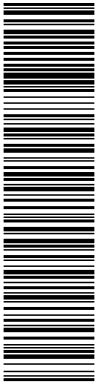


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Proyecto: 1_caratula_ApDef		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OA8F8-BJNA4-HZ5DC Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:43 Página 1 de 1		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070214.OA8F8-BJNA4-HZ5DC ACB34640A1DF5435165F0B494F769A0872C6C79C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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>

121.10.002

29 junio 10
9 julio 10

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA EL TRINQUETE-VALERAS"



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
TIENE 110 HOJAS SELLADAS
Y NUMERADAS
EL SECRETARIO

JUNIO DE 2010

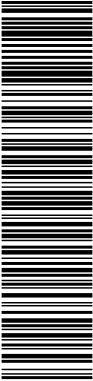


ARANJUEZ
Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

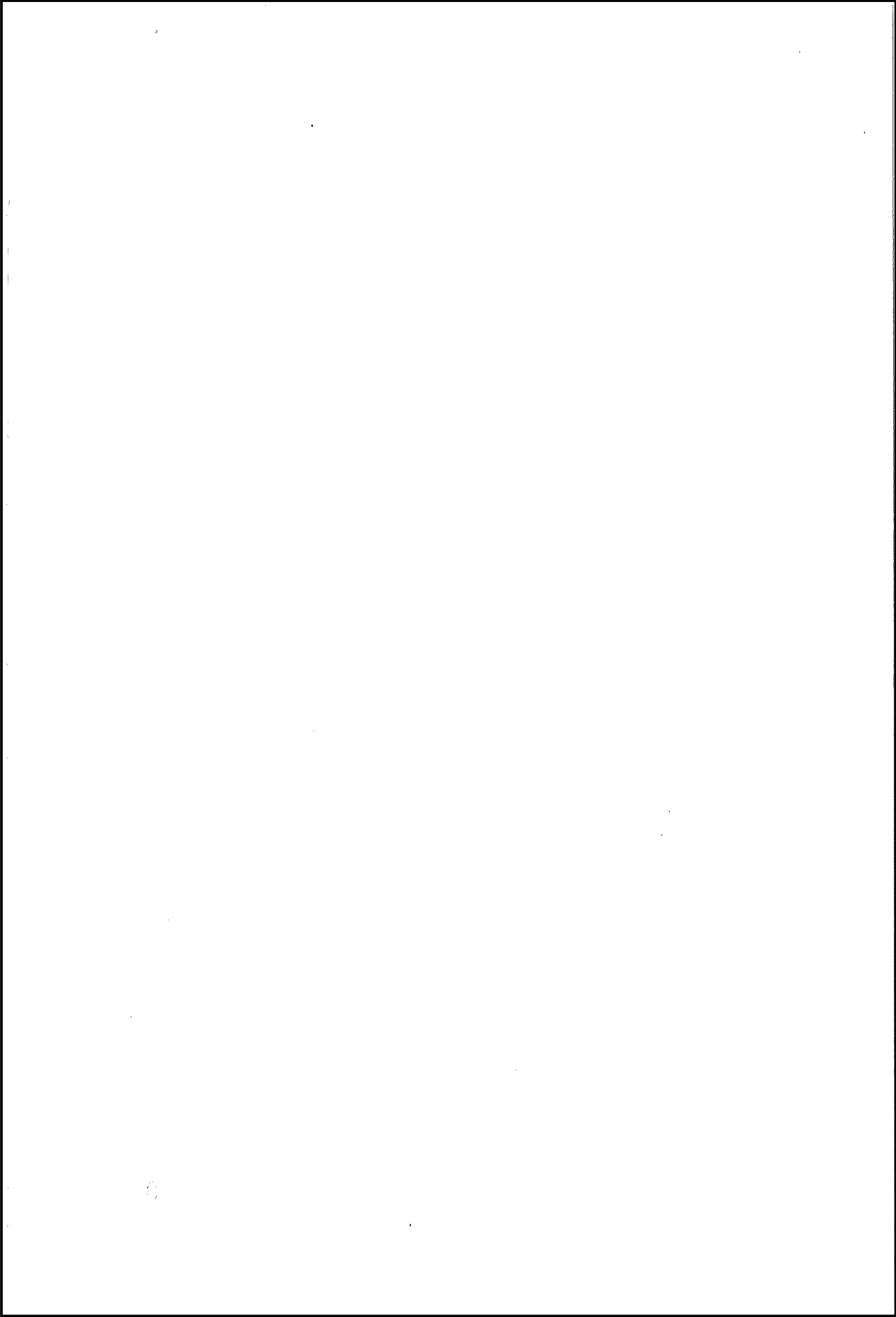
DEFINITIVA
APROBADA POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL
el día 9 de diciembre de 2022
Aranjuez, a 1 de febrero de 2023
El Secretario:



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 2 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEFB7B6AFCE1222EFABDEF9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 3 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Hoja núm. 3

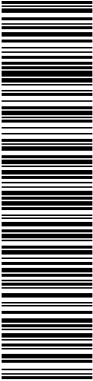
INDICE:

1.- ANTECEDENTES	5
1.1.- EL PLANEAMIENTO VIGENTE	5
1.2.- INCIDENCIA DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	7
1.3.- EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ARANJUEZ A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	8
2.- LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SUS PRESUPUESTOS LEGALES	9
3.- LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	12
3.1.- EQUIDISTRIBUCIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN	12
3.2.- DISPOSICIONES Y REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	12
4.- LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROYECTADA	14
4.1.- OBJETO DE LA DELIMITACIÓN	14
4.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN	14
5.- ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN	30
6.- PLANOS	33
7.- ANEXOS	

