



## ACTUACIÓN MIXTA "PUENTE LARGO" ARANJUEZ, MADRID

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL PAU PUENTE LARGO**  
AVANCE URBANÍSTICO

NOVIEMBRE 2012



Memoria Justificativa.....	5
1    Introducción .....	7
1.1    Antecedentes .....	7
1.2    Marco Legal .....	8
1.3    Tramitación.....	15
2    Objeto, contenido y documentación .....	17
3    Procedencia, oportunidad e iniciativa.....	19
4    Encuadre normativo: Plan General y disposiciones transitorias de la ley 9/2001 .....	20
5    Actuación Mixta: programa de usos.....	27
6    Clasificación del suelo, sectorización y determinaciones de la ordenación estructurante .....	28
6.1    Sectorización: Descripción y justificación de la delimitación del sector .....	28
6.2    Aprovechamiento urbanístico unitario .....	30
6.3    Edificabilidad .....	31
6.4    Coeficientes de ponderación .....	32
6.5    Cálculo del aprovechamiento .....	32
6.6    Otras determinaciones de carácter estructurante .....	32
7    Estructura y ordenación: enfoque, condicionantes y contenido de la propuesta.....	33
7.1    Principios generales .....	33
7.2    Criterios y objetivos .....	33
7.3    Ordenación: condicionantes y criterios generales.....	35
7.4    Invariantes de la Ordenación. ....	37
7.5    Prescripciones del informe previo de análisis ambiental .....	37
7.6    Generación de alternativas .....	42
7.7    Descripción de la propuesta.....	42
7.8    Estructura urbana: grandes piezas .....	44
7.9    Síntesis.....	45
8    Redes públicas .....	47
8.1    Definición de las redes públicas.....	47
8.2    Cumplimiento de estándares y obligaciones de cesión.....	48
8.3    Red viaria, movilidad y transporte público .....	49
8.4    Vías pecuarias .....	51
8.5    Redes de infraestructuras.....	51
9    El plan en cifras: cuadros de parámetros urbanísticos .....	53
10   Estudio de viabilidad.....	54
11   Desarrollo del Plan de Sectorización: Ordenación pormenorizada .....	55
12   Programa de Actuación y compromisos .....	56
Normas e Instrucciones Urbanísticas .....	57
1    Título I Generalidades y conceptos.....	59
Artículo 1.1. Objeto y ámbito de aplicación .....	59
Artículo 1.2. Obligatoriedad .....	59
Artículo 1.3. Alcance .....	59

Artículo 1.4. Interpretación del Plan de Sectorización .....	59
Artículo 1.5. Vigencia.....	59
Artículo 1.6. Revisión, modificaciones y ajustes de las determinaciones del Plan de Sectorización	60
Artículo 1.7. Determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización .....	60
2 Título II. Régimen Urbanístico del suelo .....	61
Artículo 2.1. Clasificación .....	61
Artículo 2.2. Calificación.....	61
Artículo 2.3. Instrumentos de desarrollo.....	61
Artículo 2.4. Servidumbres sectoriales.....	61
3 Título III: Normas de protección del medio ambiente .....	62
Artículo 3.1. Normas generales.....	62
Artículo 3.2. Protección del patrimonio cultural .....	62
Artículo 3.3. Protección del medio ambiente .....	62
Artículo 3.4. Protección de la vegetación .....	62
Artículo 3.5. Protección de las zonas verdes .....	62
Artículo 3.6. Protección del medio hidrológico .....	63
Artículo 3.7. Protección del suelo.....	63
Artículo 3.8. Tratamiento de residuos.....	63
Artículo 3.9. Protección contra la contaminación acústica.....	63
Artículo 3.10. Protección contra la contaminación atmosférica.....	63
Artículo 3.11. Protección del medio nocturno.....	63
Artículo 3.12. Infraestructuras eléctricas .....	63
Documentación Gráfica .....	65
13 Plano OE.01. Situación y Delimitación del Sector.....	67
14 Plano OE.02. Redes públicas estructurantes, división básica y usos globales.....	69
15 Plano OE.03. Redes generales de infraestructuras.....	71

## MEMORIA JUSTIFICATIVA



# 1 Introducción

## 1.1 Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente en Aranjuez fue redactado y tramitado al amparo de una legislación urbanística -autonómica y estatal- posteriormente derogada y sustituida por la que ahora está en vigor<sup>1</sup>.

Los terrenos cuyo desarrollo urbanístico motiva la presente iniciativa fueron clasificados en su momento como **suelo urbanizable no programado** por el Plan General vigente, formando parte de un ámbito -de mayor amplitud- que en dicho Plan se identifica como PAU Puente Largo, con las especificaciones que al respecto están recogidas en la correspondiente ficha ("ÁREA DE REPARTO AR-21 SUNP Puente Largo").

Sobre el indicado ámbito se inicia en 2006 la tramitación de un Plan de Sectorización, en grado de Avance, al amparo de la Disposición Transitoria Primera de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/2001)<sup>2</sup>, al haberse equiparado legalmente mediante esa Disposición, **el régimen aplicable** a tales terrenos con el del suelo que la vigente ley define como **urbanizable no sectorizado**.

Dicha iniciativa, que tuvo como principal antecedente el Convenio Urbanístico de Colaboración previamente suscrito entre el Ayuntamiento de Aranjuez y SEPES.

Entre tanto se ha experimentado una profunda alteración en las circunstancias y condicionantes que concurrían en las fechas de inicio del desarrollo de esta trascendente Actuación, de modo muy particular en el paradigma inmobiliario y en el consiguiente agotamiento del modelo de ocupación y organización del territorio asociado a una fase extraordinariamente expansiva y de muy larga duración.

Todo ello, en el caso que aquí nos ocupa, ha puesto de manifiesto, la necesidad ineludible de replantear la iniciativa emprendida a fin de colocarla sobre bases más firmes y más adecuadas a la nueva realidad y a las múltiples y variadas demandas y requerimientos a los que previsiblemente la Actuación tendrá que responder satisfactoriamente en el futuro.

La plasmación más elocuente y significativa de ese propósito de replanteamiento de la actuación ha sido la decisión adoptada por acuerdo entre las partes que suscribieron el referido Convenio originario para dejarlo sin efecto, suscribiendo en consecuencia un nuevo Protocolo (junio de 2010) en donde además de establecer nuevas Directrices para la actuación, se renueva el compromiso de sujetar el desarrollo de la misma a las condiciones que habrán de establecerse también de mutuo acuerdo en un nuevo y posterior Convenio de Colaboración.

De tales Directrices dos son las que cabe destacar: por un lado, la relativa al tamaño de la actuación para así "*propiciar el desarrollo en la **margen Este** del ámbito denominado Puente Largo ... procurando la **sectorización independiente** de la zona correspondiente (margen Este de la carretera M-305) con una superficie aproximada de 220 ha*", en vez de las 300 inicialmente previstas; y por otro lado, aunque con coincidente orientación, la referente a la drástica reconsideración de la composición interna de usos y actividades para invertir radicalmente el precedente predominio de la componente residencial, sustituyéndolo por el de las actividades empresariales avanzadas, tanto productivas como de servicios de toda índole.

<sup>1</sup> Principalmente la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con sus sucesivas modificaciones; y la Ley de Suelo estatal cuyo Texto Refundido fue aprobado por RDL 2/2008. El Plan General, pese al tiempo transcurrido desde su aprobación definitiva (1996), está aún pendiente de revisar y además tampoco se ha adaptado a la antedicha legislación urbanística particularmente a la de la Comunidad de Madrid

<sup>2</sup> En modo prácticamente simultáneo, aunque con anterioridad, el Ayuntamiento había acometido la adaptación del Plan General a la Ley 9/ 2001 pero tal iniciativa puede considerarse que ha sido de hecho abandonada ya que se interrumpe tras recorrer el primero de los trechos de tramitación

Por lo demás, ambas directrices, además de reforzarse mutuamente en el motivo último que las justifica (menor tamaño y crecimiento residencial mucho más moderado), pueden suponer una importante contribución en orden a dar adecuada respuesta a los reparos más sustanciales suscitados por el precedente planteamiento de la actuación durante su larga tramitación y especialmente a las objeciones contenidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental (en adelante **IPAA**) emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con fecha 23 de marzo de 2011<sup>3</sup>

Así pues, ambas directrices constituyen el punto de partida de la nueva redacción del Plan de Sectorización:

- la delimitación propuesta responde al referido propósito de reducción del ámbito originario del PAU Puente Largo, al excluir los terrenos situados al Oeste de la M-305;
- en cuanto a la composición relativa de los dos grandes usos que deben integrar esta Actuación Mixta- Actividad y Residencia- se establece en forma orientativa en una proporción del orden de 70%-30% respectivamente, que es prácticamente la inversa de la inicialmente planteada.

La adopción de estas nuevas Bases de partida implica en cualquier caso reajustar el Avance anteriormente presentado y tramitado hasta la fecha, haciéndolo en primer y principal término con el establecimiento de nuevos parámetros básicos de referencia (ámbito y superficie, edificabilidad y aprovechamiento) acordes con dichas bases de partida.

A su vez, esos nuevos parámetros básicos determinan, por sí solos, la necesidad de introducir importantes cambios en la ordenación propuesta en el Avance previamente tramitado, y no solo en los aspectos cuantitativos o paramétricos más desagregados cuya alteración resulta ser consecuencia de los cambios operados en los básicos de referencia, sino también –y sobre todo- en su concreción física y ello en su doble vertiente de ordenación estructurante y de ordenación pormenorizada, aun dentro siempre de los relativamente estrechos "márgenes del libertad" que encuadran y acotan dicha ordenación física y que vienen impuestos por los múltiples y variados condicionantes, de índole no sólo material sino también normativa, que concurren en el lugar que constituye el objeto de la nueva ordenación urbanística.

A modo de resumen, los cambios anteriormente enunciados serían:

- Parámetros básicos de referencia (ámbito y superficie, edificabilidad y aprovechamiento).
- Desagregación en otros parámetros derivados (usos, suelo lucrativo y redes públicas).
- Ordenación física (estructurante y pormenorizada).
- Contenido y documentación del nuevo Avance.

## 1.2 Marco Legal

A continuación se detallan las disposiciones legales de rango superior a las que ha de sujetarse la Actuación y las determinaciones y especificaciones normativas del correspondiente planeamiento, con distinción del origen de su promulgación y, en consecuencia, del ámbito sobre el que operan: Unión Europea, Estado Español o Comunidad Autónoma de Madrid.

<sup>3</sup> Dicho Informe, tal y como expresamente se reconoce en el mismo, se considera al mismo tiempo como Documento de Referencia para las siguientes fases de tramitación del Plan de Sectorización a los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley Estatal 9/2006 sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

MATERIA	COMPETENCIA	DISPOSICIÓN DE APLICACIÓN
A. LEGISLACIÓN SUELO Y URBANISMO	ESTATAL	<b>Real Decreto Legislativo 2/2008</b> de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la <b>Ley de Suelo</b> (en adelante TRLS2007).
		<b>Orden de 27 de septiembre de 2001.</b> Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de <b>Centros Comerciales y de Ocio.</b>
		Con carácter supletorio los <b>Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976</b> hasta tanto no se aprueben las normas de desarrollo de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en lo que no se opongan a las prescripciones de ésta.
		Reglamento de <b>Planeamiento (Real Decreto 2159/1978,</b> de 23 de junio)
		Reglamento de <b>Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978,</b> de 25 de agosto)
		<b>Real Decreto 1093/1997,</b> de 4 de julio, por el que se aprueban las <b>Normas Complementarias</b> al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el <b>Registro de la Propiedad</b> de Actos de Naturaleza Urbanística.
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Ley 9/2001,</b> de 17 de julio, <b>del Suelo de la Comunidad de Madrid,</b> con las modificaciones introducidas con posterioridad y, especialmente, por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas administrativas; la Ley 3/2007 de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.(B.O.C.M. nº 179 de 30 de julio de 2007); la ley 9/2010 de "Medidas Fiscales , Administrativas y Racionalización del Sector Público" (1) y la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
		Los Títulos III y IV de la <b>Ley 9/1995,</b> de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid., vigentes en virtud de la Disposición Derogatoria única de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

(1) Además de las antedichas cabe mencionar también otras reformas de menor incidencia : Ley 9/2003, de 26 de marzo, de régimen sancionador en materia de viviendas protegidas; Ley 2/2004, de 31 de mayo, de medidas fiscales y administrativas; Ley 2/2005, de 12 de abril, de Modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

B. LEGISLACIÓN EDIFICACIÓN Y VIVIENDA	ESTATAL	<b>Ley 38/1999,</b> de 5 de noviembre, de <b>Ordenación de la Edificación</b>
		<b>Real Decreto 314/2006,</b> de 17 de marzo, por el que se aprueba el <b>Código Técnico</b> de la Edificación.
		<b>Real Decreto 556/1989,</b> de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre <b>Accesibilidad en los edificios.</b>
		<b>Real Decreto 801/2005,</b> de 1 de julio por el que se aprueba el <b>Plan Estatal 2005-2008</b>
		<b>Real decreto 14/2008</b> de 11 de enero por el que se modifica el Real Decreto 801/2005 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Ley 8/1993,</b> de 23 de junio, de Promoción de la <b>Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas</b> de la Comunidad de Madrid.
		<b>Normas Técnicas de calidad de las Viviendas con protección Pública:</b>
		<b>Orden de 18 de abril de 1997</b> de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte por la que se aprueban las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública y su Anexo; y rectificación material (Orden de 26 de mayo de 1997) del mismo.
		<b>Orden de 17 de junio de 1998</b> la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte por las que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
		<b>Ley 2/1999,</b> de 17 de marzo, de <b>Medidas de Calidad de la Edificación</b> de la Comunidad de Madrid.
		<b>Decreto 138/1998,</b> de 23 de julio, de modificación de determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993.
		<b>Decreto 11/2005</b> de 27 de enero de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba el <b>Reglamento de Viviendas con Protección Pública</b> de la Comunidad de Madrid.
		<b>Decreto 12/2005</b> de 27 de enero de la Comunidad de Madrid por el que se regulan las <b>Ayudas Económicas a la Vivienda</b> en la comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008)
		<b>Orden 16/2008</b> de 1 de abril de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid por la que se adecúan y adaptan los <b>Precios Máximos</b> de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real decreto 81/2005 de 1 de julio y a su modificación por Real Decreto 14/2008 de 11 de Enero.

C. LEGISLACIÓN REGIMEN LOCAL	ESTATAL	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las <b>Bases de Régimen Local</b> , modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril.
		Ley 329/1988, de 28 de diciembre, de <b>Regulación de las Haciendas Locales</b> .
		Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el <b>Texto Refundido de la Ley de Bases de Régimen Local</b> .
D. LEGISLACIÓN PATRIMONIO	UNIÓN EUROPEA	Convenio Europeo de Protección de la Herencia Arquitectónica Europea (Granada, 3 de octubre de 1985).
		Convenio Europeo de Protección de la Herencia Arqueológica Europea (Valletta, 16 de enero de 1992).
	ESTATAL	Ley 16/1985 de 25 de junio, de <b>Patrimonio Histórico Español</b>
		Ley 7/2001, de 14 de mayo, sobre <b>Patrimonio del Estado</b>
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	Ley 10/1998 de 9 de julio de <b>Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid</b>
Ley 3/2001, de 21 de junio, de <b>Patrimonio de la Comunidad de Madrid</b> .		

### E. LEGISLACION SECTORIAL

E.1. Carreteras	ESTATAL	Ley 25/1988, de 29 de julio, de <b>Carreteras del Estado</b>
		Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el <b>Reglamento General de Carreteras</b> .
		Orden de 16 de diciembre de 1997 de Ministerio de Fomento, por la que se regulan los <b>Accesos a las carreteras del Estado</b> , las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	Ley 3/1991, de 7 de marzo, de <b>Carreteras de la Comunidad de Madrid</b> .
Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el <b>Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid</b>		
Orden de 3 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993,		
E.2. Transporte Terrestres	ESTATAL	Ley 16/1987, de 30 de julio, de <b>Ordenación de los Transportes Terrestres</b> . Afectada por el RD-L 4/2000.
		Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, modificado parcialmente por el Real Decreto 366/20002 de 19 de abril.
E.3. Protección Civil	ESTATAL	Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre <b>Protección Civil</b>
		Real Decreto 1547/1980, de 24 de julio, sobre reestructuración de la protección civil
		Real Decreto 1378/1985, de 1 de agosto, sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública
		Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la <b>Norma Básica de Protección Civil</b> .
F. LEGISLACIÓN AMBIENTAL DE CARÁCTER GENERAL	UNIÓN EUROPEA	Real Decreto 1123/2000, de 16 de junio, por el que se regula la creación e implantación de unidades de apoyo ante desastres
		Directiva 2001/42/CE del Consejo y del Parlamento, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
		Directiva 2003/35/CE del Parlamento y del Consejo, por el que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente y por la que se modifican, en los que se refiere a la participación pública y el acceso a la justicia.
		Directiva 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 28 de enero de 2003 relativa al acceso al público a la información medioambiental.
		Convenio Mundial de Protección Mundial de la Herencia Cultural y Natural (París, 16 de noviembre de 1972).
Carta Europea para el Autogobierno (Estrasburgo, 15 de octubre de 1985).		

		Convenio Mundial de Diversidad Biológica (Río de Janeiro, 5 de junio de 1992).
		Convenio Europeo de Acceso de la Información y la Participación Pública en la Toma de Decisiones y Acceso a la Justicia en Materia de Medio Ambiente (Aarhus, 25 de junio de 1998).
		Convenio Europeo de Protección del Paisaje (Florenca, 20 de octubre de 2001).
	ESTATAL	<b>Ley 38/1995</b> , de 12 de diciembre, sobre el derecho de <b>Acceso a la Información en materia de Medio Ambiente</b> .
		<b>Ley 9/2006</b> , de 28 de abril, sobre <b>Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente</b> .
		<b>Real Decreto Legislativo 1/2008</b> , de 11 de enero, por el que se aprueba el <b>Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de Proyectos</b> .
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Ley 2/2002</b> , de 19 de junio, de <b>Evaluación Ambiental</b> .	

