003-2010 Benoit Beckers & Luc Masset
File View Colors Objects Keyboard Help
PARCELA W.4
CALLE W2
NORDESTE = 203,35m.
CALLE W3
AS ARTES
LA W.5
CALLE W3
CELA W.6
Aranjuez 1 (40° 3' N)
Altitude: 547 m
(180°,26°)
N
W
E
S
21-Dec 12:02 (ST)
Sunrise at 07:26
Sunset at 16:34
225.1 [m]
160.7 [m]
0.00 [m]
ON*
1.00 [m]
3.00 [m]
none
none
Stereographic
normal


sombras w5.heliodon - HELIODON 2.7-02 [DEMO MODE] © 2003-2010 Benoit Beckers & Luc Masset
File View Colors Objects Keyboard Help
MANZANA W
W2
RCELA W.3
AVENIDA DE LAS ARTES
PARCELA W.5
CALLE W3
PARCELA W.6
LINDERO SURESTE = 204,78m.
Aranjuez 1 (40° 3' N)
Altitude: 547 m
(180°,26°)
N
W
E
S
21-Dec 12:02 (ST)
Sunrise at 07:26
Sunset at 16:34
215.0 [m]
140.9 [m]
0.00 [m]
ON*
1.00 [m]
3.00 [m]
none
none
Stereographic
normal



2.1.6. Infraestructuras y servicios urbanos.

2.1.6.1. Infraestructura viaria.

Se ha proyectado un viario principal que discurre entre las manzanas W3, W4 y la W5; como se ha dicho con anterioridad mantiene la configuración de la actual avenida de las artes, disponiendo de un bulevar central de 3,4 m de anchura previsto para zona peatonal y vegetación compuesto de tierra y árido compactado, sin pavimentar, con dos franjas laterales pavimentadas de 40 cm de anchura para paso peatonal; a ambos lados de este paseo se dispone de una zona asfaltada de aparcamiento de vehículos de 2 m de anchura en la que además se intercalan zonas para plantación de arbolado; a continuación se dispone de vial de doble sentido de 5,80 m de anchura para el tránsito de vehículos.

Por último hasta llegar a los linderos de las submanzanas se ha diseñado una aceras pavimentadas de 1,80 m de anchura con franja para plantación de arbustos de 0,80 m.

Para cumplir con las accesibilidad, en los vados peatonales el pavimento será distinto en textura y color para hacerlos reconocibles.
La pavimentación de aceras contará con la suficiente textura que disminuya los riesgos de resbalamiento.

2.1.6.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos

2.1.6.2.1. Red viaria.

Además del viario principal descrito anteriormente se ha diseñado viales interiores para acceso a las submanzanas, de única dirección con una anchura total contando acera de 7,50 de los cuales 3.50 m son para paso de vehículos y dos aceras laterales de 2 m de anchura cada una para peatones, quedando estas a la misma altura que el paso rodado.
Condiciones constructivas de la pavimentación:
Tanto el vial principal como los secundarios se resolverán como los viales del resto del sector realizándose inicialmente un cajeado para incorporar una subbase de zahorra artificial, y posteriormente una capa de aglomerado asfáltico.
También se podrá adoptar una solución mediante solera de hormigón sobre subbase de zahorra. El aglomera asfáltico podrá sustituirse por adoquín de hormigón, hormigón impreso u otro acabado similar.

2.1.6.2.2. Red de alcantarillado.

Se utilizará PVC u hormigón para los colectores del saneamiento, con pozos y se conectará a la red general del sector.

2.1.6.2.3. Red de distribución de agua e hidrantes.

Se realizará una red de distribución de agua que de servicio a todas las parcelas.
Las conducciones y resto de elementos que forman parte de la red, tales como válvulas, collarines, filtros, válvulas etc se realizarán siguiendo las instrucciones de la compañía suministradora, Canal de Isabel II.

2.1.6.2.4. Red de energía eléctrica.

Se realizarán canalizaciones eléctricas bajo aceras. Guardando las distancias mínimas obligatorias con el resto de instalaciones.
Existirá un trazado de media tensión hasta los centros de transformación y existirá una red de baja tensión para suministro hasta las parcelas.
Todos los elementos que forman la red tales como conductores, protecciones, cuadros, arquetas de registro etc. se realizarán siguiendo las instrucciones de la compañía suministradora, Gas Natural Fenosa.

2.1.6.2.5. Red de alumbrado público.

Todo el viario proyectado dispondrá de alumbrado público.
Se realizarán las canalizaciones bajo aceras.
Las luminarias serán análogas a las utilizadas en el resto del sector.
Toda la red de alumbrado se ejecutará conforme a la normativa vigente.