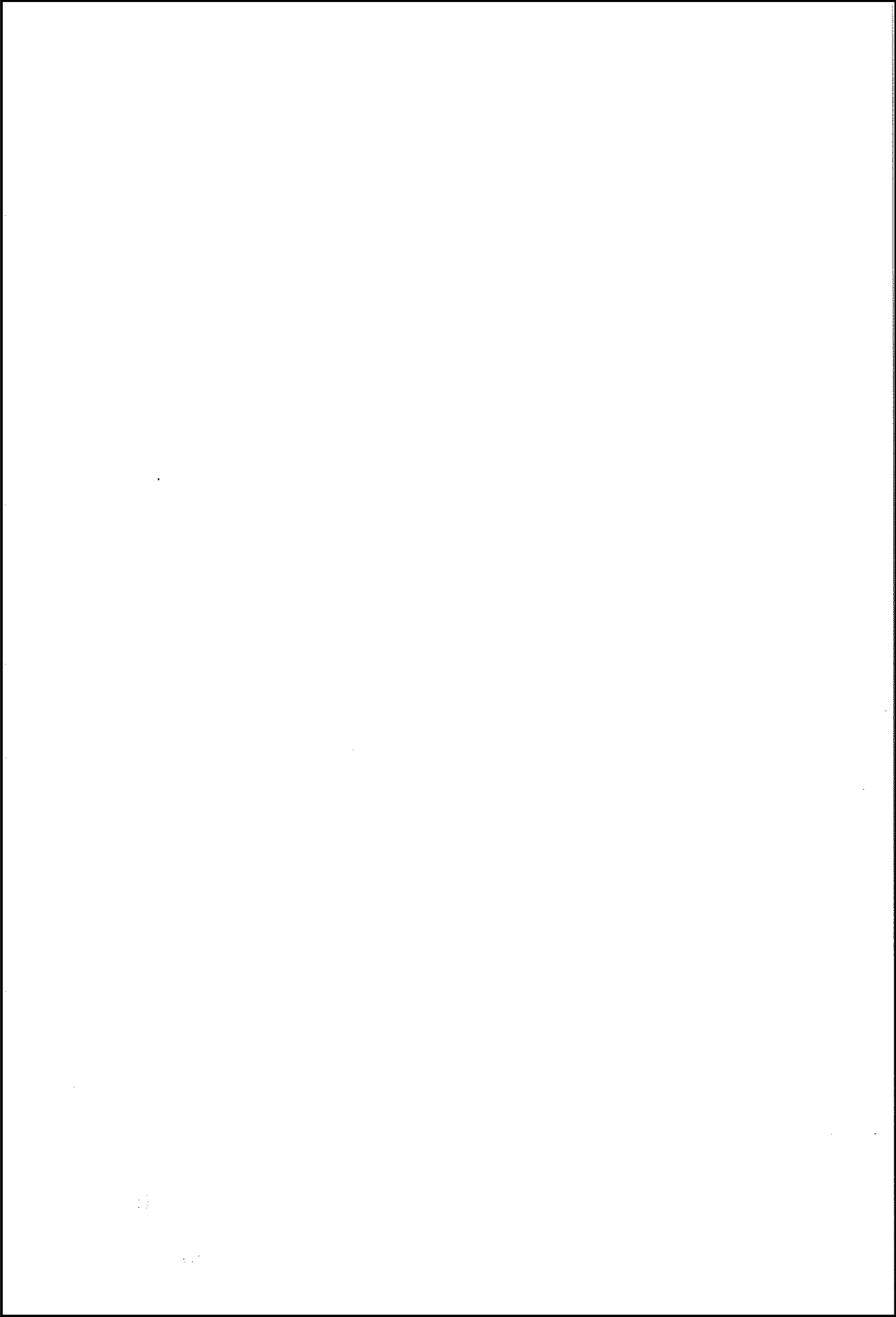


DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE – VALERAS"

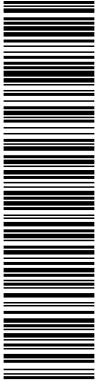
DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 4 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEFB7B6AFCE1222EFABDEF9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.atarquez.es/>



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 5 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222FABDE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



ARANJUEZ

Hoja núm. 5

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE – VALERAS.

1. ANTECEDENTES:

1.1. EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana, vigente en el municipio de Aranjuez, alcanzó la aprobación definitiva mediante acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adoptado el 5 de septiembre de 1996.

Entre sus determinaciones no contiene delimitación de unidades de ejecución, pese a que, en fases de aprobación del citado planeamiento, previas a su aprobación definitiva, aparecieron propuestas de delimitación de distintas unidades de ejecución en diversos ámbitos del suelo urbano. Sirva de ejemplo la que se proponía en el suelo denominado "La Pista", junto con varios inmuebles en la calle Valeras (discontinua), que, sin embargo, fue suprimida en la redacción final del Plan General.

El citado Plan General, en su versión aprobada definitivamente, en lo que a la ejecución del planeamiento y a la obtención de terrenos dotacionales se refiere, establece en sus normas urbanísticas determinaciones de que se extraen las siguientes:

- En el artículo 1.9.52 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se define el concepto de Unidad de ejecución como sigue:

"1.9.52 Unidad de ejecución

Superficie de suelo urbano o urbanizable programado, resultante del fraccionamiento de éstos a efectos de ejecución del planeamiento, cuya finalidad es el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie".

- Y en el capítulo VIII relativo a la ejecución del planeamiento dispone:

"8. Ejecución del Planeamiento

.../...

8.1.1 Suelo Urbano

La ejecución del Planeamiento en suelo urbano no requerirá ningún instrumento más detallado de ordenación que el propio Plan General, salvo en aplicación de la Ordenanza Residencial Colectiva y la de Renovación para las parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas para ser edificables (Art. 6.1.5), en los que se requerirá la previa aprobación del Estudio de Detalle de manzana o parcela.

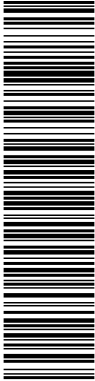
Dado el alto grado de consolidación del suelo urbano la actuación sobre él, como norma general, será asistemática, tal y como se establece y regula en los Artículos 185 a 198 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el Art. 82 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

No obstante, una vez vigente el planeamiento, podrán delimitarse, de oficio y/o a instancia de parte, dentro de cada Área de Reparto, Unidades de Ejecución en suelo urbano que podrán ser discontinuas, de acuerdo a los procedimientos y requisitos establecidos en los artículos 144 a 176 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en los Artículos 80 y 81 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE – VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 6 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222FADEDFD56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



ARANJUEZ

Hoja núm. 6

En actuaciones asistemáticas, el plazo para solicitar la correspondiente licencia de edificación, y en su caso urbanizar simultáneamente, será de cuatro años desde la vigencia de este Plan General.

Si se procediera a la delimitación de Unidades de Ejecución, los plazos se fijarán en el momento de su delimitación”.

./...

“8.2 OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

8.2.1 Suelo urbano

a) Obtención del suelo destinado a Sistemas Generales incluidos en el suelo urbano y que no estén adscritos al suelo urbanizable.

- Estos suelos a obtener se encuentran incluidos dentro de Áreas de Reparto correspondientes del suelo urbano y son concretamente los siguientes:

. Suelo del sistema general de comunicaciones en el entorno del Puente de Barcas.

. Suelo del sistema general de comunicaciones en el entronque del Paseo del Deleite con el nudo de la Plaza de Toros.

- Dado que el Plan General no delimita Unidades de Ejecución, la obtención de este tipo de suelo, se realizará mediante el procedimiento expropiatorio.

- No obstante y dado que con posterioridad a la aprobación de este Plan, podrán delimitarse Unidades de Ejecución, de acuerdo a los establecido en los Artículos 144 a 176 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en los Artículos 80 y 81 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, estos suelos podrán ser incluidos dentro de alguna Unidad de Ejecución y ser obtenidos mediante cesión, de acuerdo a lo establecido en el Art. 199 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Art. 71 de la Ley 9/95 de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid.

- Los terrenos calificados como Sistemas Generales de Espacios Libres de los jardines pertenecientes al Patrimonio Nacional - entidad de derecho público - son actualmente de dominio público, por lo que pueden seguir con el mismo dominio sin que sea necesaria su obtención o transmisión a favor del Ayuntamiento de Aranjuez, y sin que por ello puedan dejar de ser considerados como Sistemas Generales ya consolidados.

b) Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el suelo urbano.

- Los suelos a obtener se encuentran incluidos dentro de las Áreas de Reparto correspondientes y delimitados en el Plano nº 4 de Gestión.

- Dado que el Plan General no delimita Unidades de Ejecución, la obtención de este tipo de suelo, se realizará, como norma general, mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición, tal y como se establece en el Art. 199 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

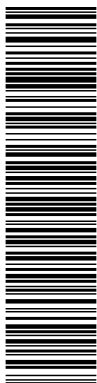
- Si en algún momento existiera dificultad para ejecutar dichas transferencias, el Ayuntamiento podrá utilizar el procedimiento expropiatorio.

- No obstante y dado que con posterioridad a la aprobación de este Plan, podrán delimitarse Unidades de Ejecución, de acuerdo a los establecido en los Artículos 144 a 176 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en los Artículos 80 y 81 de la Ley 9/95 de



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN “SERRERÍA TRINQUETE – VALERAS”

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 7 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222EFA8DE9D56C087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



ARANJUEZ

Hoja núm. 7

Medidas de la Comunidad de Madrid, estos suelos podrán ser incluidos dentro de alguna Unidad de Ejecución y ser obtenidos mediante cesión, de acuerdo a lo establecido en los Art. 199 y 205 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Art. 71 de la Ley 9/95 de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid."

1.2. INCIDENCIA DE LA ENTRADA EN VIGR DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Con la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en virtud de sus disposiciones transitorias, se preceptúa lo que seguidamente se extrae:

"Primera. Régimen urbanístico del suelo.

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.

.../...

Segunda. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento.

Tercera. Conservación de instrumentos urbanísticos.

1. Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.

.../...

Cuarta. Planeamiento en ejecución.

1. Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:

.../...