### F.1. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

F.1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva 98/83/CE</b> del Consejo, de 3 de noviembre de 1998 relativa a la <b>Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano</b> .
	ESTATAL	<b>Real Decreto 1664/1998</b> , de 24 de Julio, que aprobó el <b>Plan Hidrológico del Tajo</b> .
		<b>Real Decreto 140/2003</b> , de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la <b>Calidad del Agua de consumo humano</b> .
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Ley 17/1984</b> , de 20 de diciembre, reguladora del <b>Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de la Comunidad de Madrid</b> .
		<b>Ley 3/1992</b> , de 21 de mayo, de medidas excepcionales para la regulación del abastecimiento de agua en la Comunidad de Madrid.
	<b>Decreto 137/1985</b> , de 20 diciembre, de regulación del <b>Régimen Financiero</b> y abastecimiento de aguas.	
F.1.2. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS	ESTATAL	<b>Ley 54/1997</b> , de 27 de noviembre, del <b>Sector Eléctrico</b> .
		<b>Ley 34/1998</b> , de 7 de octubre, de <b>Hidrocarburos</b> .
		<b>Real Decreto 1955/2000</b> , de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
		<b>Real Decreto 1066/2001</b> , de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de <b>Protección del Dominio Público Radioeléctrico</b> , restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria a emisiones radioeléctricas.
		<b>Real Decreto 919/2006</b> , de 28 de julio, por el que se aprueba el <b>Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos</b> y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Decreto 131/1997</b> , de 16 de octubre, por el que se fijan los <b>Requisitos</b> que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las <b>Infraestructuras Eléctricas</b> .	
F.1.3. INFRAESTRUCT. DE SANEAMIENTO	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva del Consejo 91/271/CEE</b> , de 21 de mayo de 1991, sobre el <b>Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas</b> .
	ESTATAL	<b>Real Decreto-Ley 11/1995</b> , de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al <b>Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas</b> .
		<b>Real Decreto 1664/1998</b> , de 24 de Julio, que aprobó el <b>Plan Hidrológico del Tajo</b>
		Orden de 13 de Agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las <b>Determinaciones de Contenido Normativo del Plan Hidrológico</b> de Cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
	COMUNIDAD AUTÓNOMA	<b>Ley 10/1993</b> , de 26 de octubre, sobre <b>Vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento</b> .

	DE MADRID	<b>Decreto 170/1998</b> , de 1 de octubre, sobre <b>Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales</b> .
<b>F.1.4. SISTEMA DE RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE PLUVIALES</b>	ESTATAL	<b>Real Decreto 1664/1998</b> , de 24 de Julio, que aprobó el <b>Plan Hidrológico del Tajo</b> .

## F.2. MEDIO AMBIENTE.

<b>F.2.1. VEGETACIÓN Y FAUNA</b>	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva 74/409/CEE</b> del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la <b>Conservación de las Aves Silvestres</b> .	
		<b>Directiva 92/43/CEE</b> del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la <b>Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres</b> .	
		<b>Convenio Europeo de Conservación de la Fauna y los Habitantes Naturales</b> (Berna, 19 de septiembre de 1979).	
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	ESTATAL	<b>Ley 4/1989</b> , de 27 de marzo, de <b>Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres</b> .
		<b>Ley 2/1991</b> , de 14 de febrero, de <b>Protección de Fauna y Flora Silvestres</b> .	
		<b>Ley 16/1995</b> , de 4 de mayo, <b>Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid</b> .	
		<b>Ley 8/2005</b> , de 26 de diciembre, de <b>Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid</b> .	
		<b>Ley 10/2006</b> , de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre de <b>Montes</b> .	
		<b>Decreto 22/1985</b> , de 1 marzo, por el que se establece la <b>Protección de Determinadas Especies Arbóreas</b> .	
		<b>Decreto 20/1989</b> , de 9 de febrero, de <b>Protección De Especies Vegetales</b> .	
		<b>Decreto 18/1992</b> , de 26 de marzo, aprueba el <b>Catálogo Regional de Especies Amenazadas</b> de Fauna y Flora Silvestres y creación de la categoría de <b>Árboles Singulares</b> .	
		<b>Decreto 40/1998</b> , de 5 de marzo, por el que se establecen técnicas en instalaciones eléctricas para la <b>Protección de la Avifauna</b> .	
		<b>Decreto 31/2003</b> de 31 de abril <b>Reglamento de Prevención de incendios de la Comunidad de Madrid</b> .	
<b>Orden de 27 de mayo de 1992</b> , de la Consejería de Cooperación, por la que se establecen las normas generales para el <b>Uso Socio-Recreativo de los Montes y Terrenos Forestales</b> administrados por la Comunidad de Madrid.			
<b>Orden de 10 de diciembre de 1993</b> que <b>modifica el Decreto 18/1992</b> , de 26 de marzo, aprueba el <b>Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres</b> y creación de la categoría de <b>Árboles Singulares</b> .			
<b>Orden de 10 de diciembre de 1993</b> , de la Consejería de Cooperación, por el que <b>se actualiza el Catálogo de Ejemplares de Flora</b> incluidos en la Categoría de Árboles Singulares.			
<b>F.2.2. ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL</b>	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva 74/409/CEE</b> del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la <b>Conservación de las Aves Silvestres</b> .	
		<b>Directiva 92/43/CEE</b> del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la <b>Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres</b> .	
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Ley 43/2003</b> , de 21 de noviembre, de <b>Montes</b> .	
		<b>Real Decreto 1997/1995</b> , de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la <b>Biodiversidad</b> mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (Modificado por el Real Decreto 1193/1998).	

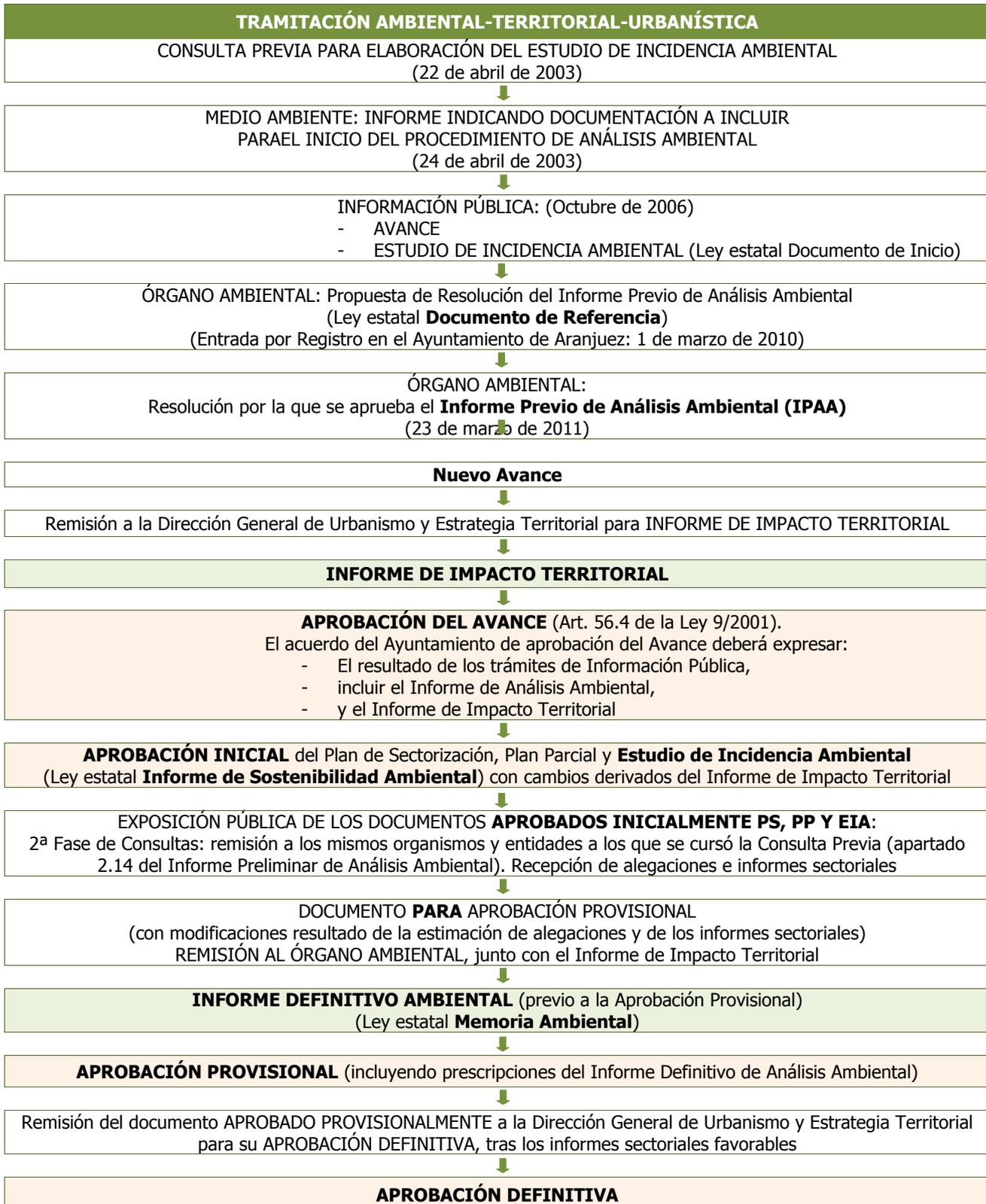
		<b>Real Orden 213</b> de 30 de septiembre de 1930, Ministerio de Fomento, de <b>Parques y Reservas Naturales</b> .
F.2.3. HIDROLOGÍA	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva 2000/60/CE</b> del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario en el ámbito de la política del agua
	ESTATAL	<b>Real Decreto 849/1986</b> , de 11 de abril, por el que se aprueba el <b>Reglamento del Dominio Público Hidráulico</b>
		<b>Real Decreto 2618/1986</b> , de 24 de diciembre, por el que se aprueban medidas, de referentes a <b>Acuíferos Subterráneos</b> al amparo del artículo 56 de la Ley de Aguas.
		<b>Real Decreto 927/1988</b> , de 29 de Julio, por el que se aprueba el <b>Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica</b> , en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas
		<b>Real Decreto 1664/1998</b> , de 24 de julio, por el que se aprueban los <b>Planes Hidrológicos de Cuenca</b> .
		<b>Real Decreto 1/2001</b> , de 20 de julio, por el que se aprueba el <b>Texto Refundido de la Ley de Aguas</b> .
		<b>Real Decreto 606/2003</b> por el que se aprueba el <b>Reglamento del Dominio Público Hidráulico</b>
		<b>Real Decreto 9/2008</b> , de 11 de enero, por el que se modifica el <b>Real Decreto 849/1986</b> , de 11 de abril, por el que se aprueba <b>Reglamento del Dominio Público Hidráulico</b>
F.2.4. HIDROGEOLOGÍA	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva 80/68/CEE</b> del Consejo de 17 de diciembre de 1979 relativa a la <b>Protección de las Aguas Subterráneas</b> contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
F.2.5. SUELOS	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva 86/278/CEE</b> del Consejo de 12 de junio de 1986 relativa a la protección del medio ambiente y en particular, de los suelos, en la <b>Utilización de los Lodos de Depuradora en Agricultura</b> .
	ESTATAL	<b>Ley 10/1998</b> , de 21 de abril, de <b>Residuos</b>
		<b>Real Decreto 9/2005</b> , de 14 de enero, por el que se establece la relación de <b>Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo</b> y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Ley 5/2003</b> , de 20 de marzo, de <b>Residuos de la Comunidad de Madrid</b>
		<b>Decreto 326/1999</b> , de 18 de noviembre, por el que se regula el <b>Régimen Jurídico de los Suelos Contaminados</b> .
F.2.6. VÍAS PECUARIAS	ESTATAL	<b>Ley 3/1995</b> , de 23 de marzo, de <b>Vías Pecuarias</b> .
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Ley 8/1998</b> , de 15 de junio, de <b>Vías Pecuarias</b> .
		<b>Decreto 12/1999</b> , de 28 de enero, por el que se crea y regula el <b>Patronato de la Red de vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid</b> .
		<b>Decreto 21/2000</b> , de 10 de febrero, por el que se <b>modifica el Decreto 12/1999</b> , de 28 de enero, por el que se crea y regula el Patronato de la Red de vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
F.2.7. ATMÓSFERA	UNIÓN EUROPEA	<b>Reglamento n.2037/2000</b> del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de junio de 2000, sobre las sustancias que agotan la capa de ozono. Reglamento n. 2278/1999 de la Comisión, de 21 de octubre de 1999, por la que se establecen determinadas disposiciones de aplicación del Reglamento n.3528/86 del Consejo relativo a la protección de los bosques de la Comunidad contra la contaminación atmosférica.
		<b>Directiva 2002/3/CE</b> del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2002, relativa al <b>Ozono en el Aire Ambiente</b> .
		<b>Directiva 2004/81/CE</b> del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2001, sobre techos nacionales de <b>Emisión de Determinados Contaminantes Atmosféricos</b> .
		<b>Directiva 96/62/CE</b> del Consejo de 27 de septiembre de 1996 sobre <b>Evaluación Y Gestión de la Calidad del Aire Ambiente</b> .

	ESTATAL	<b>Directiva 96/91/CE</b> relativa a la <b>Prevención y Control Integrados de la Contaminación</b> .
		<b>Directiva 99/30/CE</b> , relativa a los <b>Valores Límites</b> de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire atmosférico.
	ESTATAL	<b>Ley 38/1972</b> , de 22 de diciembre, de <b>Protección del Medio Ambiente Atmosférico</b> .
		<b>Ley 16/2002</b> , de 1 de julio, de <b>Prevención y Control Integrados de la Contaminación</b>
		<b>Real Decreto 1494/1995</b> , de 8 de Septiembre, sobre <b>Contaminación Atmosférica por Ozono</b>
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Real Decreto 1796/2003</b> , de 26 de diciembre, relativa al <b>Ozono en el Aire Ambiente</b> .
		<b>Decreto 180/2002</b> , de 20 de julio, por el que se crea la <b>Comisión Regional de Alerta por Ozono</b> .
		<b>Resolución de 14 de marzo de 2003</b> , por el que se regulan determinados aspectos de actuación de los organismos de control autorizados en el campo reglamentario de la calidad ambiental, área atmósfera
		<b>Resolución de 3 de junio de 2003</b> , por la que se regulan determinados aspectos de actuación de los organismos de control autorizados en el campo reglamentario de la calidad ambiental, área atmósfera
		<b>Resolución de 14 de octubre de 2003</b> , por el que se regulan determinados aspectos de actuación de los organismos de control autorizados en el campo reglamentario de la calidad ambiental, área atmósfera.
<b>Resolución de 21 de junio de 2004</b> , por el que se desarrollan determinados aspectos relativos a la contaminación atmosférica industrial.		
F.2.8. ACÚSTICA	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva 2002/49/CE</b> del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre <b>Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental</b> .
	ESTATAL	<b>Ley 37/2003</b> , de 17 de Noviembre, del <b>Ruido</b> y el <b>Real Decreto 1367/2007</b> , de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
		<b>Real Decreto 1513/2005</b> , de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la <b>Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental</b> .
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Decreto 78/1999</b> de 27 de Mayo, por el que se regula el <b>Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid</b> .
F.2.9. RESIDUOS	UNIÓN EUROPEA	<b>Directiva Comunitaria 91/156/CEE</b> , del Consejo, de 18 de marzo de 1991, por la que se <b>modifica la Directiva 75/442/CEE</b> , del Consejo, de 15 de julio de 1975, relativa a los Residuos.
	ESTATAL	<b>Ley 10/1998</b> , de 21 de abril, de <b>Residuos</b> .
		<b>Real Decreto 1481/2001</b> , de 27 de diciembre, por el que se regula la <b>Eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero</b> .
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	<b>Ley 5/2003</b> , de 20 de marzo, de <b>Residuos de la Comunidad de Madrid</b> .

### 1.3 Tramitación

El proceso de tramitación ambiental, territorial y urbanística, en cada una de las fases de redacción y aprobación de los documentos (Plan de Sectorización, Plan Parcial y Estudio de Impacto Ambiental) se efectuará conforme a lo dispuesto tanto en la legislación estatal: Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS2007) y Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente; como en la autonómica: Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental y Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las modificaciones introducidas con posterioridad en esta última y, especialmente, por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Administrativas y por la Ley 3/2007 de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid y, la más reciente ley 9/2010 de "Medidas Fiscales , Administrativas y Racionalización del Sector Público".

Se adjunta a continuación un cuadro en el que se detalla el referido proceso de tramitación, tanto en su fase precedente como en la prosecución de la misma una vez que ha sido emitido el Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), y teniendo en cuenta la intervención de las dos administraciones implicadas en el proceso, Comunidad de Madrid (Consejería de Medioambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio) y Ayuntamiento de Aranjuez.



## 2 Objeto, contenido y documentación

El presente Plan de Sectorización desarrolla las nuevas Directrices para la actuación contenidas en el Protocolo suscrito entre el Ayuntamiento de Aranjuez y SEPES (junio de 2010), sectorizando y delimitando en consecuencia un nuevo ámbito e incorporando al tiempo las observaciones y prescripciones contenidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA) emitido por la Dirección General de evaluación Ambiental con fecha 23 de marzo de 2011, así como las que se desprenden de los diferentes Informes emitidos por los Organismos consultados en la precedente fase de tramitación en el proceso de consulta seguido en aplicación de lo dispuesto en la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre "Evaluación de los efectos de determinados planes y programas".

Por otra parte el presente Plan, a diferencia del tramitado en la fase precedente, responde en cuanto a contenido y documentación a las exigencias establecidas para los Planes de Sectorización en la vigente ley 9/2001 (artículos 44 a 46), conforme a lo señalado en el apartado 2 de su artículo 56<sup>4</sup>

Dado que en este caso el Plan de Sectorización no contiene la ordenación pormenorizada, la principal finalidad del mismo es el establecimiento de las determinaciones estructurantes de la ordenación, con arreglo a lo establecido en los artículos 42.5 y 45.2 de la ley 9/2001.