2.1.6.2.6. Red de telefonía.

Se realizarán canalizaciones para telefonía bajo aceras, siguiendo las instrucciones de la compañía suministradora.
El resto de elementos que componen la red, tales como arquetas, registros, cajas, armarios etc. siguiendo las instrucciones que la compañía sonsidere adecuadas.

2.1.6.2.7. Red de gas.

Se realizará una red de gas suficiente para dotar de dicho servicio a todas las parcelas, siguiendo las instrucciones de la compañía, Gas Natural Fenosa.

2.1.6.3. Justificación del cumplimiento de accesibilidad universal.

La accesibilidad universal es la posibilidad de que cualquier persona pueda realizar una acción con las mismas condiciones que el resto de las personas.
Por ello es muy importante que el diseño en arquitectura sea cuidadoso y solidario.
Se puede además entender la accesibilidad, como la posibilidad de tener acceso, paso o entrada a un lugar o actividad sin limitación alguna por razón de discapacidad.
Normas que recogen la regulación jurídica de la accesibilidad:
En la Constitución Española en los artículos 148.1.3 y 20 del Texto Constitucional, atribuye a las Comunidades Autónomas competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda y en materia de asistencia social.
En virtud de tales competencias la Comunidad de Madrid ha establecido la siguiente normativa en materia de accesibilidad:
Ley 8/1993 de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas desarrollada por Decreto 13/2007 de 15 de marzo.
En lo que a la normativa estatal se refiere debe mencionarse el Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, la ley 8/2013 de 26 de junio (LRRR), Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y el real decreto 505/2007 de 20 de Abril, por el que se aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos y edificaciones:

- Artículo 12. Elementos de accesibilidad.
  En los itinerarios peatonales la pavimentación ha de constituir una

superficie continua y sin resaltes y contar con la suficiente textura que disminuya los riesgos de resbalamiento, textura que también deberán respetar en cuanto a colores para evitar confusiones a los discapacitados visuales. En los vados peatonales el pavimento será distinto en textura y color para hacerlos reconocibles, algo que también ocurrirá en el caso de límites con desnivel, zonas de peligro o arranque de rampas o escaleras.
Los elementos para salvar desniveles contarán con las dimensiones adecuadas para su utilización autónoma por todos los peatones, así como con elementos de ayuda (barandillas, zócalos...), dispositivos de manejo accesibles y señalización e iluminación que permita localizarlos y detectarlos fácilmente.
Las rejillas, registros y demás elementos de infraestructuras deberán estar enrasados o fuera del espacio de los itinerarios peatonales. Además, en el caso de rejillas y sumideros, deberán estar diseñados de manera que no entorpezcan el paso de sillas de ruedas y eviten la entrada de bastones, muletas etc.

- c) Puntos de cruce, entradas y salidas de vehículos: (Art. 13):
  Los vados de peatones que formen parte de los itinerarios peatonales tendrán las dimensiones necesarias para garantizar la circulación peatonal. Las pendientes en el pavimento y el encuentro con la calzada deben garantizar un paso sin dificultad a cualquier persona discapacitada, contando con un pavimento diferente en cuanto a textura y color para garantizar su fácil detección.
  Los pasos de peatones tendrán la misma anchura que los vados que los unen, procurando que sean perpendiculares a la acera para facilitar el cruce de discapacitados visuales. Se señalizarán con pintura antideslizante y estarán ubicados donde sean fácilmente localizables por los conductores. En todo caso habrá de garantizarse la visibilidad de los semáforos peatonales y de la calzada, que no podrá verse dificultada por obstáculos de ningún tipo (vegetación, señales, bolardos...).
  Los semáforos peatonales dispondrán de señal sonora e, incluso, de señal de emergencia acústica y luminosa si se colocan en zonas cercanas a pasos de vehículos de emergencia (bomberos, hospitales, policía...). De igual forma existirán señales visuales y acústicas de peligro o precaución en las salidas de emergencia de los edificios de pública concurrencia.
- d) Urbanización de frentes de parcela (Art. 14):
  Las obras de este tipo se realizarán de manera que no interfieran en el itinerario peatonal colindante con la fachada.
- e) Mobiliario urbano (Art. 15):
  Los elementos de mobiliario urbano como farolas, señales etc., se dispondrán de manera que no invadan el itinerario peatonal. Con carácter general, se colocarán lo más cerca posible de la calzada, salvo en el caso de zonas estrechas, en que se ubicarán adosados a las fachadas.
  A la hora de elegir el mobiliario urbano se considerará el que su utilización sea cómoda y segura y su fácil detección.