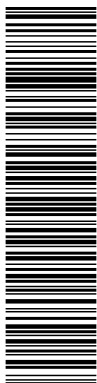
c) En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación (!).

¹ .- Apartado redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 8 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2CECFB7B6AFCE1222EFABDEFD56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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>



ARANJUEZ

Hoja núm. 8

2. Las disposiciones de la presente Ley sobre los sistemas de ejecución del planeamiento serán aplicables desde su entrada en vigor, salvo en los ámbitos que tengan fijado el sistema de compensación y ya hubiesen sido aprobados inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la correspondiente Junta, en los que será de aplicación el régimen anterior a esta Ley ⁽²⁾.

Sexta. Cálculo de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico.

Los terrenos efectivamente afectos al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que hubieran sido adquiridos, sea o no en ejecución de Planes de Ordenación Urbanística, mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, podrán computarse a efectos del cálculo, conforme a esta Ley, de los coeficientes de edificabilidad de los ámbitos de actuación o del aprovechamiento urbanístico unitario de los sectores en los que queden comprendidos. En tal supuesto, los terrenos o solares resultantes en los que deba localizarse el 90 por 100 del aprovechamiento imputable a dichos terrenos o solares, se adjudicarán a la Administración titular de las dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En todo caso, los planes de desarrollo que incorporen estos terrenos requerirán, para su aprobación definitiva, el informe previo y favorable de la Comunidad de Madrid sobre la idoneidad de las redes generales y supramunicipales exteriores de infraestructuras de comunicaciones para la viabilidad de aquéllos. ⁽³⁾

Séptima. Dotaciones o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Mientras no se produzca la primera formulación conforme a esta Ley o, en su caso, la revisión o la adaptación de los Planes Generales y Normas Subsidiarias, las reservas de suelo para infraestructuras, equipamientos y servicios a que se refiere el artículo 36 de la presente Ley podrán determinarse por el procedimiento prescrito por esta Ley para la delimitación de unidades de ejecución.

1.3. EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ARANJUEZ A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión celebrada el 23 de mayo de 2006, se inició la tramitación de la Modificación y Adaptación del Plan General a los preceptos de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, acordándose la aprobación inicial del documento y el inicio del trámite de información pública y petición de informes sectoriales.

Aunque, por razones que en estos momentos escapan al objeto de este proyecto, tal documento no ha alcanzado mayor aprobación que la inicial citada, debe destacarse que el documento inicialmente aprobado propuso también la modificación de la ordenación pormenorizada de distintos ámbitos de actuación en suelo urbano con la

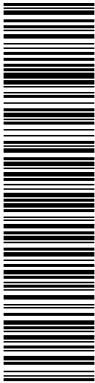
².- Apartado redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.

³.- Inciso final de esta Disposición Transitoria Sexta, introducido por la Ley 2/2005, de 12 de abril.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 9 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222FABDEFD56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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/



Hoja núm. 9

correspondiente delimitación de distintas unidades de ejecución en aquellas zonas del suelo urbano en las que se reunían los requisitos legales suficientes para ello.

Así, entre las unidades de ejecución cuya delimitación se propuso debemos destacar, para lo que ahora nos ocupa, las siguientes:

UE-1	Montecillo
UE-2	Colonia de Aviación
UE-3	Pirelli
UE-4	Ejército de Tierra
UE-5	Concepción Valeras
UE-6	Cables-Jardín de Oñate
UE-7	Azucarera
UE-8	Puente Barcas
UE-9	Salón del Automóvil
UE-10	Estación

Sin embargo, no se delimitaba ninguna Unidad de Ejecución en el entorno en que ahora se actúa. En consecuencia, no se presentaron alegaciones que tuvieran en su contenido relación alguna con el ámbito territorial en el que se pretende delimitar la Unidad de Ejecución Serrería El Trinquete-Valeras.

2. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SUS PRESUPUESTOS LEGALES.

El artículo 71 de la LSCM relativo a la actividad de ejecución y sus formas de desarrollo, establece lo siguiente:

“Artículo 71. Actividad de ejecución: Contenido y formas de desarrollo.

1. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

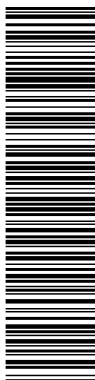
2. La actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.

DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN “SERRERÍA TRINQUETE – VALERAS”



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 10 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE122EFADE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



ARANJUEZ

Hoja núm. 10

b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.

c) La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas ⁽⁴⁾.

d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

e) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.

f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.

g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

3. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas."

Asimismo, los artículo 78 y 79 de la LSCM disponen:

"Artículo 78. Ordenación pormenorizada.

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

2. Los Planes de Ordenación Urbanística, al establecer la ordenación pormenorizada, fijarán plazos mínimos y máximos para:

a) La ejecución en los sectores que prevean y, en su caso, en las diferentes unidades de ejecución en que éstos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.

b) La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente ⁽⁵⁾.

Artículo 79. Definición de la modalidad de gestión urbanística.

1. Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.

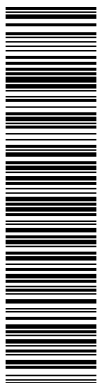
2. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV de este Título.

⁴.- Redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre), de Medidas Fiscales y Administrativas.
⁵.- Apartado redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 11 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222EFADEFD56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



Hoja núm. 11

3. La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:

- a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
- b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
- c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones."

Y, por otra parte, en el artículo 20. 2 y 3 de la misma LSCM, se establece el régimen del suelo urbano no consolidado una vez esté establecida la ordenación pormenorizada, preceptuando:

"2. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado, sea directamente a través del planeamiento general o mediante el planeamiento de desarrollo, determina lo siguiente:

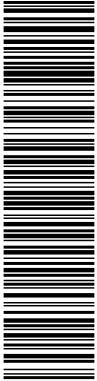
- a) La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al efecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c) La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Municipio.
- d) El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

3. Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra b) del número 1 anterior. Sin embargo, podrá



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 12 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222EFA8DE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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/



ARANJUEZ

Hoja núm. 12

autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado."

3. LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

3.1. EQUIDISTRIBUCIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Para la definición de la ejecución material y para la concreción de las cargas y beneficios de la propiedad del suelo, dimanantes del planeamiento, se precisa delimitar los ámbitos territoriales en los que va a tener lugar la ejecución de las obras de urbanización, así como el reparto de derechos simultáneamente a la asignación de las cargas que ello conlleva, en virtud de lo preceptuado en el artículo 82.2.b) de la LSCM.

Las Unidades de Ejecución son los ámbitos territoriales en los cuales va a tener lugar el cumplimiento conjunto, entre todos los propietarios de suelo afectados, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

3.2. DISPOSICIONES Y REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

A este respecto se refiere el vigente Plan General en los términos anteriormente transcritos y, también la sección primera del capítulo IV del Título III de la LSCM que dispone:

"CAPÍTULO IV.-Gestión mediante unidades de ejecución

SECCIÓN 1.ª UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 98. Disposiciones básicas.

1. Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2. Se exceptúan de la regla del número anterior exclusivamente las siguientes actuaciones:

- a) La ejecución de Planes Especiales de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid.*
- b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias, previstas en el artículo 130 de la presente Ley.*
- c) Las actuaciones edificatorias en el suelo urbano consolidado, incluso cuando impliquen la realización de obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento urbanístico prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.*



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 13 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222FADEFE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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>



ARANJUEZ

Hoja núm. 13

d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución.

Artículo 99. Requisitos.

1. La delimitación de unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones:

- a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.
- b) La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento (*).

2. Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.
- c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.
- d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

Artículo 100. Delimitación.

1. La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.

2. Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurrido el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.