A su vez, las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, en particular las relativas a los aspectos tipológicos y de usos - con su correspondiente regulación-, así como las referentes a la posición, dimensionamiento y trazado de las redes locales (espacios libres, equipamientos y viario), serán objeto del correspondiente Plan Parcial que, tal y como dispone el artículo 45.2.d) de la ley 9/2001, ha de ser formulado y tramitado conjuntamente con el Plan de Sectorización.

### *Documentos del Plan de Sectorización*

El contenido documental del presente Plan de Sectorización responde a lo señalado por la Ley 9/2001 en su artículo 46, y se organiza del siguiente modo:

**Volumen I** que integra los siguientes documentos:

Memoria justificativa de la propuesta de ordenación; Programa de Actuación y compromisos; Normas Urbanísticas, y Planos de Ordenación estructurante (serie OE) que comprenden exclusivamente las determinaciones de la ordenación estructurante.

### **Estudios sectoriales**

- Estudio de Incidencia Ambiental. Además de recoger y dar cumplimiento a las observaciones contenidas en el IPAA, se organiza en varios volúmenes a fin de facilitar el examen de todos los aspectos que, conforme a las indicaciones de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, han de contemplarse en dicho Estudio para la emisión del Informe Definitivo de Análisis Ambiental (**IDAA**).
- Anexo 0. Resumen explicativo al Informe Previo de Análisis Ambiental del Pau Puente Largo.

<sup>4</sup> Tras la modificación introducida por la Ley 3/2007 de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.(B.O.C.M. nº 179 de 30 de julio de 2007), el contenido y la documentación del Avance serán los exigidos para la aprobación inicial del correspondiente instrumento urbanístico.

- Anexo I. Estudio de caracterización ambiental.
- Anexo II. Estudio de contaminación atmosférica.
- Anexo III. Estudio acústico.
- Anexo IV. Estudio de caracterización de suelos.
- Anexo V. Estudio hidrológico y de la red de saneamiento (cumplimiento del decreto 170/1998).
- Anexo VI. Proyecto de restauración e Inventario de arbolado.
- Anexo VII. Estudio de Arqueología.
- Anexo VIII. Estudio de generación y gestión de residuos urbanos.
- Memorias técnicas de los servicios urbanos. Viabilidad de suministros.
- Estudio de tráfico y movilidad

### 3 Procedencia, oportunidad e iniciativa

La implantación de un Área Mixta de Actividad Productiva y Residencia en el ámbito de Puente Largo es consecuencia de la voluntad de expansión hacia el norte del término municipal que Aranjuez se plantea en los sucesivos planes urbanísticos, y ya desde el Plan General de 1966 – aunque con distinta configuración y enfoque- como una “nueva” ciudad lineal que discurre al este y paralela al río Jarama, y a su vez apoyada en la antigua carretera N-IV de Madrid-Andalucía -hoy M-305- a la que presenta su principal “frente-escaparate”.

Al mismo tiempo, tal implantación por su escala y emplazamiento reúne las condiciones que permiten concebirla como una operación estratégica de alcance regional-metropolitano con capacidad de contribuir al reequilibrio territorial y de conformar nuevos polos de actividad y centralidad

El vigente Plan General (1996), retomando la idea ya plasmada en las precedentes Normas Complementarias y Subsidiarias (1990), concibió ese desarrollo como una futura actuación cuya programación quedaba remitida a la aparición de algún operador capaz de asumir los fuertes compromisos vinculados a una operación de extraordinaria envergadura. Probablemente esa debió de ser la razón por la que, en el contexto de la legislación urbanística vigente en aquel momento, ese ámbito al igual que el colindante por el Sur (La Montaña), quedaron clasificados como suelo **urbanizable no programado**.

Desde entonces, el Ayuntamiento de Aranjuez, además de reiterar, en otros documentos urbanísticos complementarios de carácter no normativo pero de marcado alcance estratégico (Aranjuez Ecociudad del Paisaje), la necesidad de tal implantación, ha tratado de establecer las bases que habrían de permitir la transformación del suelo mediante una Actuación concertada. A tal fin en el año 2006 suscribió el Convenio de Colaboración con SEPES que ha sido anteriormente mencionado al describir los Antecedentes, propiciando así la iniciativa que inicia su tramitación en ese mismo año con la apertura de la Información Pública del Avance.

Sin merma alguna de su carácter estratégico, la Actuación ha tenido que redefinirse recientemente a la vista del cambio drástico de las circunstancias concurrentes en el momento en que comenzó su tramitación y en una perspectiva razonable de evolución del contexto económico e inmobiliario en la que resulta muy improbable la reproducción o repetición, al menos a medio plazo, de un ciclo tan extraordinariamente expansivo como el experimentado desde la segunda mitad de la década de los 90 hasta su brusca interrupción diez años después.

A tal fin el Ayuntamiento y SEPES han suscrito un Protocolo en el que además de establecer las nuevas Bases para el desarrollo de la Actuación se deja sin efecto el Convenio originario, con el compromiso de suscribir uno nuevo en sustitución del anterior.

Tanto la precedente iniciativa, como la que ahora se formula sobre las nuevas Bases establecidas para proseguir la tramitación, se acogen a lo previsto en la disposición transitoria primera de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para el desarrollo mediante un Plan de Sectorización del suelo clasificado como urbanizable no programado.

Tal iniciativa de formulación y tramitación de Planeamiento la promueve ahora SEPES en su condición de propietario mayoritario de los terrenos comprendidos dentro del ámbito cuya sectorización se propone.

## 4 Encuadre normativo: Plan General y disposiciones transitorias de la ley 9/2001

El establecimiento de los parámetros básicos de referencia que han de tomarse como nuevo punto de partida para la redacción del Plan de Sectorización exige aclarar previamente algunas cuestiones que se suscitan acerca de la vigencia y grado de vinculación normativa de las distintas especificaciones contenidas en la dos Fichas del Plan General correspondientes al ámbito del PAU Puente Largo y más en concreto de las siguientes:

- A.1. *Sectorización o delimitación de un nuevo sector: Ámbito y superficie.*
- A.2. *Edificabilidad y aprovechamiento.*
- A.3. *Sistemas generales adscritos y cesiones obligatorias de redes públicas.*
- A.4. *Otros condicionantes.*

### **A.1. Delimitación de un nuevo sector**

A partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 y por efecto de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera el régimen que la propia ley establece para el suelo urbanizable no sectorizado será el aplicable al suelo anteriormente clasificado como no programado (en Planes Generales como el de Aranjuez que siguen estando vigentes y sin haber sido adaptados a dicha ley), equiparación que por lo demás se extiende también a los suelos anteriormente clasificados por el planeamiento como suelo no urbanizable común (y por tanto no especialmente protegido).

Por consiguiente, toda actuación tendente a la transformación y urbanización en esas clases de suelo exige la redacción de un Plan de Sectorización con el contenido, las determinaciones y la documentación que la propia Ley establece al respecto (art.44 a 46).

El primer y principal cometido de dicho Plan ha de ser precisamente la **sectorización** del correspondiente suelo para su equiparación con el suelo urbanizable sectorizado y por tanto el establecimiento de los límites de **un nuevo sector**, sin otro condicionamiento que no sea el de la sujeción a los requisitos que a tal efecto establece la propia ley (apartado 2.a) y b) del art 37)<sup>5</sup>, ya que el Plan General al no estar adaptado a dicha ley carece de determinaciones acerca de las condiciones para delimitar sectores a que se hace referencia en el apartado 4b) del artículo 42 de la misma.

Sobre la base de las precedentes consideraciones cabe concluir:

- a) El señalamiento de límites efectuado en el Plan General para el suelo urbanizable no programado en el ámbito del PAU Puente Largo, dejó de tener –si es que con anterioridad lo tuvo– carácter y alcance normativo desde el momento en que, por efecto de la posterior entrada en vigor de la ley 9/2001 y sus disposiciones transitorias, el régimen de ese suelo se equiparó al del suelo urbanizable **no sectorizado**; y al preservarse además por efecto de esas mismas disposiciones transitorias la igualdad en las expectativas de derechos de aprovechamiento en todos los terrenos comprendidos en el ámbito originario (Área de Reparto AR 21), propias de la pertenencia a una misma Área de Reparto.

<sup>5</sup> “Los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes”.

- b) La nueva sectorización mediante el correspondiente Plan de Sectorización, cualesquiera que sean el número y los límites de los sectores a que dé lugar, habrá de acreditar el cumplimiento de los requisitos y condiciones que a tal respecto se establecen en la vigente ley del suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) De las razones de fondo aducidas en el Avance precedentemente tramitado para justificar la delimitación de un único sector, las más consistentes siguen siendo igualmente válidas para el supuesto de subdivisión de ese ámbito único en dos sectores, con ventajas adicionales en cuanto a las dimensiones y el carácter no predominante del uso residencial de la Actuación y sobre todo en cuanto a las posibilidades de ordenación integral del territorio y de mayor y mejor correspondencia entre la calificación urbanística de los suelos (con sus consiguientes condicionamientos normativos respecto a usos, tipologías e intensidades edificatorias) y capacidad y aptitud de los diferentes suelos para acoger los respectivos "productos".
- d) La delimitación del nuevo sector pese a su no coincidencia con el ámbito señalado por el Plan General para el ámbito del PAU, permite una adecuada inserción del mismo en la estructura establecida por el Plan General y no supone de por sí impedimento alguno para su posterior complementación con un nuevo sector, con idénticas condiciones de aprovechamiento urbanístico, y coincidente con la zona perteneciente al anterior ámbito que ahora se excluye de la sectorización propuesta.

## **A.2. Edificabilidad y Aprovechamiento**

En la ficha del Plan General correspondiente al PAU Puente Largo, en cuanto a usos, el ámbito se caracteriza como Uso Global Mixto (Residencial, Parque Tecnológico y Terciario y Parque deportivo y recreativo) al que se atribuye sin otra distinción una edificabilidad (344.714 m<sup>2</sup>c) que es resultado de aplicar un índice de 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie asignada al suelo correspondiente a esa Zona de Uso Global Mixto (2.154.465m<sup>2</sup>).

La superficie restante que abarcaría 706.250 m<sup>2</sup> y que tendría la consideración de Sistemas Generales incluidos dentro del propio ámbito se distribuye en 550.000 m<sup>2</sup> previstos para Parques y Jardines (Sistema General de Parque fluvial, "a localizar por el PAU") y otros 206.250 m<sup>2</sup> previstos como Viario (Sistema General de Comunicaciones, antigua N-4) que el PG consideró que eran ya de propiedad pública y que por tanto no fueron tomados en consideración ni como cesiones a realizar (por estar supuestamente ya obtenidos) ni como "generadores" de aprovechamiento, ya que su superficie se excluyó en el cálculo del aprovechamiento tipo que la ficha contiene<sup>6</sup>.

Para examinar el alcance que cabe atribuir a ese conjunto de especificaciones y particularmente a la fijación de los parámetros determinantes de la edificabilidad y el aprovechamiento ha de traerse de nuevo a colación lo dispuesto en las disposiciones Transitorias de la ley 9/2001 y más concretamente para esos dos aspectos que estamos ahora analizando la Disposición Transitoria Primera.

Ésta tras haber establecido en su regla c) que "*al suelo urbanizable no programado y, al suelo no urbanizable común (de los planes vigentes en el momento de aprobarse la Ley) se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el **suelo urbanizable no sectorizado***", concluye a continuación que, a esos efectos –y por tanto en orden a la

<sup>6</sup> Ese conjunto de variadas especificaciones pone de manifiesto la sobre-determinación de la que adolecen con relativa frecuencia los Planes Generales de esa época, que de un lado van más allá de lo que, conforme a la legislación entonces aplicable deberían haber establecido en esa clase de suelo (urbanizable no programado) y, de otro lado, no contienen precisión alguna sobre lo que tendría que haber sido una determinación de obligado cumplimiento (señalamiento de usos incompatibles). Literalmente las únicas especificaciones que legalmente deberían haber incorporado los Planes generales para esa clase de suelo son : a) carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados en cada área y señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general; b) establecimiento de características técnicas y de magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos y las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.

redacción de Planes de Sectorización para las antedichas clases de suelo (no programado y no urbanizable común):

*"en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector **será** la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio".*

El tenor literal del texto reproducido no deja lugar a dudas sobre su carácter preceptivo o imperativo, como no podía ser menos, al determinarse con ello el aspecto más esencial del contenido del derecho de propiedad.

Con ello se despeja toda duda sobre la prevalencia de tal determinación sobre las que al respecto pudieran contener los Planes Generales que -como el de Aranjuez- no han sido aún adaptados a esa ley.

Por consiguiente, la falta de correspondencia que podría presentarse entre la determinación del aprovechamiento de un sector a partir de la edificabilidad señalada por el planeamiento general en un suelo urbanizable no programado y el que resultaría por aplicación de la antedicha Disposición Transitoria, ha de resolverse haciendo prevalecer esta última, ya que, de no ser así, las previsiones de un Plan General sin adaptar podrían dar lugar a un aprovechamiento inferior en un suelo clasificado como urbanizable (no programado) con respecto al de un suelo no urbanizable (común), con evidente e injustificable desventaja con respecto al desarrollo de ambos, de modo que un suelo previsto en el planeamiento general como no urbanizable tendría más oportunidades y ventajas para desarrollarse que un suelo considerado por el mismo planeamiento como idóneo, en principio, para ser urbanizado (aún sin programar).

Esa prevalencia ha de tenerse en consideración igualmente para la fijación (directa o indirecta) de la edificabilidad y en todo caso para la comprobación final de la coherencia entre el aprovechamiento aplicable según la citada Disposición Transitoria y el resultante de considerar agregadamente las edificabilidades correspondientes a los distintos usos y sus coeficientes de ponderación relativa en orden a su homogeneización o expresión en términos de aprovechamiento.

### **A.3. Cesiones de redes públicas**

En lo que se refiere a la tercera de las cuestiones planteadas más arriba (alcance de las cesiones señaladas en el vigente Plan General para el PAU Puente Largo), ha de recordarse lo que al respecto dispone la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 9/2001.

*"b) En suelo urbanizable no programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En este caso, el Plan de Sectorización establecerá las cesiones que fija esta Ley, sin que en ningún caso puedan **minorarse** las establecidas por el Plan General."*

Resulta claro que el Plan de Sectorización ha de sujetarse a los estándares y consiguientes cesiones que la vigente Ley establece con carácter obligatorio en cuanto a Redes Públicas.

A este respecto, ha de tenerse en cuenta que la reciente modificación de la Ley 9/2001, introducida a través de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, ha eliminado la obligación de cesión de suelo para el sistema de redes públicas supramunicipales, aunque mantiene la distinción jerárquica en los tres niveles: supramunicipal, general y local, descritos y definidos en los artículos 36.2 y 91.3 de la Ley 9/2001, y sus modificaciones.

Por otra parte la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en su artículo 17, modifica parcialmente la Ley 9/2001, en el sentido de reducir la cesión del sistema de redes generales a 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

Pero además como consecuencia de lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta, parece que habrán de respetarse, con carácter de mínimos, las superficies que en su consideración de sistemas generales adscritos figuran en las fichas<sup>7</sup> del Plan General correspondiente al PAU Puente Largo (AR 21 SUnP) y que como antes señalamos ascienden a 550.000 m<sup>2</sup> de Sistema General de "parques y jardines", no así los 206.250 m<sup>2</sup> de "viario" (Sistema general de comunicaciones antigua N-IV), que al ser computados en el Plan General como previamente obtenidos (excluyéndose en consecuencia en el correspondiente cálculo de aprovechamiento tipo del sector) no pueden ser considerados al mismo tiempo como una obligación adicional de cesión impuesta por el mismo.

De la antedicha cesión (550.000 m<sup>2</sup>) es preciso determinar en primer lugar la parte proporcional que correspondería al nuevo sector delimitado cuya superficie es notablemente inferior a la del ámbito originario del PAU, de lo cual resultaría una superficie mínima de cesión de 406.101 m<sup>2</sup>.

Conforme al tenor literal de la precitada Disposición Transitoria Cuarta y pasando aquí por alto su hipotética incompatibilidad con lo que preceptivamente establece la Disposición Transitoria Primera en lo relativo al establecimiento del aprovechamiento urbanístico unitario, la antedicha cifra deducida a partir de la cesión prevista por el Plan General, solo sería aplicable en caso de ser superior a la que agregadamente se obtendría por aplicación de los estándares mínimos establecidos en la ley 9/2001 (art. 36) para las Redes Generales, sin atender por tanto a la especificación de uso (parques y jardines públicos) con que tal previsión de cesión aparece reflejada en el texto de la ficha del Plan General, sin determinación de su concreta ubicación ni de calificación urbanística del correspondiente suelo, y sin que por tanto deba ponerse en relación con la que resulta de la aplicación del estándar que se fija legalmente para las red general de zonas verdes y espacios libres en el citado artículo 36, el cual fija el estándar de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, pero sin concretar para qué tipo de red general, estableciendo que dicha cesión deberá tener las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

#### **A.4. Otros condicionantes**

Finalmente, de las condiciones para la ejecución enunciadas en las fichas de Plan General, en tanto recomendaciones para la ordenación urbanística, se consideran todas ellas perfectamente asumibles y por tanto serán incorporadas como condicionantes de la ordenación a establecer mediante el Plan de Sectorización y su pormenorización mediante el correspondiente Plan Parcial.

En consecuencia:

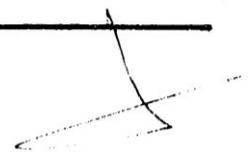
- Se situará una franja de protección de espacios libres, en las zonas colindantes con el Parque Regional del Sureste.
- Se restaurarán como paseos arbolados la Calle Larga y la Carretera de Madrid.
- Se integrará en la ordenación la casa del Conde de Santiago, así como el espacio arbolado que la circunda.
- Se respetará la masa de pino carrasco que se localiza frente a la entrada de los Viveros de Castilla.