Las marquesinas de espera y refugio serán accesibles y no deberán obstruir el itinerario peatonal, debiendo situarse en plataformas adicionales o ensanches del mismo.

En el presente estudio de detalle se ha contemplado toda esta normativa.

2.1.7 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

2.1.7.1. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

La realización del informe de impacto de género y la consiguiente propuesta contribuirá a impedir que se refuercen las diferencias existentes en cuanto a: la participación, la distribución de los recursos, las normas y valores discriminatorios y la discriminación estructural directa o indirecta, favoreciendo el cambio hacia una igualdad efectiva.
La evaluación de impacto de género es obligatoria desde 2003 para toda la normativa pública.
Cada proyecto urbanístico debe contar con una evaluación de impacto de género, un informe que analiza y tiene en cuenta las diferencias de género a la hora de diseñar la ciudad, para garantizar, entre otros aspectos, la seguridad, los cuidados diarios y la movilidad.
Inés Sánchez Madariaga, directora de la Cátedra Unesco de Género de la Escuela Superior de Arquitectura de la universidad Politécnica de Madrid ha señalado que la ciudad "puede contribuir a hacer la vida más fácil a los hombres y mujeres" y que para ello hay que aplicar una metodología con los aspectos importantes que afectan al planeamiento urbano en este sentido. También ha expuesto cómo las necesidades específicas de las mujeres en el diseño urbano parten de tres premisas: el uso de la ciudad que hacen hombres y mujeres es distinto como consecuencia de los cuidados de niños, mayores y dependientes --tareas que asumen mayoritariamente las mujeres--; la percepción de inseguridad que tienen es mayor que la de los hombres; y la feminización de la pobreza (afectando más a las víctimas de violencia de género, inmigrantes y mayores).

Desde la perspectiva de género se ha valorado en este Estudio de Detalle la seguridad en los espacios públicos, como las zonas verdes y para ello se establece una iluminación nocturna mínima en las de las aceras. Se ha incluido un criterio de intensidad lumínica que permita reconocer a las personas a una cierta distancia y las caras.
Se trata pues de intentar evitar que mujeres y hombres por percepción de inseguridad o riesgo a una agresión no discurran libremente por las calles proyectadas, siendo claves la trama de calle, la iluminación y el transporte; sobre este último punto cabe destacar que se ha proyectado un vial principal como prolongación de la Avenida de las Artes manteniendo sus generosas medidas y que permitirá la implantación de un transporte público con paradas.

En aplicación de este apartado se ha tenido en cuenta la **Ley Orgánica 3/2007** para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
En especial su Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, que dice lo siguiente:
1." Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.
Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

También se ha tenido en cuenta la **Ley 2/2016** de identidad y expresión de género e igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, en cuyo artículo 45 establece:

Artículo 4: evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género

1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

2.1.7.2. IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL.

Este Estudio de Detalle considera el impacto por razón de orientación sexual al amparo de la siguiente normativa:

Ley 3/2016 de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, en cuyo artículo 21 establece:

Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género

1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas promoviendo la igualdad y la no discriminación por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género.

Esta ley se consideran infracciones (Art.70) utilizar o emitir expresiones vejatorias por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género o que inciten a la violencia contra las personas o sus familias.

En el caso concreto que nos ocupa, no se admiten en el presente Estudio de Detalle nombres en las calles, señalización, cartelería de publicidad etc utilizar dichas expresiones.
No obstante en el presente Estudio de Detalle el impacto por razón de orientación sexual se puede considerar neutro, por cuanto no conteniendo disposiciones referidas a la población LGTBI no pueden producirse situaciones de discriminación.

2.1.7.3 IMPACTO EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.

La Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, y la Ley 40/2003 de 18 de Noviembre, de Protección de las Familias prevén lo siguiente:
1-Ley orgánica 1/1996 cuyo artículo 22 queda redactado como sigue:"Las memorias de análisis de impacto normativo que deben de acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia"
2.-Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección de las familias Numerosas, cuya disposición adicional decima establece:"las memorias del análisis de impacto normativo que deben de acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia"

Desde la perspectiva de la protección a la infancia y a la adolescencia se ha valorado en este Estudio de Detalle al igual que en el impacto por razón de

género, la seguridad en los espacios públicos, como las zonas verdes y para ello se establece una iluminación nocturna mínima en las de las aceras. Se ha incluido un criterio de intensidad lumínica que permita reconocer a las personas a una cierta distancia y las caras.
Se ha proyectado un vial principal como prolongación de la Avenida de las Artes manteniendo sus medidas y que permitirá la implantación de un transporte público con paradas, que facilitarán al adolescente o al menor acompañado la utilización del mismo y que posibilitará la comunicación con el núcleo urbano, colegios, hospitales, zonas de ocio etc.

