

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

129

ARANJUEZ

URBANISMO

Habiéndose realizado aprobación definitiva, con fecha 19 de enero de 2010, por el Ayuntamiento Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez, del documento rectificado de Modificación Puntual del Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito AGFA, en lo concerniente a las determinaciones de ordenación pormenorizada, condiciones de uso establecidas sobre las parcelas con ordenanza zonal de vivienda libre colectiva en bloque, promovido por el Ayuntamiento de Aranjuez, se comunica dicha resolución a los efectos de conocimiento general, publicándose el texto completo de las normas aprobadas, y que son las siguientes:

Capítulo 5.2

Condiciones particulares de la zona: Vivienda Libre Colectiva en bloque (VLB)

Art. 5.2.1. *Definición y carácter:*

- A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar y régimen libre, y así calificadas en el plano OP-1 de zonificación.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

Art. 5.2.2. *Condiciones sobre la ordenación:*

- A) Tipología de edificación: libre.
- B) Parcelación: parcela mínima 500 metros cuadrados.
- C) Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en los planos OP-4 de alineaciones, complementados con los planos OP-5, OP-6 y OP-7 de perfiles longitudinales y secciones transversales.

Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante:

- Alineación exterior: la línea de edificación deberá retranquearse como mínimo 3 metros, salvo lo dispuesto en los apartados siguientes:
 - Las parcelas cuya alineación exterior sea hacia el viario público denominado en el plano OP-4 de alineaciones y rasantes como tipo III, es decir, las parcelas VLB-6, VLB-8, VLB-10 y VLB-11, mantendrán retranqueo nulo en esa calle, con el fin de conformar fachada comercial.
 - Las parcelas cuya alineación exterior sea hacia el viario público denominado en el plano OP-4 de alineaciones y rasantes como tipo I, es decir, las parcelas VLB-10 y VLB-11, retranquearán la línea de edificación una distancia mínima de 36,50 metros a ese lindero, de manera que se preserve en la medida de lo posible el arbolado existente en el interior de las parcelas.
 - Las parcelas cuya alineación exterior sea hacia el espacio libre público denominado en el plano OP-1 de zonificación como EL-10, es decir, las parcelas VLB-4 y VLB-5, retranquearán la línea de edificación una distancia mínima de 5 metros a ese lindero.
 - Las parcelas cuya alineación exterior sea hacia el viario público denominado en el plano OP-4 de alineaciones y rasantes como tipo IV y IX, en las que se establezcan usos comerciales o compatibles en planta baja, mantendrán retranqueo nulo en dicha planta baja. Si no se establecen usos comerciales podrán materializarse, en dicha planta baja, cuerpos de edificación, soportales, arquerías o cualquier elemento que constituya cerramiento arquitectónico.
- Resto de linderos: la mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 metros, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

- Separación entre edificios dentro de una misma parcela. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física o distintos cuerpos de edificación dentro de un mismo edificio, deberán respetar una separación entre sus fachadas, con un mínimo de 9 metros, igual a superior a $3H/4$. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de las cantidades señaladas en el anterior epígrafe, con mínimo de 7 metros, en los siguientes casos:
 - a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - c) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a 8 metros podrá reducirse el valor de la separación con un mínimo de 7 metros.
- D) Retranqueos de la planta bajo rasante: igual a la edificación principal.
- E) Cerramientos de parcela:
 - Altura máxima: 2,50 metros.
 - De 0 a 0,50 metros: obra de fábrica de ladrillo visto, enfoscado o de piedra.
 - Resto: verjas o celosías, elementos vegetales y similares, sin perjuicio de disponer elementos de obra para cajas de instalaciones, registro o soporte de cancelas de acceso con altura máxima de 2,50 metros.