<sup>7</sup> En la ficha de la página 65 de la Memoria del Plan General cuya copia se adjunta al final del presente capítulo, bajo el epígrafe de "cesiones obligatorias y gratuitas", solo aparecen mencionados los sistemas locales y los excesos de aprovechamiento con respecto al tipo.

Junto a ello serán tenidas en cuenta, además, las prescripciones complementarias que a esos mismos efectos contiene el IPAA:

- Se debe prever una banda de espacios libres o zonas verdes, de transición entre los usos industriales tecnológicos productivos, etc. y el resto de usos, arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos.
- Se incluirá en la ordenación del sector las masas arboladas existentes, trasladando a las zonas verdes aquellos ejemplares cuya permanencia resulte inviable.
- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas de sensibilidad acústica tipo II, levemente ruidosas.

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - PUENTE LARGO -**



**CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

**SUPERFICIE TOTAL : ..... 2.910.715 m<sup>2</sup>**

**CONDICIONES PARA EL P.A.U. ÚNICO QUE DESARROLLE EL SECTOR**

**ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:**

- USO GLOBAL MIXTO 2.154.465 m<sup>2</sup>
  - RESIDENCIAL
  - PARQUE TECNOLÓGICO Y TERCIARIO
  - PARQUE DEPORTIVO Y RECREATIVO
- Aprovechamiento urbanístico real 2.154.465 m<sup>2</sup> x 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 344.714 m<sup>2</sup>
- VIARIO DE SISTEMAS GENERALES 206.250 m<sup>2</sup>
- PARQUE FLUVIAL DE SISTEMAS GENERALES 550.000 m<sup>2</sup>

**CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:**

- USO GLOBAL MIXTO
  - Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación
- SISTEMAS LOCALES
  - Conforme al Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento
  - Viario local resultante de los planes parciales

**CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:**

- La zonificación general será desarrollada por el P.A.U. de una forma coherente y proporcionada para conseguir del conjunto una unidad urbanística integrada
- Será de cuenta de los promotores el costo de las obras de viales e infraestructuras básicas necesarias para la integración de las zonas en el conjunto del núcleo urbano, en especial el viario de sistemas generales hasta el límite del suelo urbano próximo al Puente de Barcas
- El Programa de Actuación Urbanística, incluirá un estudio de transporte y tráfico. En el, se estimarán la demanda de transporte que generen los desarrollos previstos, su incidencia en la red de infraestructuras viarias y, en su caso, las medidas previstas para evitar el aumento de la congestión circulatoria
- Se situará una franja de protección de espacios libres, en las zonas colindantes con el Parque Regional del Sureste
- Se restaurarán como paseos arbolados de la Calle Larga y Carretera de Madrid
- Se integrará en la ordenación la casa del Conde de Santiago, así como el espacio arbolado que la circunda
- Se respetará la masa de pino carrasco que se localiza frente a la entrada de Viveros Castilla

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

- Quedará adscrito al desarrollo de este P.A.U. el Sistema General de Comunicaciones formado por la parte proporcional de la antigua N-IV hasta el límite con el suelo urbano, que se fijará previamente al desarrollo del P.A.U.



## 5 Actuación Mixta: programa de usos

La conveniencia de atender simultáneamente en las actuaciones de producción de suelo no sólo a las demandas de espacio residencial sino también a las que exige el reforzamiento de las actividades económicas, con la ampliación, renovación y modernización del espacio empresarial - industrial y terciario- se convierte en un objetivo de primer orden al examinarlo desde la perspectiva del desarrollo urbano, por su total congruencia con un modelo de ciudad diversificada y no compartimentada en rígidas separaciones de usos y funciones que día a día ha ido acreditando sus múltiples ventajas.

El nuevo planteamiento de la Actuación que motiva la formulación del presente Plan de Sectorización constituye a ese respecto la mejor plasmación de lo que acaba de comentarse.

En efecto la propuesta que inicialmente asignaba como predominante el uso residencial con respecto al resto de usos lucrativos (empresarial, terciario, comercial, etc.), en una relación de dos tercios a un tercio se invierte ahora a favor de los segundos en una relación aproximada 30-70, lo cual unido a la menor superficie del nuevo sector significa la reducción de la componente residencial a la tercera parte de la inicialmente prevista.

En una primera aproximación a un programa de usos, la desagregación cuantitativa del Uso Mixto expresada en términos de edificabilidad podría ser del siguiente orden:

Residencial .....	240.000-300.000 m <sup>2</sup> e
Actividades productivas.....	560.000-700.000 m <sup>2</sup> e

## 6 Clasificación del suelo, sectorización y determinaciones de la ordenación estructurante

### 6.1 Sectorización: Descripción y justificación de la delimitación del sector

El Plan General englobó en un único ámbito (Área de Reparto AR 21SUnP Puente Largo) a desarrollar mediante un Programa de Actuación Urbanística (PAU Puente Largo)<sup>8</sup>, dos zonas netamente diferenciadas tanto por sus características físicas, paisajísticas y medioambientales (incluidos los respectivos condicionantes en orden a la preservación de esos valores), como por su capacidad e idoneidad de transformación y acogida de usos de naturaleza urbana.

Ambas zonas, de hecho independientes y sin continuidad, se sitúan en los márgenes opuestos y a distinta altura, con solo un pequeño tramo común, del trazado de la antigua M-305, ahora Calle Larga.

En conjunto ese ámbito tiene una extensión aproximada de unas 300.ha<sup>9</sup>, de las cuales algo menos de la cuarta parte (unas 68 ha) corresponden a la zona que, situada más al sur y al oeste de la mencionada franja, se extiende hasta las orillas del Jarama (en los parajes de Belascón, Tejada y soto de la Eustaquia), en tanto el resto (incluida íntegramente la franja), alcanza una superficie de unas 230 ha.

Todo parece indicar que el principal motivo para que el Plan General englobara ambas zonas en un único ámbito a desarrollar mediante un Programa de Actuación Urbanística (PAU) debió de ser el propósito de obtener como suelo público la mayor parte del suelo (55 ha) de la zona menor, previsto en principio como parque fluvial, con cargo al aprovechamiento del conjunto del ámbito y mediante la transferencia del aprovechamiento de ese suelo a otros con capacidad e idoneidad para la implantación de usos edificables, de carácter lucrativo, que por necesidad habrían de estar básicamente emplazados en la otra zona situada en el margen Este de la susodicha franja.

La prevista implantación de un Canal Olímpico de regatas como "motor" y elemento crucial de ese parque fluvial fue definitivamente desechada con posterioridad al haber considerado el Ayuntamiento las ventajas de un emplazamiento alternativo en el área de Las Cabezadas<sup>10</sup>

Una vez abandonada esa idea inicial, las razones de oportunidad que llevaron a concebir una Actuación Urbanística extendida a la totalidad del ámbito del PAU señalado en el Plan General o a la identificación del mismo como único sector en el Avance precedentemente tramitado se debilitan notoriamente, al tiempo que ahora se colocan en primer plano otros serios inconvenientes para afrontar una operación de tan vasta escala y además comprensiva de zonas de naturaleza un tanto dispar, que obligan en consecuencia a concentrar en una de ellas un excesivo volumen de edificación sobre un suelo que sometido a fuertes condicionantes y restricciones solo puede ofrecer un tamaño de "huella" de proporciones relativamente reducidas.

<sup>8</sup> De por sí, a tal ámbito por efecto de la entrada en vigor de la ley 9/2001 y su régimen transitorio no cabría darle la consideración de sector a menos que mediante un Plan de Sectorización quedasen ratificados sus límites como los correspondientes a un **nuevo sector**

<sup>9</sup> 2.910.715 m<sup>2</sup> según la Ficha del Plan General y algo mayor según el Avance redactado en 2006: 3.014.066 m<sup>2</sup>, (pese a que el ámbito de éste, a diferencia del señalado en el Plan General excluye la cañada de Titulcia)

<sup>10</sup> De ello da cuenta el Avance anteriormente tramitado (Ver apartado 2.5 de la Memoria del citado Avance)

La delimitación de un **nuevo sector** más homogéneo, y en suma de menor tamaño que el señalado originariamente para el PAU, viene avalada por consistentes razones para replantear la Actuación en el área de Puente Largo, acometiéndola ahora sin pérdida de su significado y alcance estratégicos, pero sobre bases y condiciones de mayor certidumbre y con una componente residencial mucho más reducida que la inicialmente prevista en los años de irracional euforia que condujeron a la formación de la "burbuja inmobiliaria" y su brusca interrupción posterior.

A tal efecto la exclusión de la zona situada más al sur entre la antigua M-305 y el río Jarama además de la posibilidad de configurar con ello un nuevo sector de tamaño más adecuado a la Actuación, tal cual ha sido definida por quienes en su condición de principales protagonistas – Ayuntamiento y SEPES- han retomado la iniciativa, no solo resulta oportuna sino que atiende con ello a algunas de las razones de mayor peso que han sido esgrimidas en oposición a la Actuación<sup>11</sup>, en su precedente planteamiento e iniciativa y más en concreto a las objeciones que en su tramitación administrativa han quedado plasmadas en la el Informe Previo de Análisis Ambiental propuesto por la Dirección General de Evaluación Ambiental y que más adelante, en el capítulo 7, serán comentadas en detalle.

La delimitación de este nuevo sector de tamaño más reducido no tiene porqué comprometer ni aún menos impedir cualquier otra iniciativa posterior sobre los terrenos ahora excluidos del ámbito originario del PAU, ya que por su tamaño y localización son susceptibles de conformar **otro sector** con todos los requisitos que al respecto se establecen en la ley 9/2001 y que, en virtud de lo dispuesto en la ya citada disposición Transitoria Primera de la misma, estaría sujeto a idénticas condiciones de aprovechamiento que el ahora propuesto para la zona situada al este de la M-305.

Conforme a lo establecido en la ley 9/2001 (artículo 37.2 a):

*"Los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes".*

Además del cumplimiento estricto de los antedichos requisitos legales, la delimitación propuesta se justifica igualmente por las razones que a continuación se enuncian:

- Contribuye a conformar la estructura urbana general del territorio en el que se incluye.
- Permite la ordenación integral del ámbito que comprende, con arreglo a un programa diversificado de usos que permite optimizar las distintas aptitudes del suelo para acogerlos.
- La entidad territorial del Sector y, en correspondencia, su aprovechamiento, permiten asumir la ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de comunicaciones, sociales y energéticas, y la reserva de suelo para dotaciones públicas de acuerdo con la LSCM 9/2001, compatible con las previsiones del Plan General, garantizando el equilibrio entre los intereses públicos y privados.
- El ámbito delimitado permite el desarrollo de una unidad urbanística integrada, en la que se resuelven adecuadamente las necesidades dotacionales (equipamientos sociales, zonas verdes y servicios públicos y viviendas sometidas a algún régimen de protección) y de infraestructuras (abastecimiento de agua, de acuerdo con el Plan Especial redactado por el

<sup>11</sup> Razones que con toda probabilidad, sobre todo las relativas al tamaño de la actuación especialmente el de su componente residencial volverían a ponerse de manifiesto más adelante en el preceptivo Informe de Impacto Territorial, máxime teniendo presentes las vicisitudes de la contigua iniciativa sobre Valdeguerra en el vecino municipio de Colmenar de Oreja

Canal de Isabel II, y cuyas previsiones ya se están ejecutando, así como las conexiones con las redes de energía eléctrica, gas natural, etc).

- Permite cumplir las previsiones que para el ámbito delimitado contiene el Plan Especial de Infraestructuras de la M-305 formulado por el Ayuntamiento, y la ejecución de los enlaces y el tratamiento de la vía con el carácter allí previsto.
- Contribuye a resolver y completar la continuidad del desarrollo urbano en adecuado complemento del colindante Sector La Montaña.

El nuevo sector delimitado por el presente Avance abarca una superficie de 226,30 ha y comprende además de la zona situada al Este de la franja que engloba los dos ramales de la Calle Larga (antigua M-305), una parte proporcional de esta última, excluyendo únicamente un tramo de 6,3 ha en contacto con el frente de la zona del ámbito del PAU que se sitúa al Oeste de esa misma franja y que ahora no se incorpora al nuevo sector.

La necesidad de clasificar como suelo no urbanizable la vía pecuaria Cordel de Titulcia determina necesariamente la discontinuidad del sector con los siguientes límites de los dos ámbitos separados por la citada vía:

Al Norte del Cordel de Titulcia:

Un ámbito menor de forma sensiblemente triangular que abarca una extensión de 254.754 m<sup>2</sup> con los siguientes límites:

- Norte y Este en líneas quebradas de longitud 605 m y 672 m, con suelo no urbanizable especialmente protegido por constituir espacios de interés forestal y paisajístico en general
- Al Sur, en línea quebrada de longitud 1.048 m con la vía pecuaria Cordel de Titulcia

Al Sur del Cordel de Titulcia:

El ámbito mayor que abarca una extensión de 2.008.337 m<sup>2</sup> con los siguientes límites:

- Al Norte, en línea quebrada de longitud 1.091 m, con la vía pecuaria Cordel de Titulcia.
- Al Este, en línea quebrada de longitud 1.383 m con la vía pecuaria Vereda del Vadillo de los Pastores comprendida entre el sector y el límite con el término municipal de Colmenar de Oreja
- Al Sur, en línea quebrada de longitud 1.623 m, con el colindante Sector La Montaña.
- Al Oeste, en línea sensiblemente recta, salvo un pequeño tramo final en el extremo norte de cierre del perímetro del sector de longitud 2.229 m, coincidente por su exterior con el margen Oeste de la M-305 actualmente ya de titularidad municipal.

Los límites precisos se reflejan en los Planos de Ordenación, tanto en los relativos a la Ordenación Estructurante, como en los de Ordenación Pormenorizada del correspondiente Plan Parcial.

Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización.

## 6.2 Aprovechamiento urbanístico unitario

Conforme a la disposición Transitoria primera de la ley 9/2001, el aprovechamiento unitario aplicable, es decir, "la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes" se ha fijado que en el caso de Aranjuez en 0,202650 m<sup>2</sup> e RT/m<sup>2</sup>s referido al uso mayoritario del suelo urbanizable sectorizado que es el uso Mixto

Residencial Terciario (RT) del área del Sector AR 22 "La Montaña", (colindante por el Sur con el nuevo sector de Puente Largo)<sup>12</sup>, que es el mayoritario del suelo urbanizable de Aranjuez.

En el Avance sometido a Información Pública en octubre de 2006 se propone un coeficiente de homogeneización del uso global del sector de 0,83, considerando que el uso mayoritario es el residencial unifamiliar.

En el presente documento y ajustándose a las directrices contenidas en el Protocolo de Colaboración firmado por el Ayuntamiento de Aranjuez y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo para el desarrollo de la actuación de Puente Largo, con fecha 30 de junio de 2010, se reconsidera la composición interna de usos para invertir el precedente predominio de la componente residencial sustituyéndola por la de actividades productivas.

Considerados los usos del sector, se plantea un nuevo uso global mixto de Actividades Productivas-Residencial (APR), para el cual, teniendo en cuenta los porcentajes de cada uso, se fija un coeficiente de homogeneización del uso global del sector de 0,62, inferior al 0,83 que consideraba el Avance sometido a Información Pública en el cual el uso mayoritario era el residencial, con lo cual, el aprovechamiento unitario aplicable sería de  $0,202650 \text{ m}^2\text{RT}/\text{m}^2\text{s}/0,62 = 0,326662 \text{ m}^2\text{e APR}/\text{m}^2\text{s}$  referido al uso adoptado como patrón con coeficiente 1 del nuevo sector.

### 6.3 Edificabilidad

El Plan de Sectorización establece con carácter de referencia un índice de edificabilidad promedio para el conjunto del sector de  $0,41 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ligeramente superior al adoptado en el Avance precedentemente tramitado ( $0,36\text{m}^2/\text{m}^2$ ).

No obstante la edificabilidad total del sector será la que resulte finalmente de la ordenación pormenorizada con un límite máximo que vendrá determinado indirectamente por el aprovechamiento máximo aplicable ( $0,326662 \text{ m}^2 \text{ e APR}/\text{m}^2\text{s}$ ), de forma que la suma de las de las edificabilidades de cada uso pormenorizado una vez homogeneizadas y expresadas en términos de aprovechamiento por aplicación de sus respectivos coeficientes de ponderación no podrá sobrepasar la cifra que resulte al aplicar el antedicho índice o aprovechamiento unitario a la superficie del sector una vez descontada de ésta la correspondiente a los terrenos de dominio público de las redes públicas preexistentes.

<sup>12</sup>. Para la obtención de ese valor promedio se consideran los siguientes sectores AR 17, AR 18 y AR 22 Ver apartado 1.5.4.2 del Avance previamente tramitado

## 6.4 Coeficientes de ponderación

En el Avance precedentemente tramitado se establecían unos coeficientes de ponderación, que según se especificaba en el propio documento partían de la realidad inmobiliaria de Aranjuez.

Dada la evolución experimentada en el mercado inmobiliario desde que dichos coeficientes fueron establecidos, particularmente desde el final del periodo expansivo (2007), hasta el presente, con acusado descenso de los precios reales desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, en el Plan Parcial que se tramita conjuntamente con el Plan de Sectorización se establecen unos coeficientes de ponderación de los diferentes usos pormenorizados que reflejan con mayor aproximación y adecuación la realidad de sus valores relativos, establecidos a partir de la información que proporcionan por un lado los vigentes precios máximos de venta fijados en la disposiciones relativas a la legislación de vivienda y por otro lado los datos agregados sobre valores de Mercado extraídos de diferentes fuentes informativas o estadísticas.

## 6.5 Cálculo del aprovechamiento

La consideración de los parámetros de la edificabilidad resultante de la Ordenación Pormenorizada según la desagregación de usos y con las particularidades de los porcentajes previstos de viviendas de protección pública, junto con los coeficientes de ponderación aplicables permitirá efectuar el cálculo del aprovechamiento urbanístico del sector así como la comprobación de su compatibilidad con el aprovechamiento urbanístico total que resulte de la aplicación del aprovechamiento unitario máximo establecido como determinación estructurante por el Plan de Sectorización, de conformidad, a su vez, con lo que al respecto prescribe la Disposición Transitoria Primera de la ley 9/2001.