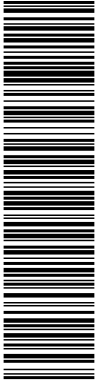
3. El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

⁶.- Apartado redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 14 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEFB7B6AFCE1222EFADEFD56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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/



Hoja núm. 14

4. LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROYECTADA.

4.1. OBJETO DE LA DELIMITACIÓN.

Se pretende mediante este documento delimitar el ámbito territorial de una Unidad de Ejecución, a la que denominamos “**Serrería El Trinquete – Valeras**”, de modo que permita la equidistribución, urbanización y cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a redes públicas, tal como se establece en la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General vigente, permitiendo la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios y la cuantificación del aprovechamiento correspondiente a la administración municipal.

4.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN.

La delimitación de la Unidad de Ejecución que se proyecta de forma discontinua se concreta e identifica gráficamente en los planos correspondientes de este proyecto y se detalla literariamente a continuación:

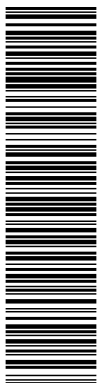
- ❖ Clasificación del suelo: urbano, tal como dispone el Plan General vigente.
- ❖ Superficies y localización:

La Unidad de ejecución “Serrería Trinquete-Valeras” está formada por dos espacios cerrados discontinuos, a saber:

- Espacio cerrado nº 1, con las siguientes características:
 - Superficie: 3.020,05 m2
 - Lindes:
 - Norte: 15,42, con calle Valeras y zona verde.
 - Sur: 44,06 m, con Instituto de Educación Secundaria, y 14,11 m con calle Valeras.
 - Este: 78,35 m, con calle Valeras.
 - Oeste: 87,02 m, con dominio público del Caz de las Aves.
- Espacio cerrado nº 2, con las siguientes características:
 - Superficie: 5.302,57 m2
 - Lindes:
 - Norte: 103,58 m con calle Gobernador.
 - Sur: 64,99 m, con calle Abastos; 31,15 m, con finca catastral 8317107 y 7,12 m con finca catastral 8317103.
 - Este: 21,87 m, con finca catastral 8317107; 6,89 m, con finca catastral 8317104 (Florida 14); 13,29 con finca catastral 8317103 (Florida 12) y 13,37 con parte de finca



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN “SERRERÍA TRINQUETE – VALERAS”



Hoja núm. 15

catastral 8317102, parte de la cual está incluida en la presente Unidad de Ejecución.

- Oeste: 61,12 m, con calle Príncipe de la Paz.

❖ Área de Reparto:

Todo el ámbito de la unidad de ejecución, formada por los espacios cerrados nº 1 y 2 se corresponde con terrenos incluidos en el Área de Reparto AR1 "CARa", definida por el vigente Plan General, a la que corresponde un Aprovechamiento Tipo de 2,731 m2/m2.

La definición que el vigente Plan General establece de Áreas de Reparto en suelo urbano, debe entenderse asimilada a las denominadas Áreas Homogéneas que estableció para el suelo urbano la posterior LSCM 9/01.

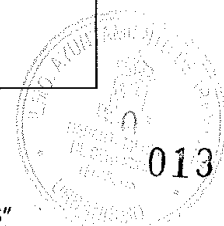
❖ Calificación urbanística, uso del suelo y superficies:

La superficie de suelo comprendida en el denominado espacio cerrado nº 1 está destinada, en su totalidad, a redes públicas tal como establece la ordenación pormenorizada del Plan General vigente y, en concreto según el siguiente desglose:

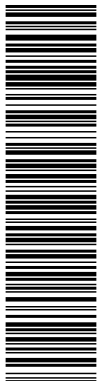
Superficies destinadas a redes públicas	Parciales (m2)	Totales (m2)
De viario y aparcamientos	225,82	1.732,14
	1.115,49	
	390,83	
De zonas verdes y espacios libres	363,88	1.287,91
	924,03	
TOTAL SUPERFICIE ESPACIO Nº 1		3.020,05

La superficie de suelo comprendida en el denominado espacio cerrado nº 2 está destinada tanto a redes públicas como a ser solares edificables de la zona de Ordenanza CAR a, tal y como establece el la ordenación pormenorizada del Plan General vigente y, en concreto según el siguiente desglose:

Superficies destinadas a redes públicas	Parciales (m2)	Totales (m2)
De viario y aparcamientos	353,54	1.053,48
	490,28	
	209,66	
Superficies destinadas a solares edificables	1.022,56	
	540,36	
	252,56	



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEFB7B6AFCE1222EFADEFD56C087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



Hoja núm. 16

	1.821,42	
	182,37	
	89,59	
	99,17	
	197,77	
	25,28	
	18,01	
En zona de Ordenanza CAR a	4.249,09	4.249,09
TOTAL SUPERFICIE ESPACIO Nº 2		5.302,57

❖ Las normas urbanísticas aplicables al suelo edificable.

Todo el suelo edificable correspondiente a la Unidad de Ejecución proyectada se encuentra situado en la Zona de Ordenación denominada "Renovación de Casco Antiguo, grado a" (CAR a) y la edificación permitida se regula en los artículos 6.1.6 a 6.1.12 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General que seguidamente se transcriben:

6.1.6. Dimensiones de la edificación a construir en cada parcela

Define el grado de ocupación de la parcela y su disposición relativa.

1. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos son superiores a 28,80m.

Se dispondrá siempre una doble crujía paralela a fachada con un fondo único de 12,40 m., medidos entre los paramentos exteriores de los muros.

En el interior de la parcela se podrán disponer crujías apoyadas en las medianeras de la parcela, cuyos fondos oscilarán entre 6,20 m. y 4,90 m., medidos desde la medianera hasta el paramento exterior del muro, siempre y cuando en los patios de parcela resultantes sea posible la inscripción de un cuadrado de 6 m. x 6 m.

Cuando se dispongan crujías apoyadas en medianeras, con un fondo general de 6,20 m., la totalidad de la alineación interior del patio de parcela en planta baja, incluida la de la doble crujía paralela a fachada, se retranqueará obligatoriamente 1,00 m., quedando libre tal retranqueo de estructura portante.

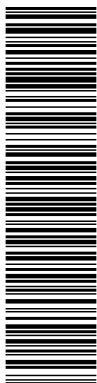
En los casos en los que el patio resultante tuviera unas dimensiones tales que se pudieran inscribir rectángulos de dimensiones que, como mínimo, alcancen 6 m. x 20,60 m., se podrán construir dobles crujías interiores perpendiculares a la doble crujía paralela a fachada, cuyas dimensiones oscilarán entre 10,80 m. y 12,40 m., medidas entre los paramentos exteriores de los muros, siempre y cuando los patios de parcela resultantes respeten las dimensiones mínimas de 6 m. x 6 m.

Cuando se dispongan estas crujías interiores con un fondo general de 12,40 m., la totalidad de la alineación interior del patio de parcela, en planta baja, incluida la de la doble crujía



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 17 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222EFADE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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>



ARANJUEZ

Hoja núm. 17

paralela a fachada, se retranqueará obligatoriamente 1,00 m., quedando libre tal retranqueo de estructura portante.

2. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos oscila entre 28,80 m. y 18,80 m.

Se dispondrá siempre una doble crujía paralela a fachada con un fondo único, cuya dimensión será la mitad de la anchura de la manzana medida en su punto medio, menos 3 m.

En el interior de la parcela sólo se podrán disponer crujías apoyadas en las medianeras laterales de la parcela, cuyos fondos oscilarán entre 3,20 m. y la mitad del fondo de la doble crujía paralela a fachada, medidos desde la medianera hasta el paramento exterior del muro, siempre y cuando en los patios de parcela resultantes sea posible la inscripción de un rectángulo de 4 m. x 3 m. de profundidad

En los casos en los que el patio resultante tuviera unas dimensiones tales que se pudieran inscribir rectángulos de dimensiones que, como mínimo, alcancen 14,40 m. x 3 m., se podrán construir dobles crujías interiores perpendiculares a la doble crujía paralela a fachada, cuyas dimensiones oscilarán entre 6,40 m. y 12,40 m., medidas entre los paramentos exteriores de los muros, siempre y cuando los patios de parcela resultantes respeten las dimensiones mínimas de 4 m. x 3 m. de profundidad.