Art. 5.2.3. *Condiciones sobre el volumen:*

- A) Superficie edificable máxima y número de viviendas: 86.700,00 m²e, con un mínimo de 1.500 m²e de uso comercial o de reunión y espectáculo, y 710 viviendas, según el siguiente desglose, por parcelas:

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-	EDIFICABILIDAD MAXIMA -m2e-	Nº VIVIENDAS MAXIMO	COMERCIAL MINIMO -m2e-
VLB-1	3.313,00	5.640,00	47	-
VLB-2	4.768,00	8.440,00	70	-
VLB-3	4.728,00	8.370,00	70	-
VLB-4	5.605,00	10.550,00	88	-
VLB-5	3.392,00	5.640,00	47	-
VLB-6	3.046,00	5.500,00	42	450,00
VLB-7	4.765,00	9.310,00	78	-
VLB-8	3.491,00	6.465,00	50	450,00
VLB-9	5.513,00	12.415,00	103	-
VLB-10	6.818,00	9.270,00	75	300,00
VLB-11	3.959,00	5.100,00	40	300,00
TOTAL	49.398,00	86.700,00	710	1.500,00

- B) Disposición del aprovechamiento comercial: el uso comercial, o compatible, que se incorpore en las parcelas denominadas en el plano OP-1 de zonificación, como VLB-6, VLB-8, VLB-10 y VLB-11, se dispondrá en la planta baja de la edificación, conformando fachada comercial en el viario tipo III del plano OP-4. En el resto de parcelas en contacto con viario público denominado en el plano OP-4, como tipo IV y IX, se mantendrán los retranqueos citados en el artículo 5.2.2.C.
- C) Ocupación máxima en planta: 60 por 100.
- D) Altura máxima (plantas/metros): baja + III + ático/16 metros a cara inferior del techo del ático, a excepción del frente edificado, hacia los Jardines del Príncipe, de las parcelas denominadas en el plano OP-1 de zonificación, como VLB-1, VLB-2.

- E) VLB-3, VLB-4 y VLB-5, que mantendrán una altura máxima de baja + II + ático/13 metros, hasta una profundidad mínima en relación con el artículo 3.3.5 de 20 metros.
- F) Altura de coronación: 20 metros.
- G) Altura máxima de plantas: baja 4 metros, resto 3 metros.

Artículo 5.2.4. *Condiciones estéticas y de composición.*—Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etcétera. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2 metros a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 3,50 metros, medidos desde la vía pública o, en su caso, desde el terreno natural.

Art. 5.2.5. *Condiciones de uso:*

- a) Usos principales: vivienda en categoría 2.^a; comercio en categoría 1.^a, en planta baja; reunión y espectáculo en situación 1.^a, con aislamiento acústico de los cerramientos colindantes con viviendas igual o superior a 60 dB(A). Los locales y establecimientos de ocio y diversión tendrán una altura libre mínima de 2,80 metros.
- b) Usos compatibles:
 - Residencia, en categoría 1.^a
 - Industrial en categoría y situación 1.^a
 - Garaje, en plantas semisótano, sótano y baja.
 - Oficinas en situación 1.^a, en plantas baja y 1.^a, con acceso independiente.
 - Dotacional sanitario, en plantas baja y 1.^a, con acceso independiente.
 - Dotacional educativo, en plantas baja y 1.^a, con acceso independiente.
 - Dotacional asociativo y religioso en planta baja.
 - Dotacional Administración Pública en planta baja.
 - Dotacional cultural en planta baja.
 - Dotacional deportivo, sin espectadores, en planta baja.
 - Deportivo y espacios libres.
 - Servicios urbanos e infraestructuras, en plantas semisótano, sótano y baja.

Art. 5.2.6. *Plazas de aparcamiento.*—Es obligatorio disponer 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción dentro de la propia parcela.

Capítulo 5.3

Condiciones particulares de la zona: vivienda libre unifamiliar pareada y aislada

Art. 5.3.1. *Definición y carácter:*

- A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar pareada y aislada y régimen libre y así calificadas en el plano OP-1 de zonificación.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Aranjuez, a 25 de enero de 2010.—El alcalde-presidente (firmado).

(03/4.589/10)