## 6.6 Otras determinaciones de carácter estructurante

Finalmente hay que señalar que el sector en su componente residencial habrá de sujetarse, en lo referente al régimen de las viviendas, a lo dispuesto en la ley 9/2001 en su artículo 38.2, cuya aplicación en lo referente a que el porcentaje mínimo del 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública tendrá carácter, a todos los efectos, de determinación estructurante del presente Plan de Sectorización.

En consecuencia, el porcentaje de la edificabilidad de viviendas sujetas a protección pública que se fijará y localizará con exactitud en la Ordenación Pormenorizada deberá superar en todo caso el 30% de la edificabilidad residencial total.

Dicho porcentaje, conforme a lo señalado en el artículo 42.5 c) de dicha Ley, tiene por tanto carácter estructurante y constituye un mínimo, no así su concreta ubicación que tendrá el carácter y el alcance propios de la ordenación pormenorizada, así como también su cuantía que podrá superar dicho mínimo en esa misma ordenación pormenorizada.

## 7 Estructura y ordenación: enfoque, condicionantes y contenido de la propuesta

### 7.1 Principios generales

Entre los fines que la vigente ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (art.3 ley 9/2001) atribuye a la ordenación urbanística se adoptarán aquí como principios rectores los siguientes:

- a. El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- b. La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- c. El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

Tales principios enunciados más sintéticamente serían: sostenibilidad, integración, y calidad del espacio urbano

Conforme a ello, el desarrollo urbano por el que aquí se apuesta persigue la protección efectiva del medio ambiente, la consecución de elevados y estables niveles de crecimiento económico y de empleo y un progreso social que reconozca las necesidades y derechos de los ciudadanos.

### 7.2 Criterios y objetivos

El planeamiento urbanístico determina en gran parte la transformación del territorio y por tanto es un instrumento que, al definir el modelo de ordenación y ocupación de suelo, caracteriza el tipo de desarrollo e influye en la utilización de los recursos naturales. Por este motivo es deseable que incorpore en sus determinaciones contenidos urbanísticos basados en los siguientes objetivos de carácter general:

- a. Promover el uso prudente y racional de los recursos naturales, protegiendo y mejorando la calidad del aire, del suelo y del agua.
- b. Evitar interferencias con el clima optando por un uso racional y eficiente de la energía -y siempre que sea posible- de energías alternativas.
- c. Mitigar los impactos ambientales de los usos e infraestructuras preexistentes o previsibles, sobre el nuevo hábitat residencial ó productivo.
- d. Aspirar a la consecución de un paisaje urbano de calidad y de unos espacios que además de ser identificables y distinguibles por su individualidad, trasmitan las sensaciones de placer,

serenidad y seguridad que normalmente acompañan a la percepción de lo que se considera y valora como bello ó armónico

Esos objetivos de carácter general obligan deben concretarse en una especial atención a los aspectos que a continuación se enuncian y que cabe conceputar al tiempo como criterios que han de guiar la Ordenación urbanística:

- adecuada integración con las grandes "piezas" colindantes, a efectos de aumentar la eficacia de las redes de transporte público.
- localización específica y concepción proyectual de las dotaciones y equipamientos necesarios.
- mezcla racional de usos urbanísticos, densidades y tipologías edificatorias para una ciudad integrada y diversificada.
- esmerada concepción y tratamiento de los trazados, de la forma y tamaño de los espacios públicos y de las vistas.
- relación positiva y directa con el sistema de grandes espacios libres del espacio metropolitano y la ciudad, creando un sistema propio para amortiguar el impacto ambiental de otros usos o infraestructuras sobre el espacio residencial y para poner en valor los nuevos espacios productivos: efecto escaparate.

Estos criterios han de operar en dos escalas:

- La de su configuración estructural (piezas, grandes usos e infraestructuras viarias).
- La propia para la definición de la trama urbana: espacio residencial, áreas productivas, parques, calles y plazas.

El criterio de integración aconseja evitar los modelos de ordenación "ensimismados" (cerrados sobre sí mismos) para apostar en cambio por un patrón de nueva ciudad que pese a la fuerte discontinuidad que introducen las potentes y modernas infraestructuras de transporte o los grandes equipamientos, fortalezca los elementos de conectividad, fluidez y continuidad, primando la diversificación de sus accesos y conexiones con esas grandes infraestructuras viarias metropolitanas y urbanas.

Por otra parte la organización de los **espacios libres públicos**, se concibe como un **sistema continuo** de gran conectividad, que abarque desde los grandes parques y cuñas verdes de rango ciudad y superior (corredores verdes, cañadas), hasta el "micro-sistema" de jardines, plazas y bulevares definido por el tejido urbano interno del sector.

La ordenación propuesta pretende pues regirse por esos criterios y principios y desarrollarse al mismo tiempo con otros aun más concretos que, formando conjunto con los anteriores, podríamos resumir del siguiente modo:

- La ordenación del sector tiene por objeto su adecuada integración en el territorio, urbanizado y por urbanizar donde se sitúa, prestando una especial atención a la escala y volúmetrías del desarrollo, a la trama y a los trazados viarios, a la mezcla de tipologías y tamaños de parcelas y de viviendas, a la forma y al paisaje urbano resultantes, a la orientación de las edificaciones, a la mezcla de usos y a las dotaciones de equipamiento en su sentido más amplio (apoyo a residencia, dotación de espacios productivos) y comerciales, así como a la dimensión y disposición de las plazas de aparcamiento.
- El tejido urbano y por tanto la red viaria se organiza y jerarquiza tratando de minimizar el conflicto entre peatones y vehículos, delimitando **áreas ambientales** de carácter residencial –o empresarial- con velocidad del tráfico motorizado reducida (máximo de 30

km/h), diseñando las vías desde la perspectiva de la seguridad vial y dando prioridad a la circulación peatonal y de bicicletas en determinados itinerarios.

- Las tramas viarias se ordenan de manera que permitan reconocer e identificar- especialmente en determinados ejes y enclaves- el **carácter multidimensional de la calle**: la calle y las plazas sirven para circular pero también –o sobre todo, en ocasiones- son lugar de estancia e imagen de la ciudad –el papel de los **ejes**- en torno a los que se sitúan la residencia, los comercios, las escuelas y el resto de las actividades urbanas.

### 7.3 Ordenación: condicionantes y criterios generales

#### *La pieza y su encuadre urbano y territorial: condicionantes a la Ordenación*

El ámbito del Plan de Sectorización de Puente Largo es parte sustancial del desarrollo -más bien del "salto"- norte que Aranjuez se plantea en los sucesivos Planes Generales, y ya desde el de 1966 -con distinta configuración y enfoque- como una "nueva" ciudad lineal que discurre al este y paralela al río Jarama, y a su vez articulada a lo largo de la antigua carretera N-IV de Madrid-Andalucía -hoy M-305- a la que presenta su principal "frente-escaparate". Esta vía rápida, de incierto carácter- entre autovía y eje arterial urbano-, envuelve en su desdoblamiento un amplio y potencial parque lineal o gran "salón rodado" interior a la desdoblada traza del Camino de Madrid y la Calle Larga.

En el arco Norte-Este, la variante de la M-305 discurre desde el Puente Largo próxima a la traza de la vía pecuaria cordel de Titulcia y se ofrece como frente complementario y alternativo a la antigua traza de la M-305, necesario como elemento diversificador de los futuros accesos al Sector.

En su límite Sur, el Sector-ya urbanizado y en buena parte edificado- de La Montaña alberga una potente y singular Centralidad -Casino, Hotel, Gran Superficie Comercial periférica, Hospital del Tajo, Juzgados-, pero "da la espalda" a Puente Largo, con sus débiles tramas residenciales - más propias de "urbanización" que de ciudad compleja-, que se envuelven en sí mismas y en torno al Golf, haciendo más dificultosa la articulación entre ambos sectores.

Las instalaciones industriales de Fruehauf/ISN -interiores al sector de Puente Largo - ocupan un enclave estratégico y de potencial rótula para el necesario atado e integración de los sectores, integración que sin duda se ve dificultada por la necesaria pervivencia "in situ" de las mismas.

La ordenación del lugar ha de enmarcarse en un ámbito más amplio que el estricto del Sector, traspasando sus ya amplios límites hasta abarcar una extensa entidad territorial de la que la ciudad histórica de Aranjuez y su entorno no pueden entenderse desvinculados: Palacio y trazas urbanas, huertos y jardines, cauces y vegas, sotos y dehesas, configuran un paisaje cultural de excelencia, integrado y diverso, al que la actuación de Puente Largo ha de aportar valores añadidos:

- El Puente Largo y la traza dieciochesca de la calle Larga de Caravajal hasta su conexión con las Huertas del Picotajo y la glorieta de las Doce Calles, son elementos cruciales para el refuerzo de la identidad histórica de la Ciudad en su "hinterland" y configuran junto a otros enclaves edificados y arbolados -la Casa del Conde de Santiago, los bosquetes o rodales de encinas de la antigua dehesa, la pequeña pero soberbia pinada del Camino de Madrid-, el soporte cultural y ambiental de la propuesta de actuación.
- La propia configuración geomorfológica del ámbito, con sus dos plataformas -alta y baja- encadenadas por los taludes que miran hacia –y son mirados desde- la vega y los sotos, y los cauces y vaguadas que vierten al Jarama, constituyen asimismo las principales potencialidades paisajísticas del sector.



## 7.4 Invariantes de la Ordenación.

La ordenación del Sector ha sido resultado de la previa generación y evaluación integrada de alternativas ya ensayadas en la fase preliminar de reanudación de la tramitación del anterior Avance y que tras ello han dado lugar a la seleccionada como mejor propuesta en la presente fase de nueva formulación del Avance del Plan de Sectorización.

Todas ellas comparten algunos puntos fuertes a través de esquemas que, en forma muy libre, optan por un modelo diferencialmente mallado, reinterpretado y condicionado por la morfología del lugar y las preexistencias naturales, histórico-culturales e infraestructurales:

- preservación de los valores naturales y ambientales, arqueológicos e históricos integrados en la nueva ordenación del lugar, entendido éste como Paisaje Cultural,
- linealidad Norte-Sur en franjas de usos dominantes -no exclusivos- adaptadas tanto a las unidades del paisaje, en especial las plataformas baja y media, los taludes y cornisa a poner en valor, como a los distintos frentes de accesibilidad rodada e integración urbana (Calle Larga al Oeste, variante de la M-305 al Norte y al Este, trama viaria de La Montaña al Sur),
- en particular, la asignación de usos globales productivos- terciarios y empresariales de alta gama- al frente oeste que el Sector ofrece a la Calle Larga se considera un invariante de los diferentes ensayos propositivos,
- la adopción de la directriz Este-Oeste como criterio de ordenación para el necesario "atado" transversal-viario rodado y peatonal-, con macla de usos y espacios públicos de mayor urbanidad, y generación de un sistema verde conexo a través de cauces y vaguadas,
- determinados enclaves estratégicos, bien por su posición de "rótula" entre piezas o de presencia y escaparate a la Calle Larga, bien por sus valores e imagen-la Casa del Conde de Santiago-, se han de configurar como espacios dotacionales de carácter público,
- el tratamiento en todo caso diferencial de las tramas urbanas y en particular de las trazas viarias según los usos dominantes: fluidos y rectilíneos o suavemente curvados en los ámbitos productivos, más quebrados y "templados" en los de uso predominantemente residencial,
- las instalaciones industriales de Fruehauf se mantienen en su posición y delimitación actuales, como invariante de la Ordenación en esta fase, si bien se requerirán medidas de reajuste de límites y accesos para una adecuada integración de trazados, evitando efectos-barrera,
- desde el punto de vista de los condicionantes del planeamiento de superior rango, todos los ensayos y alternativas parten en líneas generales del mismo ámbito para el Sector, coincidente con el definido para y desde el Protocolo suscrito, base del Concurso que da lugar al presente Plan de Sectorización.

## 7.5 Prescripciones del informe previo de análisis ambiental

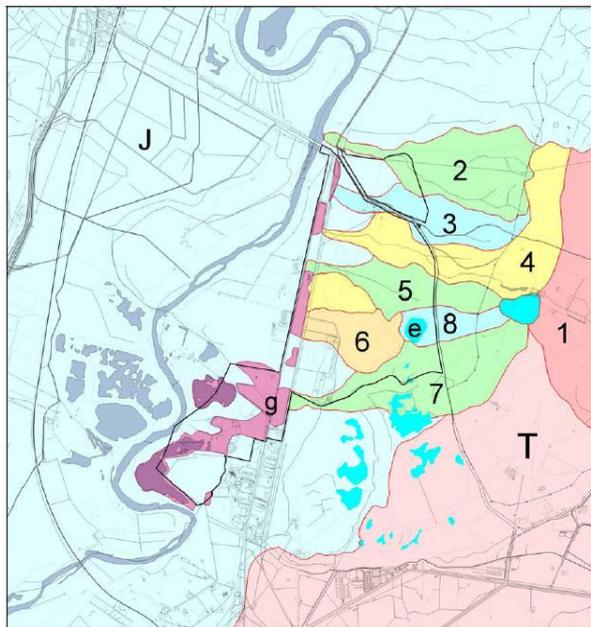
### *Afecciones derivadas de los valores medio ambientales*

Entre las potenciales afecciones ambientales que pueden condicionar el diseño de la ordenación cabe destacar: la presencia de Espacios Naturales Protegidos; la potencial inundabilidad que presenten los terrenos del planeamiento de sectorización; la presencia de suelos de alta capacidad agrológica, las condiciones constructivas que poseen los terrenos del ámbito (geotecnia), etc.

Por su posible incidencia en la ordenación urbanística se examinan a continuación con mayor detalle la cuenca hidrográfica y su red fluvial.

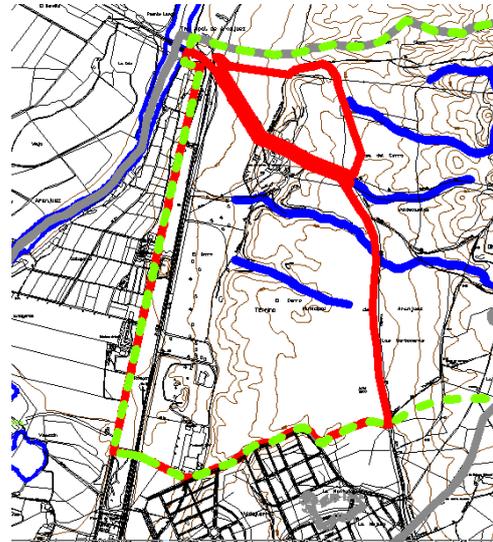
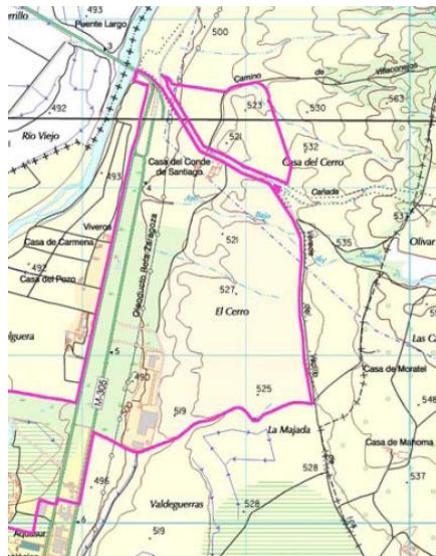
El sector se localiza en la denominada Zona 5 (Jarama-Manzanares), en la subzona 05-20N (Jarama completo - confluencia Tajo), dentro del Plan Hidrológico del Tajo.

La escorrentía del Sector, se organiza a través de diversos arroyos estacionales, barrancos y vaguadas hacia el río Jarama. La denominación y jerarquización de las cuencas y subcuencas hidrográficas del Sector y su entorno es la siguiente:



1. Arroyo de Valdemorales
2. Arroyo del Camino de Villaconejos
3. Arroyo de Valdecasillas
4. Arroyo Bajo del Cortijo
5. Arroyo del Cerro
6. Vaguada del Cerro
7. Arroyo del Camino de Valdeguerra
8. Vaguada de las Carboneras
9. Áreas endorréicas
10. Antiguas graveras

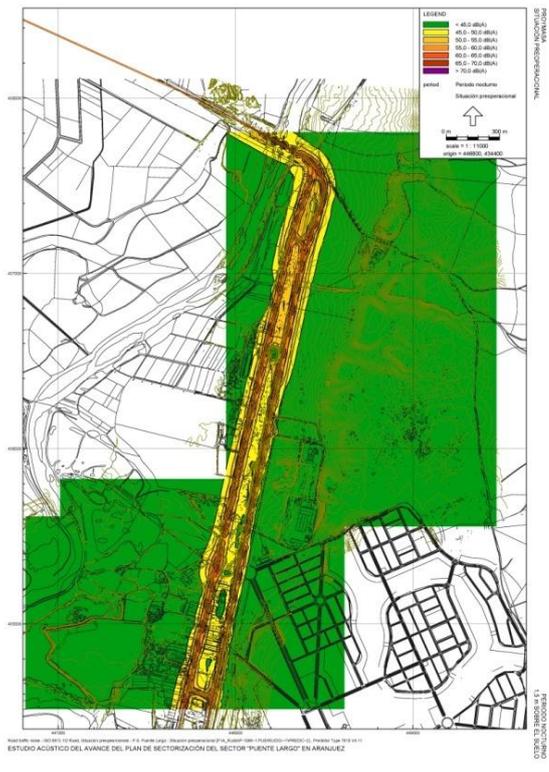
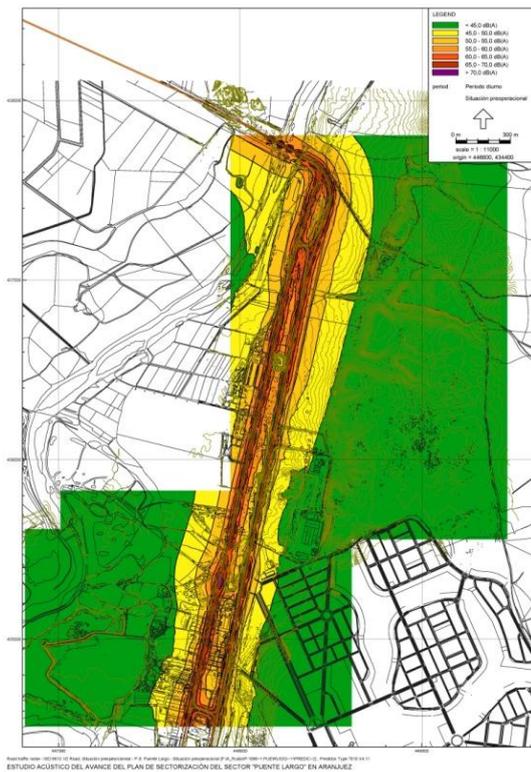
Ninguno de los citados arroyos aparecen recogidos en la cartografía 1:25.000, pero si se representan en la 1:5.000, el Arroyo de Valdecasillas, Arroyo Bajo del Cortijo y el Arroyo del Cerro.