3. Manzanas de anchura sensiblemente regular cuyas dimensiones en todos sus puntos sea menor de 18,80 m.

Se dispondrá la edificación ocupando todo el fondo de la manzana. Pudiéndose situar los patios de luces que se juzguen necesarios, simétricamente respecto del eje de simetría de la misma.

4. Manzanas de anchura variable en forma trapezoidal.

Serán de aplicación los criterios dimensionales de los apartados 1, 2 ó 3, en función de que la parcela afectada esté comprendida en un tramo de manzana, cuyas dimensiones estén comprendidas en dichos apartados.

5. Parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas para ser edificables. (6.1.5).

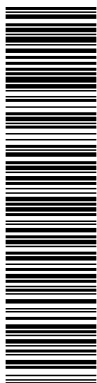
Serán de aplicación los criterios generales de la Ordenanza de Renovación, de acuerdo al tipo de manzana en la que estén incluidas. En el caso de no poder alcanzar las dimensiones establecidas para la doble crujía paralela a fachada, se podrá redactar un Estudio de Detalle con objeto de ordenar y disponer los volúmenes, atendiendo siempre a los criterios de integración que subyacen en toda la Ordenanza.

6. Parcelas con bordes irregulares.

Cuando los linderos de una parcela hayan perdido el sistema de alineaciones regular, bien sea por estar delimitados por líneas quebradas, bien por haber sufrido pequeñas agregaciones o segregaciones, podrá construirse en ella de acuerdo a los criterios de los apartados anteriores, absorbiendo tales irregularidades con la propia construcción, con la condición de mantener siempre la regularidad de los patios.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE122EFADEFE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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/



ARANJUEZ

Hoja núm. 18

6.1.7 Número de plantas construibles

1. Plantas sobre rasante.

a) En el ámbito de la Ordenanza de Renovación "grado a", podrán construirse sobre rasante:

- Planta baja
- Planta primera
- Planta segunda
- Planta tercera abuhardillada

b) En el ámbito de la Ordenanza de Renovación "grado b", podrán construirse sobre rasante:

- Planta baja
- Planta primera
- Planta segunda abuhardillada

Las nuevas construcciones deberán agotar este número de plantas en la doble crujía paralela a fachada y en las dobles crujías interiores, si las hubiere.

En las crujías apoyadas en medianeras, podrán construirse el número de plantas que se considere oportuno, sin sobrepasar las máximas permitidas.

2. Plantas bajo rasante

Podrá construirse un sótano extendido a toda la dimensión de la parcela. No obstante, en las condiciones señaladas en el 6.1.9, podrá construirse un segundo sótano.

6.1.8 Alturas de la edificación

Serán señaladas por el Ayuntamiento a solicitud de los interesados en el momento en que éste (6.1.2) señale las alineaciones y rasantes.

Si denominamos:

"a": diferencia en m. entre el punto de rasante más alto y más bajo de la manzana

	"h _p ":	cota de suelo terminado de patio	
	"h _s ":	ídem	planta de sótano
	"h ₀ ":	ídem	planta baja
	"h ₁ ":	ídem	planta primera respecto
del punto de		rasante más bajo de la manzana	
segunda	"h ₂ ":	ídem	planta segunda o
		abuhardillada	
abuhardillada	"h ₃ ":	ídem	planta tercera

"h_c": cota de la cara inferior del alero,

el Ayuntamiento determinará obligatoriamente "h₁", con el criterio:

"h₁" = 3,80 m. + a/2 m. con un máximo de 5,00 m.



siguiente

DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 19 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE122EFADE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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/



ARANJUEZ

Hoja núm. 19

En el caso de que se superasen los 5,00 m., el Ayuntamiento determinará algún escalonamiento en la manzana.

Establecido "h₁", el resto de las cotas se generará automáticamente dentro de los siguientes márgenes:

"h_p" - se determinará por la cota de rasante oficial en el eje de modulación correspondiente al acceso del patio y podrá elevarse hasta 0,60 m. sobre dicha cota, con la limitación de no superar en ningún punto del acceso una pendiente del 6%

"h_o" - estará comprendida entre "h₁" - 3,80 m. y "h₁" - 5,00 m., pudiéndose escalonar dentro de una misma parcela, si la diferencia entre rasantes supera 2,20m.

"h_s" - estará comprendida entre "h₁" - 6,70 m. y "h₁" - 7,80 m., pudiéndose escalonar dentro de una misma parcela.

$$h_2 = h_1 + 2,90 \text{ m.}$$

$$h_3 = h_2 + 2,90 \text{ m.}$$

$$h_c = h_2 \text{ o } h_3 + 0,61 \text{ m.}$$

En el caso de que la finca objeto de determinación de sus alturas, sea colindante con otra sometida a la Ordenanza de Rehabilitación o se haya edificado al amparo de la Ordenanza de Renovación, tanto del Plan vigente, como del anterior Plan Especial, el Ayuntamiento podrá variar ligeramente las cotas antedichas, con objeto de propiciar los acuerdos más adecuados con las mismas.

6.1.9 Sótanos en condiciones excepcionales

Cuando, de acuerdo con la regulación de usos posibles en sótano, se opte por la utilización del mismo para algún uso de carácter público, podrá construirse un segundo sótano limitado a los usos de aparcamiento, instalaciones, trasteros y almacenes sin acceso público.

En estos casos, la limitación de altura del artículo anterior, puede ser superada de forma justificada atendiendo a los requerimientos de las diversas normativas de uso, apertura, espectáculos públicos, contra incendios, o cualquiera otra de obligado cumplimiento.

6.1.10 Cubiertas

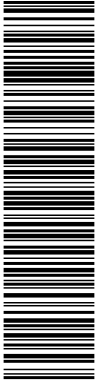
- Las dobles crujeas paralelas a fachada tendrán cubiertas simétricas a dos aguas. La pendiente de los faldones será de 30°, estableciendo los acuerdos necesarios con las parcelas colindantes si en éstas se ha construido al amparo de la presente Ordenanza de "Renovación", y "a", tal y como se define en el 6.1.8., sea menor o igual a 2,20 m.

- Las crujeas completas de manzana, en aquellas cuyas dimensiones de anchura en todos sus puntos sean menores de 18,80 m., tendrán cubiertas simétricas a dos aguas. La pendiente de los faldones será de 25°. En el caso de parcelas de esquina, la cubierta a dos aguas se intersectará perpendicularmente con un faldón de la misma pendiente, en el frente corto de la manzana.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 20 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222EFADEFE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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>



ARANJUEZ

Hoja núm. 20

- Las crujías apoyadas en las medianera tendrán cubiertas a un agua (siempre hacia dentro del patio), con la pendiente necesaria para alcanzar la altura de la limatesa de la cubierta de la doble crujía paralela a fachada hasta el límite de 45°, salvo cuando no se hayan agotado las alturas permitidas en dichas crujías, en cuyo caso, la pendiente de la cubierta será la misma de la doble crujía paralela a fachada.

- En el caso de existir crujías dobles interiores, las cubiertas deberán ser simétricas a dos aguas y con la pendiente necesaria para alcanzar la altura de la limatesa de la cubierta de la doble crujía paralela a fachada, hasta el límite de 45°.

- El perfil de la cubierta se define desde el extremo del borde inferior del alero, tal y como se define el mismo en los 6.1.8 y 6.1.23

- Los patios de luces no podrán ser abiertos y se cubrirán con lucernarios traslúcidos y ventilados, sin que la aparición de éstos, altere el trazado y pendientes de la cubierta.

6.1.11 Patios de parcela, patios de luces, y accesos

1. Dimensiones mínimas de los patios de parcela.

a) Manzanas cuyas dimensiones en anchura en todos sus puntos son superiores a 28,80m.

- Cuando se dispongan crujías apoyadas en medianeras o crujías interiores, el patio mínimo será tal que pueda inscribirse un cuadrado de 6 m. x 6 m. en toda la altura de la edificación.