2.1.8 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se tramitará ante el Excmo. Ayuntamiento de Aranjuez el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59, 60, 61 y 63 de la LSCM 9/2001.
Es de aplicación el artículo 56 bis que dice lo siguiente:

Artículo 56 bis
Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.
En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.
Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública

El procedimiento y los plazos son:

a) El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

   1º. Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del Proyecto de Estudio de Detalle.

   2º. Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso

del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3º. Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

b) Aprobado inicialmente el Estudio de Detalle, la instrucción del procedimiento se desarrollará como sigue:

1º. La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados para que pueda ser examinado y presentar las alegaciones procedentes, en su caso.

2º. La información pública tendrá una duración de veinte (20) días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

3º. A la vista del resultado de la información pública, el Pleno del Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que, en su caso, resulten pertinentes antes de los seis meses a contar desde la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación inicial.

4º. Aprobación definitiva por silencio positivo transcurridos seis meses desde el acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

4. RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.1. MEMORIA.

Por encargo del Promotor Tribeca Casas y Lofts S.L., el arquitecto D. Andrés García Rodríguez Col. 9.315. realiza el presente Estudio de Detalle sobre la manzana W del sector I en Aranjuez.
Los propietarios actuales de la manzana son el Excmo. Ayuntamiento de Aranjuez en pleno dominio del 10,606061 % y Compañía Agrícola San Amaro S.A. en pleno dominio del 89,393939 %.
La manzana se encuentra actualmente sin ningún tipo de intervención, ni edificatoria ni de urbanización, y ocupa una superficie de 31.614 m2, con una edificabilidad asignada de 10.890 m2 y con un número máximo de viviendas de 66 unidades, con uso principal residencial unifamiliar.
Se trata de un terreno con una diferencia de cotas en el eje este-oeste de aprox. 8 m y con fuerte pendiente en el eje norte-sur de aprox. 35 m.
Se ha propuesto una ordenación basada en la adecuación de las condiciones de la manzana, respondiendo sobre todo a las características topográficas del terreno; por este motivo se ha diseñado una configuración de viales y submanzanas radiales, tipo abanico.

También se ha tenido en cuenta las condiciones de soleamiento, estableciendo retranqueos para evitar proyecciones de sombras excesivas entre futuras viviendas.

En cuanto al diseño de los viales se proyecta un vial principal vertebrador de la manzana, como continuación de la actual Avenida de las Artes, manteniendo la anchura actual de la misma, así como su configuración para facilitar el tránsito de vehículos tanto particulares como públicos y una red secundaria de acceso a las diferentes submanzanas de anchura suficiente que permita el paso de vehículos de emergencia (ambulancias, bomberos etc).
De los viarios proyectados resultan 5 franjas a ocupar por la edificación.
Son franjas escalonadas para favorecer las vistas de las futuras edificaciones.
Las determinaciones que se han señalado facilitan la consecución de un conjunto edificatorio armónico con el entorno y apto para el desarrollo residencial, a la vez que se mantienen sin alteración los parámetros de aprovechamiento, ocupación, altura y usos establecidos en el vigente PGOU.

Se han diseñado 6 submanzanas resultantes, cuyas superficies, nº de viviendas, edificabilidad, usos y tipología quedan reflejados en el siguiente cuadro:

MANZANA W	Superficie (m2)	Nº máx. de viviendas	Edificabilidad (m2)
	31.614	66	10.890

SUBMANZANAS RESULTANTES	Superficies (m2)	Nº de viviendas	Edificabilidad (m2)	Nº de plazas de aparcamiento	Usos	Tipología
W1	3.264,76	11	1.871	22	Vivienda unifamiliar	Adosada
W2	3.391,03	12	2.036	24	Vivienda unifamiliar	Adosada
W3	2.988,98	10	1.426	16	Vivienda unifamiliar y usos compatibles.*	
W4	905,28	3	495	6	Vivienda unifamiliar	Adosada
W5	4.620,91	15	2.587	30	Vivienda unifamiliar	Adosada
W6	4.173,15	15	2.475	30	Vivienda unifamiliar	Adosada
Viarios y zonas comunes	12.269,89	0	0			

TOTALES	31.614	66	10.890	128		

Usos compatibles* : Los autorizados en el Plan Parcial del Sector I. Residencial III

En el presente Estudio de Detalle se da cumplimiento a todo el marco normativo actual.

Aranjuez, Mayo 2019.

El Arquitecto

Andrés García Rodríguez

Autor del encargo

Tribeca Casas y Lofts S.L.