Destaca entre ellos el arroyo Bajo del Cortijo, con un valle algo más marcado en el relieve y una cuenca de avenamiento ligeramente más amplia que el resto. No obstante, el Sector "Puente Largo" no tiene red fluvial de importancia que pudiera crear episodios de inundación en el ámbito. Tanto es así que la avenida de inundación asociada a la tormenta de proyecto T=5 años, obtenida para delimitar el dominio público hidráulico, es nula, no genera caudal.

*Afecciones derivadas de la red de comunicaciones*

Las vías de circulación que bordean el ámbito de actuación dan lugar a sus correspondientes servidumbres acústicas. La afección sonora se puede observar en los siguientes planos modelizados, que consideran tanto el periodo diurno como el nocturno.

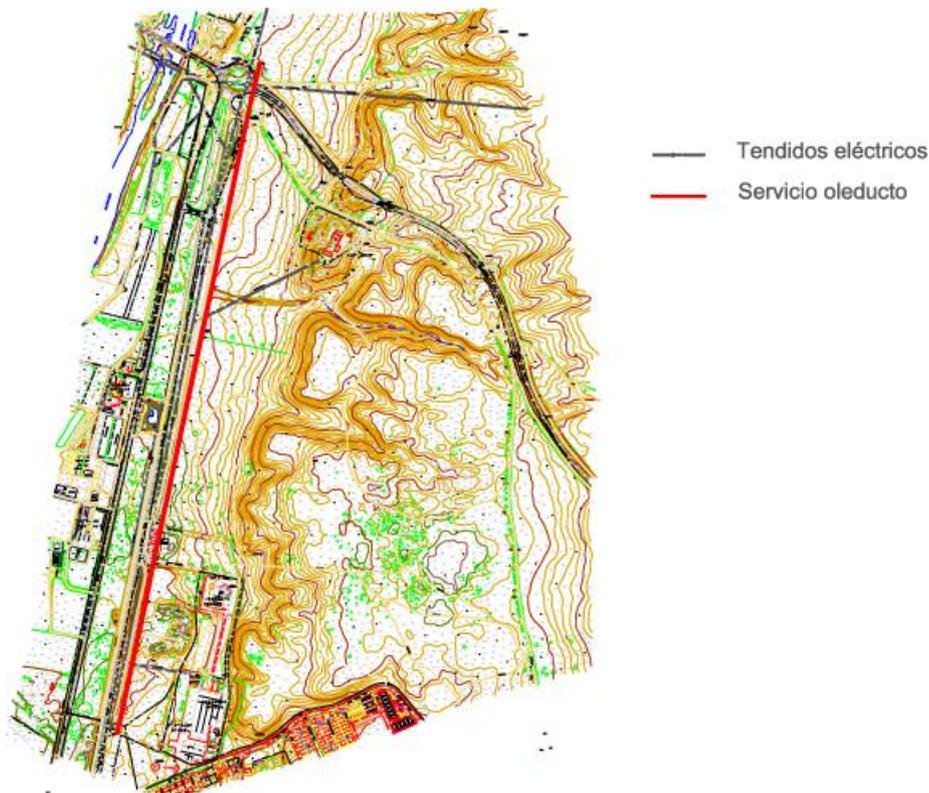


Considerando únicamente la modelización en el periodo nocturno, por ser el más restrictivo con respecto a los usos tolerables, se observa que prácticamente en todo el ámbito del Sector pueden implantarse los usos propuestos por la ordenación según el Decreto 78/99 del régimen de protección contra la contaminación acústica. Asimismo se debe de considerar lo siguiente: las zonas verdes deben de cumplir los límites acústicos de las áreas estanciales o Áreas de Sensibilidad Acústica de tipo II; la separación entre los usos industriales y cualquier otro tipo de suelo debe de prever un banda de transición, que se encontrará arbolada con especies autóctonas con objeto de mitigar la afección paisajística o visual; y por último, las áreas entre las dos calzadas y zonas colindantes de la carretera M-305 deben de ser consideradas como áreas de transición en las que se evitará la instalación de cualquier elemento que propicie su uso como estancial.

*Afecciones medio ambientales derivadas de las grandes infraestructuras (líneas eléctricas, oleoducto,...)*

En relación con las líneas de transporte de electricidad el Decreto 131/1997 de la Comunidad de Madrid, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, establece en su artículo 2 que en los instrumentos de planeamiento y urbanización correspondientes a toda nueva actuación de desarrollo urbanístico, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente. En el ámbito cabe destacar las líneas de transporte de electricidad que discurren por la zona más oriental de la carretera M-305, de la cual se distribuye diversos ramales hacia la Casa del Cerro y, posteriormente, hacia este y oeste.

Además de estos tendidos eléctricos y en paralelo a la carretera M-305 en su carril más oriental, también discurre una infraestructura de gran importancia, como es el oleoducto de Rota a Zaragoza, el cual debe de tener una franja de seguridad, que evite todo riesgo innecesario par su adecuado funcionamiento.

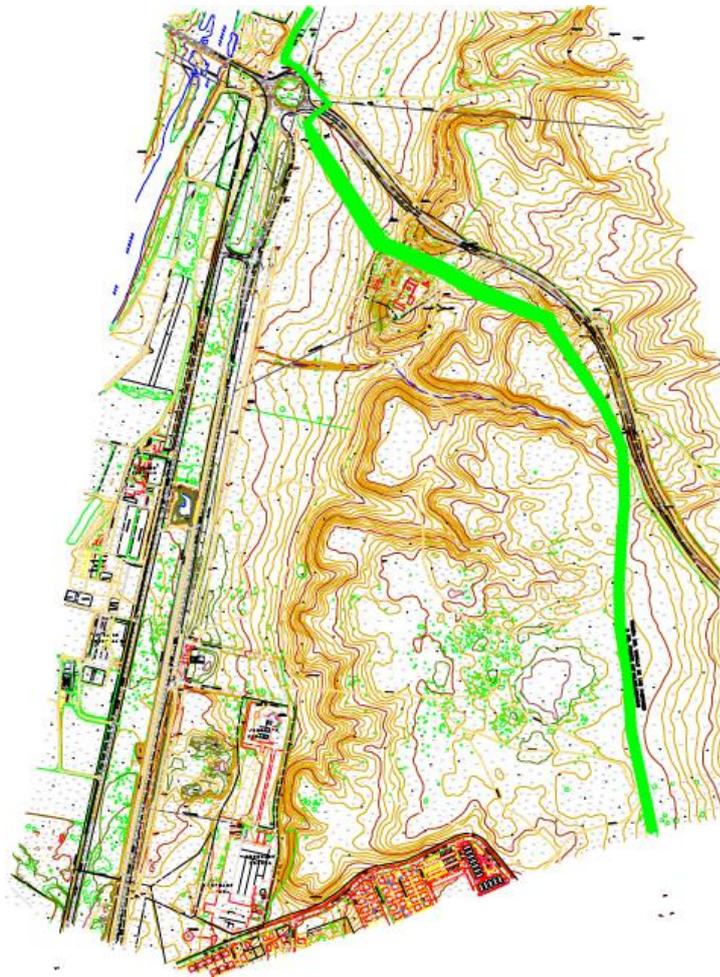


*Afecciones medio ambientales derivadas de los yacimientos arqueológicos*

Con respecto a yacimientos arqueológicos, cabe destacar que la zona se localiza dentro de un área de protección arqueológica de tipo A y B, como se señaló en el apartado 2.12., y en la que se deberá de cumplir lo establecido en la ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

*Afecciones medio ambientales derivadas de la red de vías pecuarias*

Finalmente, se presentan diferentes afecciones a la ordenación como consecuencia de la presencia de una vía pecuaria que discurre en paralelo de la carretera M-305 que comunica con el término de Colmenar de Oreja, y que constituye el límite más oriental del presente Plan de Sectorización.



Pese a ser exterior al sector, la colindancia de esta vía pecuaria con el mismo en el ámbito obliga a cumplir, en primer término, la legislación vigente en relación con estos caminos históricos (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias), en la cual establece que los terrenos que constituyen la vía pecuaria deben ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección, y además las prescripciones que al respecto ha formulado el Área de Vías Pecuarias y que se recogen en el Informe Previo de Análisis Ambiental.

## 7.6 Generación de alternativas

Se generan sobre estas bases y condicionantes "fijos", y con independencia de la decidida apuesta por una ciudad integrada que conlleva un modelo de zonificación no extrema, dos "familias" de alternativas, según el modelo de disposición de los usos y piezas de funciones predominantemente residenciales y urbanas, frente a las de usos empresariales, industriales y terciarios de variada tipología:

### Alternativa I:

Las actividades productivas se organizan a lo largo de dos ejes norte-sur, el primero en la plataforma baja-dando frente a la Calle Larga- y el segundo en la alta en torno a un bulevar que articula un Parque Empresarial , y entre ambos el Parque lineal en cornisa, aterrazado sobre los taludes.

El espacio residencial ocupa-al este- una posición lateral, con amplio contacto con el Sector de La Montaña y se articula con el Empresarial en torno al Parque de las Encinas.

### Alternativa II:

La pieza residencial, siempre con una configuración lineal norte-sur, se estructura sobre un eje de traza curvilínea en los primeros ensayos, y definiendo en estrecho contacto con el Parque de los Taludes una cornisa panorámica; las vaguadas naturales tributarias del Jarama y el Parque de las Encinas aportan elementos de diversidad a la trama lineal.

Las piezas, asimismo lineales, que acogen las funciones productivas jalonan al Este y el Oeste la Espina Central residencial y más urbana, articulándose e hibridándose a través de frentes y enclaves terciarios, parques y dotaciones.

Esta segunda "familia" de alternativas ofrece distintas formalizaciones a través de la escala y dimensión de las mallas viarias y las "supermanzanas" tanto productivas como residenciales, del tratamiento más o menos natural en su forma y dimensión del Parque de las Encinas.

## 7.7 Descripción de la propuesta

### *Bases del nuevo modelo*

La solución que se adopta y desarrolla en esta fase corresponde a la segunda de las alternativas enunciadas en el anterior apartado: el eje central lo ocupan las funciones más urbanas-residenciales, dotacionales, parques, el frente a la Calle Larga la gran pieza-escaparate que forma un eje articulado de piezas de un Parque Terciario y Tecnológico de rango ciudad y la franja este como reserva industrial volcada en la variante de la M.305.

Así, de la integración entre las tres franjas o bandas de usos dominantes y determinados nodos estratégicos con programas de uso específico, resulta una gran pieza, un Sector bien implantado en el paisaje y diversificado tanto internamente como en sus conexiones urbanas:

- La banda de escaparate a la Calle Larga (antigua M-305) recogerá –diferencialmente según tramos- actividades y funciones productivas de mayor valor añadido, nucleadas en torno a espacios multiuso que acojan funciones urbanas, en distintos enclaves -en el límite sur, en posiciones centrales y al norte en el entorno cultural de Puente Largo-, como auténticos "atractores" urbanos.
- La banda o espina central -que engloba taludes y cornisas panorámicas a la vega y sotos del Jarama-, y ha de acoger funciones residenciales, dotacionales y urbanas, a modo de ciudad jardín de densidad media y trama abierta y diversificada en tipos predominantemente multifamiliares -con enclaves unifamiliares innovadoras, a modo de

casas patio-, trama asimismo articulada en torno a tres enclaves: Sur (de rótula con La Montaña), central (como "corazón" del Sector) y Norte (próximo a la Casa del Conde de Santiago). Un parque equipado de fuerte linealidad, abraza por ambos márgenes la nueva "ciudad" lineal residencial y urbana.

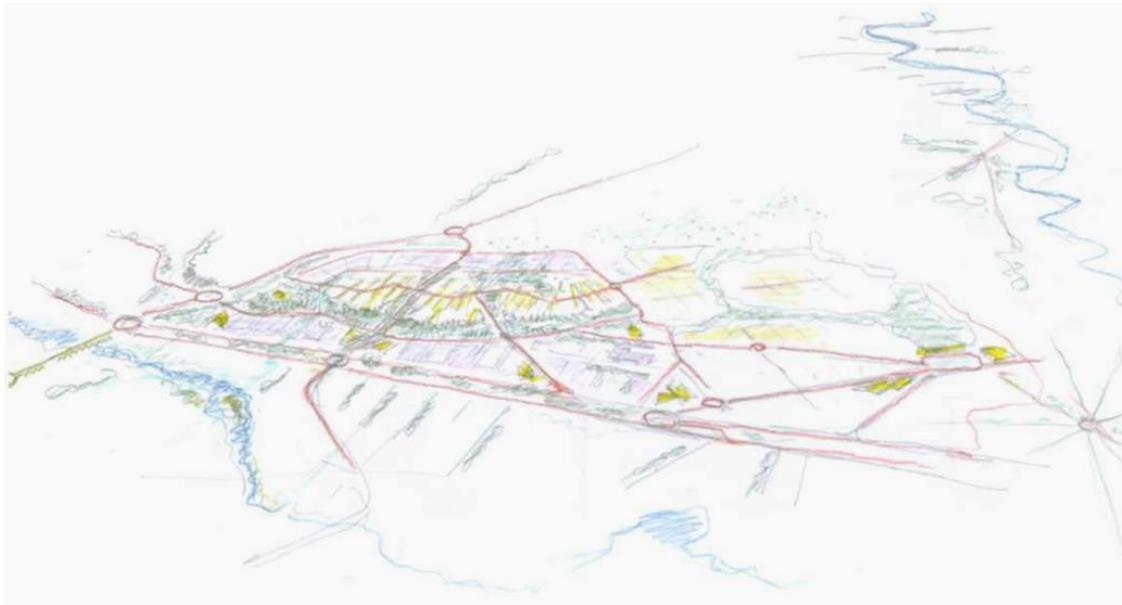
- La plataforma alta –antigua Dehesa- como espacio industrial diversificado, volcado a la variante M-305 pero atado transversalmente y con rotundidad al Eje de la Calle Larga, con sus bordes terciarizados y usos dotacionales de servicio al tejido residencial, compartiendo con éste el Parque Equipado de las Encinas.



#### *Sistemas estructurantes*

El sistema de espacios abiertos que se plantea, protege y realza los paisajes y elementos naturales identificadores del lugar, y se soporta en los siguientes elementos:

- La directriz de la Calle Larga, como gran salón y parque lineal de acceso a las Huertas y Sotos de Picotajo (antesala de la Ciudad histórica) en el que la ubicación estratégica de algunos hitos dotacionales y sobre todo el agua serán elementos cruciales del proyecto, junto a los arroyos/vaguadas tributarios del Jarama, como lenguas verdes o bulevares que ligan la plataforma baja con la dehesa alta.
- El parque panorámico de "cornisa y laderas" que recorre el sector de sur a norte, desde la Montaña (Golf) al promontorio verde de la Casa del Conde de Santiago y desde éste se extiende en el futuro corredor de ocio de las vías pecuarias, y al Norte el Parque Regional del Sureste.
- El Parque forestal y equipado de las Encinas, ordenador de las piezas residencial y productiva a las que sirve, y a la vez une y separa.



En la necesaria estructuración viaria –asimismo mallada- del ámbito, se reseña la organización fuertemente lineal según la directriz Norte-Sur de los "tres ejes" –Tecnológico/Terciario, Residencial e Industrial- de características diferenciales en su traza, diseño y sección, atados selectivamente por un jerarquizado haz de vías Este-Oeste, de las que la Central responde fundamentalmente a demandas de uso urbano y tránsitos peatonales y de transporte público a modo de "Gran Salón" o vía-parque.

En la configuración funcional –usos- y formal –sistemas de ordenación y tipos edificatorios- de la nueva trama, la minimización de impactos sobre el paisaje es criterio prioritario: la plataforma baja acoge usos empresariales y terciarios que admiten algunos enclaves en altura, las posiciones "en cornisa" se destinan a los usos dotacionales y residenciales de módulo fraccionado por su alta exposición a vistas- mientras que el Parque Industrial –con productos edificados de componente horizontal aunque previsiblemente de mayor compacidad- se sitúa en la franja más retirada de las vegas, sotos y trazas históricas.

## 7.8 Estructura urbana: grandes piezas

En una síntesis de contenido estructurante, el sector se configura urbanísticamente a través de la ordenación articulada de distintas y grandes piezas homogéneas que se solapan entre sí, y que en la Ordenación Pormenorizada se subdividen a su vez por su morfología e imagen urbana:

- E.U. El gran "Salón" ó Eje Urbano de la Calle Larga**, como pieza representativa de acceso a la ciudad, parque urbano y de ocio al aire libre que integre la Vega y el Sector, y canal de infraestructuras de servicios
- P.R. Parque Residencial** que conforma el "centro lineal" de gravedad del conjunto con edificación de mayor intensidad urbana (residencial, usos sociales y comerciales), dispuesta a lo largo del **eje viario principal** (Red General) de traza quebrada aunque "paralela" a la calle Larga, que conecta por el sur con el Sector de La Montaña.