- Cuando no se dispongan crujías apoyadas en medianeras ni crujías interiores, el patio mínimo será tal que pueda inscribirse un cuadrado de 4 m. x 4 m. en toda la altura de la edificación.

b) Manzanas cuyas dimensiones de anchura en todos sus puntos oscila entre 28,80m. y 18,80 m.

- El patio mínimo será tal que pueda inscribirse un cuadrado de 4 m. x 3 m. de profundidad en toda la altura de la edificación.

c) Manzanas cuyas dimensiones de anchura en todos sus puntos sea menor de 18,80 m.

- No se admiten los patios de parcela.

d) Manzanas de forma trapezoidal de anchura variable

- Serán de aplicación los criterios de los apartados a, b y c, en función de que la parcela afectada esté comprendida en un tramo de manzana, cuyas dimensiones estén comprendidas en dichos apartados.

e) Parcelas desarrolladas por fases.

(6.1.4)- El patio, transitoriamente, será de 4 m. x 3 m. de profundidad, como mínimo hasta que el proyecto se desarrolle íntegramente mediante las agregaciones oportunas. Finalmente, el patio mínimo se ajustará a las dimensiones que le correspondan, de acuerdo a los apartados anteriores.

f) Parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas.

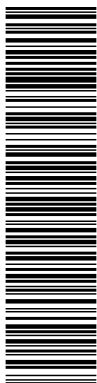
(6.1.5)- El patio mínimo será tal que pueda inscribirse, un cuadrado de lado mínimo $h_0/3$, siendo h_0 la altura del alero tal y como se especifica en el punto 6.1.8.

2. Dimensiones mínimas de los patios de luces.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 21 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Hoja núm. 21

- En todo caso y dentro del perímetro de la edificación se admitirán patios de luces, no de parcela, con dimensiones mínimas tales que pueda inscribirse un cuadrado de lado $h_c/3$, siendo h_c la altura del alero tal y como se especifica en el punto 6.1.8. En todo caso, se situará en el interior de la crujía, en el eje de la misma y sin alterar el trazado y pendientes de la cubierta.

3.. Accesos a los patios

Salvo en las parcelas comprendidas en los apartados c) y f) del punto anterior, los patios contarán con un acceso común de peatones y vehículos de 2,70 m. de anchura libre, en el caso de que se dispongan garajes en las crujías interiores de Planta Baja. En el caso de no disponerlos, el acceso podrá tener una anchura comprendida entre 2,70 m. y 2,10 m.

Dicho acceso coincidirá con uno de los ejes de modulación.

4. Rasantes de los patios

Los patios no podrán tener escalonamientos y su rasante general, "hp", se determinará por la correspondiente de su acceso, tal y como se regula en el 6.1.8.

6.1.12 Vuelos

No se permitirán vuelos ni a las fachadas ni a los patios, salvo:

- Las marquesinas de acceso a los portales y de los huecos de planta baja, tal y como se definen en el 6.1.29
- Las losas de balcón, tal y como se definen en el 6.1.24
- Los aleros, tal y como se definen en el 6.1.23

Lo anterior, en ausencia de coeficiente de edificabilidad que permita la cuantificación inmediata del aprovechamiento objetivo materializable en el ámbito, aconseja la definición de la volumetría de la construcción correspondiente a las parcelas edificables mediante el correspondiente Estudio de Detalle, que conscientemente, posibilita el PGOU de Aranjuez.

Dicho Estudio de Detalle, no podrá alterar las determinaciones del planeamiento general ni, tampoco proponer mayor edificabilidad que la que resulte de la aplicación del Aprovechamiento Tipo a la superficie del ámbito de la actuación integrada que con la delimitación de la Unidad de Ejecución se pretende. La redacción y aprobación del citado Estudio de Detalle habrá de ser, preceptivamente, previo y/o simultáneo al procedimiento reparcelatorio que deba producirse en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

❖ Titularidad del suelo.

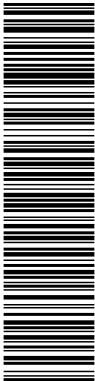
En el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución proyectada aparecen suelos de titularidad pública, tanto de naturaleza demanial como patrimonial y, también suelos de propiedad privada. Todo ello conforme a la siguiente distribución:



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE122EFABDEF9D56C087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 22 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



ARANJUEZ

Hoja núm. 22

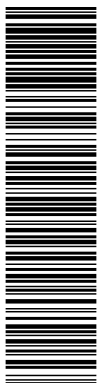
Zona 1 (Calle Valeras)

NÚMERO DE ORDEN	PARCELA REGISTRAL	TITULAR REGISTRAL	SUPERFICIE APORTADA		NOTAS
			patrimonial	demanial	
1	-	ISABEL SETIÉN SAINZ (Tit. CATASTRAL)	320,62		
2	4148	LUIS CAMPOAMOR FERNÁNDEZ DAVID CAMPOAMOR FERNÁNDEZ ALFONSO CAMPOAMOR FERNÁNDEZ MIGUEL CAMPOAMOR FERNÁNDEZ	42,94		2
	4149	JOSEFA RUANO RAMOS			
	4149	ANTONIO RUIZ SÁNCHEZ	21,45		2
	4213	VALENTÍN MARTÍNEZ GONZÁLEZ	19,16		2
	4145	ÁFRICA COLLADO GARCÍA TORRE ANTONIO COLLADO GARCÍA TORRE	29,26		2
	3458	MARIA ANTONIA HUERTA GARCÍA TIZÓN JUAN CARLOS SÁNCHEZ FERRER	36,06		2
3	4139	JOSÉ VICENTE GARCÍA REDONDO SERRANO	65,37		
4	2641	PABLO RUANO MONTALVO	41,39		
	4214	CESAREA PINEDO PLATERO	37,98		
	4138	CARMEN SEGOVIA RODRÍGUEZ	48,24		2
	4137	PILAR HERNÁNDEZ CALLEJA ANTONIO NAVALÓN MONTÓN	49,09		2
5	4156	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ GARCÍA TRINIDAD MARTÍN LECHUGA CONCEPCIÓN RODRÍGUEZ GARCÍA ÁNGEL PÉREZ CASTILLO	31,93		2
		ELENA MOYA MARTÍNEZ			
		ALFONSO MOYA MARTÍNEZ			
		ÁNGELA MOYA MARTÍNEZ	25,44		2
	2226	FRANCISCO JOSÉ PÉREZ CASTILLO	22,63		2
6	268	COMUNIDAD DE MADRID		1101,7	5
	-	AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ		1.126,79	4

SUPERFICIE TOTAL ZONA 1	791,56	2.228,49
	3.020,05	



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"



Hoja núm. 23

Zona 2 (Calles Abastos, Príncipe de la Paz y Gobernador)

NÚMERO DE ORDEN	PARCELA REGISTRAL	TITULAR REGISTRAL	SUPERFICIE APORTADA		NOTAS
			naturaleza patrimonial	naturaleza demanial	
7	23714	PATRIMONIO DEL ESTADO	1.926,80		1
8		AYUNTAMIENTO	133,55		
9	18156	MANTENIMIENTO CONSTRUCCIONES AMORES S.L.	182,37		
10	18155	CARMEN PEDRAZA AVILA	89,59		
		Mª ELENA MARTÍNEZ PEDRAZA			
		ALFONSO INFANTES PEDRAZA			
11	18154	Mª ELENA MARTÍNEZ PEDRAZA	99,17		
12	18153	Mª CARMEN PEDRAZA MUÑOZ	197,79		
		RAFAEL PEDRAZA MUÑOZ			
		SOLEDAD FERRET MIGUEL			
		EDUARDO PEDRAZA FERRET			
		NURIA PEDRAZA FERRET			
		OSCAR ANTONIO PEDRAZA FERRET			
		FRANCISCO JAVIER PEDRAZA FERRET			
		RAUL PEDRAZA FERRET			
13	13789	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GOBERNADOR 16	25,26		
14	2193	CONSILVE S.A.	1.021,90		
15	-	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO		540,36	3
	-	AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ		1.085,78	4