**P.E. Gran Parque equipado** de nivel Ciudad como corredor verde de traza Norte/Sur (conexión "vega del Tajo, golf, parque del Sureste") y con una configuración anular envolvente del eje, que integra y pone en valor los paisajes de cornisa y laderas y el Parque forestal de las Encinas.

**P.T.T. Gran Pieza Lineal como Parque Tecnológico y Terciario**, con multiplicidad y complejidad de usos -Oficinas, Empresas Avanzadas, Servicios Administrativos, Residencial Hotelero y Comunitario, Restauración, Ocio y Recreo, Dotacional Público y Privado, -con frente a la Calle Larga y en estrecho contacto visual con el Parque Lineal de Ladera y articulada en subpiezas delimitadas por conexiones verdes con la vega.

**P.I. Pieza de Parque Industrial** en gran parcela, destinada a acoger actividades económicas diversas, según una traza asimismo lineal al este del Parque de las Encinas y colgada de la variante de la M-305.

Al Norte de la M-305 se configura una pieza de carácter mixto- forestal y de Ocio y Recreo, de carácter público, que a pesar de su actual aislamiento, se integrará en el Sector a través de conexiones rodadas y de la propia configuración de continuidad del Parque de Las Laderas.

Estas piezas urbanas definen una estructura mediante la que, sin prescindir de una marcada jerarquización de los espacios en cuanto a su grado diferencial de centralidad y "urbanidad", se establece una transición suave entre las tres piezas de usos diferentes y los distintos tejidos, siendo la traza de las avenidas y los parques y la disposición/traza dominante de la edificación los elementos unificadores del conjunto de esta nueva extensión urbana.

El plano de Ordenación Estructurante recoge el desarrollo de los esquemas recogidos en los apartados anteriores, la División Básica del Suelo, desagregando las áreas objeto de ordenación en usos globales (residencia, terciario, empresarial, dotacional público, espacios libres) con arreglo a criterios de estructuración y funcionalidad.

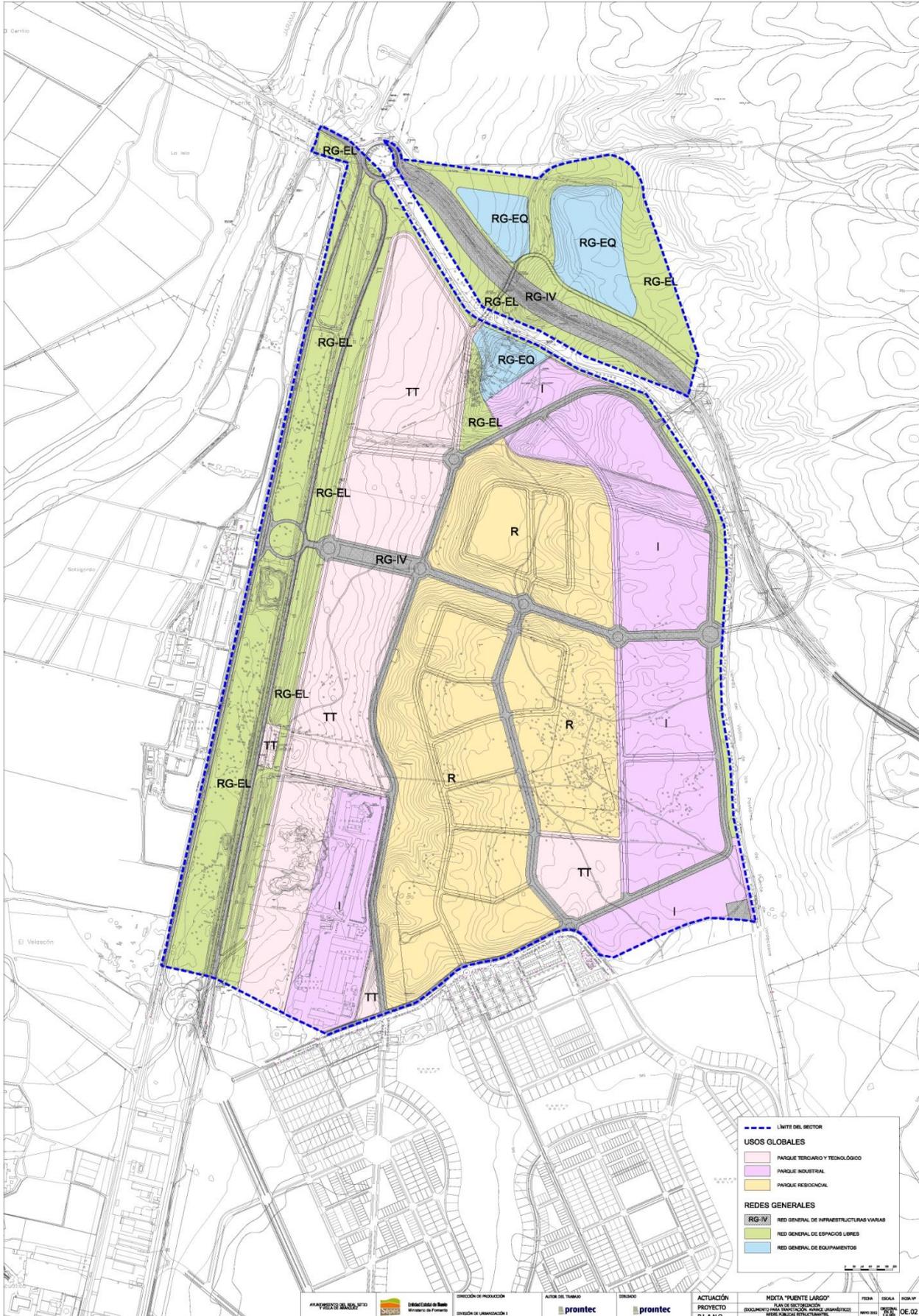
## 7.9 Síntesis

En suma, para la ordenación a "escala de ciudad" se han tomado como base los siguientes principios:

La apuesta decidida por una fuerte estructuración interna de las nuevas piezas creando sistemas urbanos "de continuidad", evitando los desarrollos "isla", sea cual sea su uso - residencial, empresarial- a través de la integración supramunicipal de las tramas y de la organización de cada pieza en torno a ejes urbanos de mayor densidad relativa y sobre todo de superior intensidad de usos (con máxima diversidad y mezcla) y donde el transporte público juegue un papel relevante, favoreciendo además los recorridos a pie y en medios de transporte de bajo consumo energético.

La creación, asimismo, de sistemas continuos de espacios libres de rango municipal envolventes de los nuevos desarrollos, y sensibles a la excepcionalidad de los paisajes del sector y su entorno como bien cultural.

El proyecto de creación de tramas residenciales y empresariales (productivas) diversificadas sobre todo por sus programas de uso, y en su concreción morfológica y su tipología edificatoria, buscando su integración en el sistema de espacios libres (públicos y privados de uso colectivo), creando auténticos lugares urbanos, en torno a plazas, equipamientos y servicios múltiples.



## 8 Redes públicas

De acuerdo con el artículo 36 de la vigente Ley 9/2001: "*se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral*".

Tres son los niveles que por razones de jerarquía cabe distinguir en cada uno de los elementos de la red pública:

- red supramunicipal
- red general
- red local

Por otra parte, atendiendo a criterios de funcionalidad, la ley agrupa los distintos sistemas de redes de la forma siguiente:

- redes de infraestructuras, que comprenden a su vez:
  - red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
  - red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
  - red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
- redes de equipamientos, que comprenden a su vez:
  - red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
  - red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- redes de servicios, que comprenden a su vez:
  - red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos
  - red de viviendas públicas o de integración social.

### 8.1 Definición de las redes públicas

Según se señala en los artículos 42.5.b) y 45 de la ley 9/2001, ambos en relación con el artículo 37.2 referente a la sectorización, una de las determinaciones tanto de los Planes Generales en el suelo urbanizable sectorizado como de los Planes de Sectorización es la calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.

A su vez, según señala el artículo 36, distingue entre el carácter de determinación estructurante que se otorga al "señalamiento de las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general" y el de determinación pormenorizada que se atribuye al "señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada".

En consecuencia con lo antedicho, el presente Avance establece de modo diferenciado en su propuesta de ordenación las determinaciones necesarias para la definición, determinación y calificación de las redes públicas de carácter estructurante, con observancia y cumplimiento, en todo caso, de los estándares que para cada uno de los niveles y funciones exige la vigente ley<sup>13</sup>.

### **Red Supramunicipal**

La reciente modificación de la Ley 9/2001, introducida a través de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, aunque mantiene la distinción jerárquica en los tres niveles: supramunicipal, general y local, descritos y definidos en los artículos 36.2 y 91.3 de la Ley 9/2001, y sus modificaciones, ha eliminado la obligación de cesión de suelo para el sistema de redes públicas supramunicipales.

Así pues en el presente Avance no se ha considerado necesario reservar suelo para esa categoría de redes públicas, ya que en el único supuesto en que procedería hacerlo de forma obligada sería en lo relativo a las vías pecuarias (conforme al criterio que al respecto sostiene el órgano responsable de las mismas)<sup>14</sup>, calificación que en este caso no es posible por ser dichas vías exteriores al sector.

### **Red General**

A partir del índice de edificabilidad adoptado como referencia (0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) en el presente Avance la edificabilidad total del sector resultaría ser 932.935 m<sup>2</sup>. En este supuesto, la aplicación de los estándares que en relación con las Redes Generales establece la vigente ley 9/2001 dan como resultado una superficie total de suelo<sup>15</sup> de 186.587 m<sup>2</sup>, cifra inferior a la que proporcionalmente le correspondería al sector según las previsiones contenidas en la Ficha del Plan General correspondiente al Área de Reparto AR-21 SUNP "Puente Largo".

Tras la modificación efectuada por la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, el antiguo desglose de estándares mínimos por tipo de red en: red general de zonas verdes y espacios libres; de equipamientos sociales y servicios; y de infraestructuras, ha sido modificado, especificándose que su destino será fijado por las necesidades sociales actuales y potenciales:

*"5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.*

*A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades."*

## **8.2 Cumplimiento de estándares y obligaciones de cesión**

Si bien con los estándares mínimos legales -186.587 m<sup>2</sup>- no se cumple con la prescripción fijada por el Plan General en la ficha correspondiente al PAU Puente Largo, que según se ha analizado anteriormente asciende a 406.101 m<sup>2</sup> de red general de parques y jardines, las características topográficas y paisajísticas del ámbito conducen a efectuar una reserva para redes generales muy superior a la fijada por el Plan General y por tanto a los estándares mínimos legales.

<sup>13</sup> Ver más adelante la justificación del cumplimiento de los estándares establecidos por la vigente ley en los artículos 36.5 para las redes generales.

<sup>14</sup> "En concepto de calificación, las vías pecuarias se deberán incluir en el sistema de Redes Supramunicipales de Vías Pecuarias espacios libres protegidos". Ver Informe Previo de Análisis Ambiental.

<sup>15</sup> Resultado de aplicar un estándar de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

El cumplimiento de tales exigencias se concreta en el presente Avance a través de la reserva y calificación de suelo siguiente:

CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE CESIONES DE REDES							
Cesiones de redes	Calificación	Reservas mínimas (Art. 36 de la Ley 9/2001)		%	Plan Parcial Puente Largo		%
		m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	
Redes Generales	Zonas verdes/espacios libres	20	186.587	8,24	475.875	792.106	35,00
	Equipamiento social /servicios				87.983		
	Infraestructuras				228.248		

La mayor dotación prevista, particularmente en lo relativo a Zonas Verdes, respecto a los mínimos legalmente exigibles, tiene en cuenta que una proporción relativamente importante de las mismas no puede ser computada como consecuencia de afecciones acústicas. Dicha pormenorización queda recogida en el Plan Parcial que se tramita conjuntamente.

Así pues la ordenación estructurante del sector que se recoge en los correspondientes planos de Ordenación Estructurante cumple tanto con las exigencias que la vigente ley plantea en relación con el dimensionamiento de las redes públicas de carácter general, como con lo fijado por el Plan General de Aranjuez.

### 8.3 Red viaria, movilidad y transporte público

#### Accesos

Según el Plan Especial de Infraestructuras de Acondicionamiento de la carretera M-305 entre Puente Largo y la glorieta de las Doce Calles, y de acuerdo con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la variante de la citada carretera se convierte en el principal acceso al Sector con el objetivo de permitir una gran accesibilidad y facilitar la relación territorial de los futuros usos.

En este sentido, un enlace en la actual variante de la carretera M-305, se convertirá en el acceso principal al sector. Si bien en el documento de Plan Parcial que se redacta conjuntamente con el presente Plan de Sectorización se ha definido su diseño, su dimensionamiento y trazado definitivo será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### Red viaria interior

La red general de infraestructura viaria se modula mediante a una serie de elementos que articulan el ámbito:

- La Calle Larga, como pieza representativa de acceso a la ciudad, desde la cual y mediante una gran glorieta se produce el acceso más urbano al ámbito.
- El gran eje-bulevar, que en dirección oeste-este discurre por la Arroyo del Cerro y articula las distintas piezas de usos tecnológico-terciario, residencial e industrial.
- El eje de traza quebrada que, en dirección norte-sur, da servicio a los usos residenciales, conectando a su vez con el Sector de La Montaña, buscando con ello la continuidad en la trama urbana.

La gran vía de ronda en semianillo que se conecta tanto con la Calle Larga como con la variante de la M-305 y que envolviendo al sector da servicio a los usos de actividades productivas.

Dichos viarios principales se han diseñado con una traza más o menos sinuosa, rectilínea o quebrada en función de los usos a los que van dando servicio; definiendo siempre trazados y rasanteados muy plegados a la topografía del lugar.

El viario en torno al cual se articulan los usos residenciales, como organizador del espacio a ocupar por los usos de mayor intensidad urbana, como son el residencial y el comercial, se ha diseñado en su trazado y sección para evitar tráficos de paso y pesados no deseables.

En definitiva, la red viaria interior propuesta cumple la doble función de dar accesibilidad a las diferentes manzanas y proporcionar la necesaria comunicación con los sistemas generales municipales, así como su adecuada inserción en la trama urbana.

### **Movilidad y Transporte público**

El Plan General de Aranjuez establece la obligación para el planeamiento de desarrollo de realizar un "Estudio de la Demanda de Transporte" previsible, en el que se evalúe su incidencia en las infraestructuras viarias y, en su caso, se prevean medidas correctoras para evitar el aumento de la congestión circulatoria.

El estudio de Tráfico y Movilidad que se acompaña al Plan de Sectorización y Plan Parcial, además del análisis de la oferta y demanda de transporte, las conexiones con la infraestructura viaria exterior y la intensidad de tráfico del viario interior, establece las necesidades para garantizar la conexión y autonomía del sistema de transporte público colectivo a partir de los servicios existentes y sin sobrecarga de los mismos (artículo 48.2.d. de la LSCM).

Se plantean en este sentido, la posibilidad de incluir en el futuro desarrollo, medidas que potencien el transporte público y mejoren la captación de los modos colectivos y, además, permitan plantear las bases para una plataforma reservada para bus, que de servicio a la zona y deje abierta la posibilidad de conectar en el futuro con la línea de cercanías C-3.

Desde el punto de vista del autobús, el tamaño de la nueva actuación demandará la modificación de alguno de los itinerarios de las líneas urbanas, así como el aumento del número de unidades actuales, para prestar adecuado servicio a los futuros nuevos usuarios. Sin embargo, su afección a las líneas interurbanas quedará diluida entre los recientes crecimientos del municipio. Se propone la implantación de carriles-bus en el viario interno y conexiones con plataformas reservadas de autobús en carreteras.

Los criterios que deberán servir de base para el desarrollo de la ordenación del área, de cara a potenciar medios de transporte alternativo al vehículo privado serán los siguientes:

- Potenciar el desplazamiento en bicicleta, facilitando el desarrollo de plataformas ciclistas a todo lo largo de la Calle Larga.
- Potenciar el desplazamiento en autobús, mediante la promoción de líneas específicas cuyo recorrido deberá conectar los puntos de mayor generación de viajes en ambos extremos, y complementariamente a las previsiones en el Sector colindante La Montaña.
- Potenciar la utilización del ferrocarril, garantizando una buena comunicación mediante autobús y bicicleta con la estación de Aranjuez.

### **Carril Bici**

En relación con el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización del sector considerará el emplazamiento de carriles bici que se conecten con la red para bicicletas existente en el municipio. A tal efecto se aprovecharán parte de las secciones viarias y red de espacios libres.

## 8.4 Vías pecuarias

Las vías pecuarias exteriores al sector aunque colindantes con el mismo (Cordel de Titulcia y Vereda del vadillo de los Pastores) han sido tenidas en cuenta en la ordenación y estarán sujetas a los requerimientos normativos que como consecuencia del Informe emitido por el órgano responsable de su gestión y mantenimiento han quedado recogidos en el Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA).

## 8.5 Redes de infraestructuras

En cumplimiento del artículo 48.2.a) de la LSCM, la ordenación propuesta por el Plan Parcial que desarrolla el presente Plan de Sectorización garantizará la adecuada conexión y refuerzo con las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales.

A tal efecto, la calificación y reserva de suelo como red general y local de infraestructuras y equipamientos y servicios urbanos, de acuerdo con las directrices del Plan General, integrará de forma óptima los nuevos servicios con las redes infraestructural, escolar, educativa, asistencial, deportiva, cultural y de ocio, etc.

Del mismo modo, la calificación planteada resolverá los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras actuales y en proyecto.