SUPERFICIE TOTAL ZONA 2	3.676,43	1.626,14
	5.302,57	

SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.467,99	3.854,63
	8.322,62	

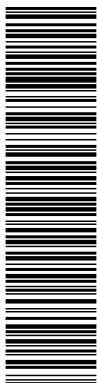
NOTAS

- (1) Aunque actualmente el inmueble es de titularidad del Estado Español, se dictó sentencia por el TSJ de Madrid, en fecha 30 de mayo de 2007, por la que se reconocía el derecho del Ayuntamiento de Aranjuez a adquirir la finca. Dicha sentencia fue recurrida en casación por la administración del Estado el 26 de junio de 2007 y, actualmente esta pendiente de sentencia.
- (2) Parcela sobre la que existe un edificio de viviendas de distintos propietarios cuyo porcentaje de participación en la propiedad del suelo, aunque no hay constituida división horizontal, se ha deducido a partir de lo títulos de propiedad e inscripciones en el Registro de la Propiedad y el Catastro, resultando las superficies y porcentajes siguientes:
- (3) Dominio Público del Caz de las Aves, correspondiente al antiguo trazado del mismo, sin haberse producido desafectación.
- (4) Vialio público
- (5) Dominio Público correspondiente a terrenos del Instituto de Enseñanza Secundaria Domenico Scarlatti, cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Aranjuez al Ministerio de Educación según acuerdo de Pleno de fecha 3 de marzo de 1964 para la construcción de un instituto de enseñanza media. El suelo de este instituto afectado por la Unidad de Ejecución está calificado como vialio público y libre de parques y jardines por el PGOU de 1996.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 24 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



ARANJUEZ

Hoja núm. 24

❖ La parcelación existente.

La parcelación del suelo que gráficamente se identifica en el correspondiente plano de este proyecto, cuyos datos superficiales y de propiedad se han descrito anteriormente, tiene una configuración física que, especialmente en los suelos edificables del espacio cerrado nº 2 anteriormente identificado, difícilmente resulta apta para la edificación acorde con las previsiones de las Normas Urbanísticas, salvo que se produzca previamente a la edificación una regularización de las fincas existentes. Lo contrario provocaría una disposición de volúmenes que, por una parte, impediría adecuada distribución de aprovechamientos subjetivos entre los propietarios del suelo y, por otra, con toda seguridad impediría conseguir la ordenación volumétrica que las Normas Urbanísticas prescriben sin que ello afectara muy negativamente a la arquitectura que pudiera construirse, sobre todo en su composición en planta. Además, la regularización de fincas resulta imprescindible para que todas las parcelas actualmente existentes puedan adquirir la condición de solar.

Lo anterior junto con otras finalidades, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 86 de la LSCM, exige la reparcelación y, por tanto, la consiguiente delimitación de la Unidad de Ejecución correspondiente que colocará a todos los terrenos incluidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

❖ Edificaciones afectadas y otros bienes y derechos:

- En el espacio cerrado nº 1:

En este ámbito existe una edificación y una parcela libre de edificación.

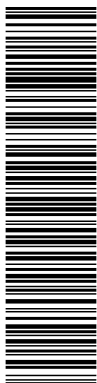
La edificación esta identificada con los números de policía 10, 12, 14, 16 y 18 de la Calle Valeras. De ella deben destacarse los siguientes antecedentes:

- De Ocupación.- del total de viviendas y locales existentes, en el Anexo 3 de este documento se su situación respecto del uso, ocupación y título de ocupación:
- De situación física del inmueble:

Deben aquí destacarse las recientes actuaciones consecuencia de situaciones de deficiencias de la construcción e inestabilidad sobrevenidas que motivaron la adopción de medidas consistentes en Ordenes de Ejecución, apuntalamientos y apeos con carácter de emergencia para garantizar la estabilidad, desalojo de viviendas, etc, así como, en vista de los informes técnicos emitidos, el inicio del expediente de declaración de ruina del edificio. Dicho expediente de declaración de ruina se inició mediante resolución del Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 15 de junio de 2010..



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"



ARANJUEZ

Hoja núm. 25

❖ Servicios públicos afectados y obras de urbanización precisas.

Para dar cumplimiento a las previsiones del Plan General vigente se precisa la ejecución de obras públicas de importancia, que no accesorias, tanto en el que hemos denominado espacio cerrado nº 1 como en el nº 2, a saber:

- En el espacio cerrado nº 1 (Zona 1):
 - Prolongación de la calle Oropéndola, que se bifurca en dos ramas a la llegada a la calle Valeras. Este nuevo vial requiere la construcción de una estructura para cruzar sobre el Canal de las Aves, la adecuación del tramo de calle Valeras que se verá afectado por la intersección con la prolongación antes citada, así como la correspondiente dotación de servicios urbanísticos.
 - Ajardinamiento de las parcelas calificadas como libre de parques y jardines.
- En el espacio cerrado nº 2 (Zona 2):
 - Redes de infraestructura de suministro eléctrico que dé soporte a la edificación que posibilita el planeamiento.
 - Reurbanización completa de los tres viales a que da frente el suelo edificable, incluyendo reposiciones de redes de servicios existentes.

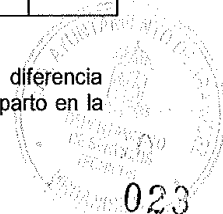
❖ Aprovechamientos:

De la aplicación de los parámetros de aprovechamiento tipo y de edificabilidad determinados por el Plan General vigente para el suelo comprendido en la unidad de ejecución proyectada se obtienen los siguientes resultados:

	cuantía	unidades	notas
Superficie de la Unidad de Ejecución	8.322,62	m2	
Superficie patrimonial que genera aprovechamiento	4.467,99	m2	
Aprovechamiento Tipo área de Reparto	2,731	m2e/m2	
Total Aprovechamiento	12.202	m2e	
Aprovechamiento objetivo	Máx 12.202,08	m2e	(*)
Aprovechamiento patrimonializable por propietarios de suelo (90%)	10.981,87	m2e	
Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento para PMS (10%)	1.220,21	m2e	
Coefficiente de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución	2,731	m2e/m2	

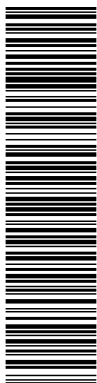
(*)La ordenanza condiciona la edificabilidad de forma volumétrica, no numérica.

De lo anterior claramente se concluye que el aprovechamiento de la diferencia entre el aprovechamiento de la unidad de ejecución y el del área de reparto en la



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 26 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE122FADEFE9D56C087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



ARANJUEZ

Hoja núm. 26

que se encuentra es prácticamente despreciable, por lo que, cualquier otra que pudiera delimitarse en el ámbito de la misma Área de Reparto no diferiría en más de un 15% con el de la presente unidad salvo que también defiriera en esa cuantía del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

❖ Procedencia de reparcelación.

Reparcelación exterior.

El equilibrio, que ha quedado patente en el apartado anterior, entre el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto y el resultante en la Unidad de Ejecución proyectada hace innecesaria la simultánea reparcelación exterior o equidistribución de la Unidad de Ejecución respecto del Área de Reparto en que se encuentra la misma en los términos preceptuados en el artículo 86.2 de la LSCM.

Reparcelación interior.

Respecto a la necesidad e reparcelación en el interior de la Unidad de Ejecución nos hemos referido en anteriores apartados. No obstante cabe estacar que el momento en que deba reparcelarse dependerá del momento en que alcance la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución y a los plazos que se establezcan para llevar a cabo el sistema de ejecución que se adopte.

SECCIÓN 3.ª REPARCELACIÓN

Artículo 86. Determinaciones generales.

1. Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

2. El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa. Así pues, salvo que sea innecesaria, la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución. Por tanto, en los casos en que así proceda, de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya, de acuerdo a lo regulado en los artículos anteriores. En todo caso, la equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, alguno de los siguientes efectos a considerar en la reparcelación:



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 27 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE122EFADEFD56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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/



ARANJUEZ

Hoja núm. 27

a) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a redes públicas supramunicipales o generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.

b) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración, tal cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la reparcelación entre todas las fincas de la unidad de ejecución (⁷).

3. Procederá la reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.

f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

4. No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.

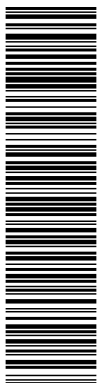
5. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento con arreglo al sistema de ejecución aplicado. En todo caso, el carácter voluntario o forzoso de la reparcelación no enerva la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución.

⁷.- Apartado redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 28 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



ARANJUEZ

Hoja núm. 28

Artículo 87. Criterios.

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
- Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.
- Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
- Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

2. La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:

- La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de las cargas de urbanización.
- La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

Artículo 88. Procedimiento.

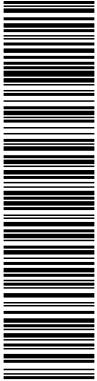
1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciará de oficio o a instancia de interesado y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se ajustará a las siguientes reglas:

1.º Información pública por plazo mínimo de veinte días.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 29 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222FADE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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>



ARANJUEZ

Hoja núm. 29

2.º Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

3.º Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

4.º Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido éste.

2. En las reparcelaciones voluntarias, recaída la aprobación municipal o producida por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

3. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la unidad de ejecución correspondiente, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

Artículo 89. Reparcelación económica.

1. La reparcelación podrá ser económica en los siguientes supuestos:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por 100 de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución.

2. La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluida la Administración urbanística, así como, en el supuesto



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 30 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEFB7B6AFCE1222FABDEFD56C087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



ARANJUEZ

Hoja núm. 30

previsto en la letra a) del número anterior, a redistribuir los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Tal como se ha transcrito anteriormente, el artículo 99.2 de la LSCM establece los requisitos que debe cumplir todo suelo delimitado como unidad de ejecución. Respecto a los preceptuados por los apartados a), b) y c), ya han sido justificados en el apartado anterior, por lo que a dicha justificación nos remitimos.

Respecto de los requisitos a que se refiere el apartad d), debe destacarse lo siguiente:

- La idoneidad técnica y viabilidad económica queda patente en el siguiente análisis:

Ingresos por venta de viviendas previsibles:	23.804.295	Euros
Gastos previsibles por construcción de viviendas:	-8.776.364	Euros
Gastos de urbanización previsibles:	-3.297.890	Euros
Gastos de gestión, tasas, financieros, promoción	-3.600.915	Euros
Suelo (según normativa catastral)	-3.600.665	Euros
Resultado	4.528.461	Euros

El resultado económico de la promoción está situado en torno al 19%, lo que hace de esta promoción una operación rentable, dentro de unos márgenes de beneficios que se pueden considerar normales.

- Respecto de la capacidad para garantizar realojos de ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo, debe señalarse que la Unidad de ejecución tiene capacidad suficiente para realojarlos, toda vez que se contempla un aprovechamiento máximo de 12.202,08 m2 construidos, cuando las viviendas que han de ser objeto de demolición apenas superan una superficie construida de 1.697 m2, y el local ocupado situado en la calle Gobernador es de un tamaño reducido.

5. ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El artículo 101 de la LSCM dispone:

“Artículo 101. Sistemas de ejecución.

1. Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.

2. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN “SERRERÍA TRINQUETE – VALERAS”

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Memoria: 1_memoria	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 31 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE122EFADE9D56BC087B96) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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



ARANJUEZ

Hoja núm. 31

3. La ejecución pública del planeamiento en actuaciones integradas, salvo que deba tener por objeto sólo obras públicas ordinarias, se llevará a cabo por alguno de los sistemas siguientes ⁽⁸⁾:

- a) Cooperación.
- b) Expropiación.
- c) Ejecución forzosa.

4. Los propietarios de suelo, podrán participar en todo caso, en la gestión de los diferentes sistemas, mediante la constitución de Entidades, cuya naturaleza y funciones se determinarán reglamentariamente."

Es pues ahora cuando debe establecerse el sistema de ejecución mediante el que deba llevarse a cabo el desarrollo de la actividad de ejecución.

Por otra parte, para la elección del sistema, el artículo 102 de la LSCM preceptúa que:

"Artículo 102. Elección del sistema.

- a) La elección del sistema de actuación se efectuará por la Administración actuante entre los diferentes previstos en la presente Ley, en coherencia con su política urbanística.
- b) La Administración actuante para determinar el sistema que deba aplicarse para el desarrollo y la ejecución de una actuación urbanística, tendrá en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración."

Tal como se ha venido describiendo en apartados anteriores, concurren en la delimitación de la unidad de ejecución proyectada circunstancias que aconsejan optar por un sistema de ejecución pública y concretamente por el sistema de **cooperación**. Y ello con base en la ponderación de las siguientes apreciaciones:

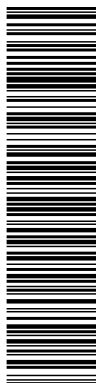
- El importante porcentaje del suelo propiedad del Estado Español y los pronunciamientos judiciales acontecidos hasta la fecha que, de confirmarse en el Tribunal Supremo permitirían su adquisición por el Ayuntamiento de Aranjuez por el precio convenido. Ello supondría una importante participación de la propiedad municipal en las decisiones del conjunto y también un porcentaje alto de parcelas que habría que adjudicar al Ayuntamiento en el mecanismo reparcelatorio como bien patrimonial.
- Las razones de índole social derivadas de la situación del expediente de declaración de ruina incoado en el edificio de la calle Valeras que aconseja actuaciones rápidas por parte de la administración municipal.
- La importancia de la celeridad en la ejecución en lo que se refiere a las obras de urbanización del viario que, a través del ámbito de la Unidad de Ejecución proyectada, conectará la calle Valeras con la calle Oropéndola. Importancia por la gran mejora de la movilidad urbana y de la conexión entre distintas partes de la ciudad que hoy no se encuentran debidamente estructuradas y conectaas.

⁸.- Apartado redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Memoria: 1_memoria		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: T3JHX-4R2L5-MVCME Fecha de emisión: 10 de Febrero de 2023 a las 11:01:53 Página 32 de 32		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1070215 T3JHX-4R2L5-MVCME C1FC2ECEF87B6AFCE1222EFABDEF8D56BC087B86) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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>



ARANJUEZ

Hoja núm. 32

- La posibilidad, que el artículo 116 de la LSCM establece, de desarrollar la actividad de ejecución mediante el sistema de cooperación directamente o a través de organismo público o sociedad mercantil de capital íntegramente público, en relación con la existencia de todos conocida de la Sociedad Local de Suelo y Vivienda de Aranjuez S.A.(SAVIA), con capacidad de gestión suficiente, como ha quedado evidenciado en las anteriores actuaciones por ella ejecutadas.

6. PLANOS.

- 1.- Situación y delimitación. Escala 1:5.000
- 2.- Ordenación urbanística vigente. Escala 1:2.000
- 3.- Zonificación y ortofoto. Escala 1:2.000
- 4.- Zona 1. Delimitación, propiedad y edificaciones existentes. Escala 1:500
- 5.- Zona 2. Delimitación, propiedad y edificaciones existentes. Escala 1:500

7. ANEXOS

- 1.- Documentación del Registro de la Propiedad
- 2.- Documentación catastral
- 3.- Relación completa de propietarios y ocupantes

Aranjuez a 24 de junio de 2010.

El Arquitecto Municipal
Jefe de los Servicios Técnicos

Fdo. Juan M. Frasés Juan



El Arquitecto Municipal

Fdo. Pedro Mejía Toribio



DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "SERRERÍA TRINQUETE - VALERAS"