Si bien se remite al volumen de Información Urbanística para el detalle de las infraestructuras existentes en el sector, se señalan a título enunciativo las siguientes afecciones:

- Adenda del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Aranjuez y el Canal de Isabel II para la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.
- Una arteria de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, que forma parte de las infraestructuras definidas en el Plan Especial del Proyecto de refuerzo del Abastecimiento a Aranjuez y su zona de influencia desde la conducción Almoquera-Algodor.
- Nueva conducción de diámetro 1.000 mm que discurrirá paralela a la variante de la carretera M-305 y que va hasta el nuevo depósito previsto a su vez al este del Sector y desde el que se garantiza el abastecimiento del agua. Es también resultado del Plan Especial anteriormente citado.
- EDAR Aranjuez Norte; colectores de saneamiento al suroeste, perteneciente al Sector de La Montaña.
- Línea eléctrica aérea.
- Instalación MT que dispone Unión Fenosa en el sector de la Montaña.
- El oleoducto Rota-Zaragoza y Almodóvar-Loeches con su zona de servidumbre, lo que crea una zona paralela a la Calle Larga libre de edificación.
- Red de gas en el perímetro norte del sector de La Montaña.
- Red de telefonía en el límite oeste del sector.

Respecto a las redes públicas generales, el Plan de Sectorización recoge la necesidad de definir y ampliar las siguientes redes públicas:

- La conexión con la infraestructura de abastecimiento de agua, ejecutando las necesarias ampliaciones o refuerzos tal cual se establezca por el Canal de Isabel II, y contribuyendo a la financiación de las nuevas infraestructuras en la cuantía establecida en la Adenda al

Convenio de Ejecución firmado entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento. 18 de noviembre de 2002.

- Sistema de saneamiento separativo en el que las aguas pluviales y residuales discurren por redes distintas.
- La conexión con la infraestructura de saneamiento y depuración de la nueva EDAR Aranjuez Norte, y la financiación de las nuevas infraestructuras en la cuantía establecida en la Adenda al Convenio de Ejecución antes aludida.
- La conexión de la red de agua reciclada para riego desde la EDAR Aranjuez Norte, para lo que será necesario firmar un Convenio con el Canal de Isabel II.
- El vertido de las aguas pluviales se producirá en el río Jarama, una vez que se obtenga la preceptiva autorización de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La conexión con la infraestructura eléctrica MT en las condiciones que determine la Compañía, previsiblemente con la previsión de una subestación eléctrica y además, cerrando un anillo con la instalación MT de Unión Eléctrica Fenosa del Sector La Montaña.
- La conexión con la infraestructura de gas natural en las condiciones que determine la Compañía, previsiblemente la conexión en el extremo Noroeste del Sector La Montaña.
- La conexión con la red de telefonía, cable y fibra óptica en las condiciones que determine la Compañía, también previsiblemente en el Sector La Montaña.

## 9 El plan en cifras: cuadros de parámetros urbanísticos

El sector tiene una superficie de 2.263.091 m<sup>2</sup>. El suelo calificado para usos no lucrativos asciende a 1.260.853 m<sup>2</sup> lo que representa el 55,71 % del total. A su vez el suelo lucrativo ocupa una superficie de 1.002.238 m<sup>2</sup> que supone un 44,29 % de la total del sector.

El índice de edificabilidad bruta del sector correspondiente a la superficie edificable de todos usos lucrativos resulta ser de 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En total las Redes Públicas Generales que se encuentran comprendidas dentro del sector tiene una superficie de 736.874 m<sup>2</sup>, si bien no toda esa superficie es computable, a efectos del cumplimiento de los estándares legalmente establecidos, debido a las afecciones acústicas que se pormenorizan en el Plan Parcial.

El número de viviendas estimado estará en el entorno de las 2.300-2.600, y en todo caso, un porcentaje mínimo del 30 por 100 de la edificabilidad residencial total del sector se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El Cuadro de características del sector que a continuación se adjunta recogen los parámetros más significativos de la presente propuesta de ordenación estructurante, así como una estimación de los relativos a la ordenación pormenorizada.

Parámetros Generales	
Superficie total de suelo (m <sup>2</sup> s)	2.263.091
Superficie de suelo público (m <sup>2</sup> s)	162.040
Superficie de suelo privado (m <sup>2</sup> s)	2.101.051
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> e/ m <sup>2</sup> s)	0,41
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> e)	932.935
Número de viviendas	2.300 – 2.600
Índice de aprovechamiento unitario (m <sup>2</sup> e APR/m <sup>2</sup> s)	0,326662

CUADRO DE SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDADES POR USOS					
CALIFICACIÓN		Superficie de suelo		Edif. lucrativa	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> e	%
<b>Cesiones de redes</b>					
<b>Redes Supramunicipales</b>	Reserva viaria	55.231	2,44		
	<b>Total supramunicipales</b>	<b>55.231</b>	<b>2,44</b>		
<b>Redes Generales</b>	Espacios libres	475.875	21,03		
	Equipamientos	87.983	3,89		
	Infraestructura viaria	170.516	7,53		
	Infraestructura Subestación	2.500	0,11		
	<b>Total generales</b>	<b>736.874</b>	<b>32,56</b>		
<b>Redes Locales</b>	<b>Total locales</b>	<b>468.748</b>	<b>20,71</b>		
<b>Total redes</b>		<b>1.260.853</b>	<b>55,71</b>		
<b>Usos lucrativos</b>					
<b>Residencial</b>	<b>Total residencial</b>	<b>236.505</b>	<b>10,45</b>	<b>237.865</b>	<b>25,50</b>
<b>Actividades Productivas</b>	Tecnológico-Terciario	358.182	15,83	364.988	39,12
	Tecnológico-Terciario (Estación de Servicio)	4.021	0,18	1.206	0,13
	Industrial	403.529	17,83	328.876	35,25
	<b>Total activ. productivas</b>	<b>765.732</b>	<b>33,84</b>	<b>695.070</b>	<b>74,50</b>
<b>Total lucrativo</b>		<b>1.002.238</b>	<b>44,29</b>	<b>932.935</b>	<b>100,00</b>
<b>Total Plan Parcial</b>		<b>2.263.091</b>	<b>100,00</b>	<b>932.935</b>	<b>100,00</b>

## 10 Estudio de viabilidad

El artículo 46, punto 1 apartado b) de la Ley 9/2001, especifica que el Plan de Sectorización contendrá un estudio de viabilidad:

*"En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal."*

En las páginas precedentes, al describir la ordenación propuesta y los objetivos que con ella se persiguen ha quedado acreditada "la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado".

Respecto a la viabilidad en función de la capacidad de iniciativa y gestión, o en lo que respecta a la solvencia económica y financiera, aunque esté genéricamente garantizada por el carácter público del promotor de la iniciativa (SEPES), en el Plan Parcial que se tramita conjuntamente con el Plan de Sectorización, a través del correspondiente Estudio Económico, se justifica de modo detallado la viabilidad de la misma.

## **11 Desarrollo del Plan de Sectorización: Ordenación pormenorizada**

En el presente caso la ordenación estructurante del Plan de Sectorización se desarrolla mediante un único Plan Parcial de idéntico ámbito que ha sido redactado y formulado con simultaneidad al Plan de Sectorización y que será tramitado conjuntamente con el mismo.

## 12 Programa de Actuación y compromisos

El contenido del Programa de Actuación está regulado en el artículo 46.1.g) y 45.4 de la Ley 9/2001, e incluye la fijación de las condiciones temporales para la consecución de las determinaciones de planeamiento y posterior gestión y ejecución que el Plan de Sectorización se plantea alcanzar, considerando no sólo la ejecución del Sector mediante el correspondiente Plan Parcial, sino también los plazos para la edificación de los solares finalmente resultantes de la ordenación pormenorizada del mismo (artículo 78.b).

El Programa de Actuación fijará además los plazos para la conclusión y funcionamiento de las redes públicas generales.

En cuanto a los compromisos asumidos en la promoción del Sector Puente Largo, se incluirán:

- la garantía del 10% o compromiso equivalente asumido por las entidades públicas actuantes,
- los plazos vinculantes para la terminación de la transformación del suelo y su conversión en solares,
- las contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento,
- los compromisos de ejecución,
- las certificaciones respecto a la suficiencia de las redes públicas, y
- los compromisos adicionales en cuanto a conexiones exteriores.

En cumplimiento de este precepto el Plan Parcial contemplará las acciones descritas en el apartado 8.5, Redes de infraestructuras.

Igualmente se han efectuado reservas de suelo para la posible duplicación de la variante de la M-305; así como la ampliación de la vía de borde norte del Sector La Montaña y conexión con la red viaria del mismo en tres intersecciones.

# **NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS**



## 1 TÍTULO I GENERALIDADES Y CONCEPTOS

### Artículo 1.1. Objeto y ámbito de aplicación

El presente documento contiene las Normas e Instrucciones Urbanísticas de aplicación en los terrenos afectados por el Plan de Sectorización "Puente Largo", que desarrolla parte del AR-21 SUnP "Puente Largo" establecido en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Aranjuez y establece las determinaciones de la ordenación de carácter estructurante necesarias para acometer mediante la ejecución del preceptivo planeamiento de desarrollo la transformación urbanizadora de los terrenos que comprende.

Estas Normas se han redactado en cumplimiento de lo regulado en el artículo 46 apartado 1 de la Ley 9/2001 y en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez.

En el presente Plan de Sectorización se ha optado por el desarrollo mediante un único Sector, cuyo ámbito territorial es el que se establece en el plano OE.01, Situación y delimitación del Sector.

### Artículo 1.2. Obligatoriedad

La entrada en vigor de este Plan de Sectorización le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la legislación vigente.

El contenido de estas Normas es de obligado cumplimiento tanto para particulares como para la Administración, para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

### Artículo 1.3. Alcance

Las presentes Normas desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, fijando además las condiciones urbanísticas no definidas en aquél.

### Artículo 1.4. Interpretación del Plan de Sectorización

1. Las presentes Normas del se interpretarán atendiendo al contenido de la totalidad de los documentos que integran el Plan de Sectorización y de conformidad con los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de existir contradicción entre la Normativa y los planos del presente Plan de Sectorización, primará lo dispuesto en la Normativa.
3. Cuando existan dudas razonables en la interpretación de la normativa, será el Ayuntamiento quien emita las pautas o criterios aclaratorios que hubieran de servir para los siguientes casos similares, sin que en ningún caso, puedan suponer una modificación del planeamiento.
4. En la interpretación del Plan de Sectorización prevalecerán como criterios aquellos más favorables a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

### Artículo 1.5. Vigencia

El Plan de Sectorización entrará en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las eventuales modificaciones de sus elementos.

### **Artículo 1.6. Revisión, modificaciones y ajustes de las determinaciones del Plan de Sectorización**

Se procederá a la revisión del mismo en los supuestos de necesidad de alteración sustancial de sus determinaciones de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística con el alcance, tramitación y aprobación previstos en la misma.

El resto de modificaciones no comprendidas en el supuesto de revisión tendrán la consideración de modificación puntual y serán tramitadas con arreglo a lo previsto para ellas.

### **Artículo 1.7. Determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización**

Son determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización:

- a) La clase y categoría del suelo: suelo urbanizable sectorizado.
- b) La delimitación del sector y el establecimiento de la división básica con el señalamiento de cada uno de los usos que configuran el uso global mixto del sector: Actividades Productivas-Residencial (APR). La delimitación gráfica se contiene en el plano OE.01, Situación y delimitación del Sector y la división básica de los usos que configuran el uso global mixto en el plano OE.02, Redes públicas estructurantes, división básica y usos globales.
- c) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas. La delimitación gráfica se contiene en el plano OE.02, Redes públicas estructurantes, división básica y usos globales.
- d) La delimitación del Área de Reparto del sector Puente Largo coincidente en sus límites con los del sector. El índice de aprovechamiento unitario de reparto que resulta de dividir la suma de las edificabilidades homogeneizadas de los diferentes usos entre la superficie privada del ámbito resulta de  $0,326662 \text{ m}^2\text{eAPR}/\text{m}^2\text{s}$  referido al uso global mixto de Actividades Productivas-Residencial (APR).
- e) El coeficiente de edificabilidad o intensidad de uso se fija en  $0,41 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ , y la edificabilidad total en  $932.935 \text{ m}^2\text{e}$ .
- f) Un porcentaje mínimo del 30 por 100 de la edificabilidad residencial del sector se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

## 2 TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Artículo 2.1. Clasificación

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del Plan de Sectorización está clasificado por el Plan General de Aranjuez como Suelo Urbanizable en la categoría de no programado. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, c) de la Ley 9/2001, en el suelo urbanizable no programado se aplica el régimen establecido en la Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

Los terrenos incluidos en su ámbito quedarán clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado tras la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

### Artículo 2.2. Calificación

El presente Plan de Sectorización califica los terrenos que forman parte de las redes públicas supramunicipales y generales, formados por las redes de zonas verdes y espacios libres, equipamientos sociales e infraestructuras.

Así mismo fija ámbitos diferenciados en razón de la desagregación de su uso global mixto, Actividades Productivas-Residencial (APR), en los usos globales Tecnológico-Terciario, Industrial y Residencial.

La pormenorización de los usos globales se contiene en el Plan Parcial que, en cumplimiento de lo regulado en el artículo 45.2 de la Ley 9/2001, se tramita conjuntamente con el presente Plan de Sectorización.

### Artículo 2.3. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del Plan de Sectorización será preciso la redacción y aprobación del Plan Parcial, del Proyecto (o Proyectos) de Urbanización y de los Proyectos de Edificación.

Para el desarrollo del Plan de Sectorización no se establece la obligación de redactar algún Plan Especial, si bien pueden realizarse para alguna de las funciones establecidas en el artículo 50.1 de la Ley 9/2001, con las posibilidades de modificación de la ordenación pormenorizada en él contenidos.

El Plan Parcial que se tramita conjuntamente con el Plan de Sectorización se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y alcancen las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001.

### Artículo 2.4. Servidumbres sectoriales

El régimen de cada una de las diferentes servidumbres establecidas por la legislación sectorial prevalecerá (si así lo establece la legislación aplicable) sobre las determinaciones urbanísticas.

### 3 TÍTULO III: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

#### Artículo 3.1. Normas generales

1. El Plan Parcial que desarrolla el presente Plan de Sectorización, así como los Proyectos de Urbanización y de Edificación, darán cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y Normas Urbanísticas del Plan General que regulen aspectos ambientales.
2. Junto a ello cumplirán las prescripciones contenidas en el Informe de Análisis Ambiental, así como las contenidas en los artículos siguientes.

#### Artículo 3.2. Protección del patrimonio cultural

1. Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por la legislación vigente.
2. En todo caso se estará a lo dispuesto por la Dirección General del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid en el Informe emitido sobre el presente Plan de Sectorización, y a las directrices y medidas para la protección del patrimonio Arqueológico contenidas en el mismo, así como en la resolución de 17 de diciembre de 2007 autorizando las actuaciones arqueológicas previas.

#### Artículo 3.3. Protección del medio ambiente

1. Serán de aplicación las Medidas Protectoras y Correctoras y el Programa de Vigilancia Ambiental contenidos en el Estudio de Incidencia Ambiental.
2. Cualquier modificación significativa de lo contemplado en el Estudio de Incidencia Ambiental o de las prescripciones contenidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental (IDAA), deberá someterse a previa aprobación de la Consejería de Medio Ambiente.
3. En lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la legislación ambiental, en especial, la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos y la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

#### Artículo 3.4. Protección de la vegetación

Se estará a lo especificado en el "Estudio de Incidencia Ambiental" y en el "Proyecto de restauración e inventario de arbolado" que se incorpora como Anexo VI del mismo.

El preceptivo planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), así como los Proyectos de Urbanización mediante los que se ejecuten las diferentes Unidades de Ejecución contendrán las prescripciones necesarias para la conservación, en lo posible, del arbolado existente o para trasplantar el que mereciendo ser conservado por las características que reúne, no haya podido integrarse en la ordenación propuesta.

#### Artículo 3.5. Protección de las zonas verdes

Se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego deberán cumplir con la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su

utilización con agua regenerada.

### **Artículo 3.6. Protección del medio hidrológico**

Se estará a lo especificado en el "Estudio de Incidencia Ambiental" y en el "Estudio hidrológico y de la red de saneamiento (cumplimiento del Decreto 170/98)" que se incorpora como Anexo V del mismo.

### **Artículo 3.7. Protección del suelo**

Se estará a lo especificado en el "Estudio de Incidencia Ambiental" y en el "Estudio de caracterización de suelos" que se incorpora como Anexo IV del mismo.

En el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos, como a su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 3.8. Tratamiento de residuos**

Se estará a lo especificado en el "Estudio de Incidencia Ambiental" y en el "Estudio de generación y gestión de residuos urbanos" que se incorpora como Anexo VIII del mismo.

En todo caso, a producción y gestión de los diferentes residuos deberá tener en cuenta la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016.

### **Artículo 3.9. Protección contra la contaminación acústica**

Se estará a lo especificado en el "Estudio de Incidencia Ambiental" y en el "Estudio acústico" que se incorpora como Anexo III del mismo.

En todo caso será de obligado cumplimiento el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 134, de 8.6.99). en aplicación del cual se ha realizado el referido Estudio Acústico.

### **Artículo 3.10. Protección contra la contaminación atmosférica**

Se estará a lo especificado en el "Estudio de Incidencia Ambiental" y en el "Estudio de contaminación atmosférica" que se incorpora como Anexo II del mismo.

### **Artículo 3.11. Protección del medio nocturno**

Los Proyectos de Urbanización al definir las obras e instalaciones correspondientes al alumbrado público deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el "Estudio de Incidencia Ambiental". En todo caso, se incorporarán luminarias que supongan una reducción en la contaminación lumínica, ajustándose al máximo el cálculo a las estrictas necesidades de uso.

### **Artículo 3.12. Infraestructuras eléctricas**

Tanto las líneas eléctricas como los transformadores se situarán bajo rasante debiéndose asegurar en su instalación que, en las zonas accesibles a la población, las intensidades del campo electromagnético son inferiores al límite aconsejable para asegurar su inocuidad. El respeto a dicho límite implicará la adopción de medidas de corrección, tales como la adecuación de la profundidad de conductores, la interposición de elementos ferromagnéticos o cualesquiera otras encaminadas a tal fin.

No obstante si los Proyectos de Urbanización definiesen alguno de ellos en superficie, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y las garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier proyecto de instalación eléctrica en el ámbito ordenado por el presente Plan de Sectorización cumplirá el decreto 40/1998 de 5 de marzo por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



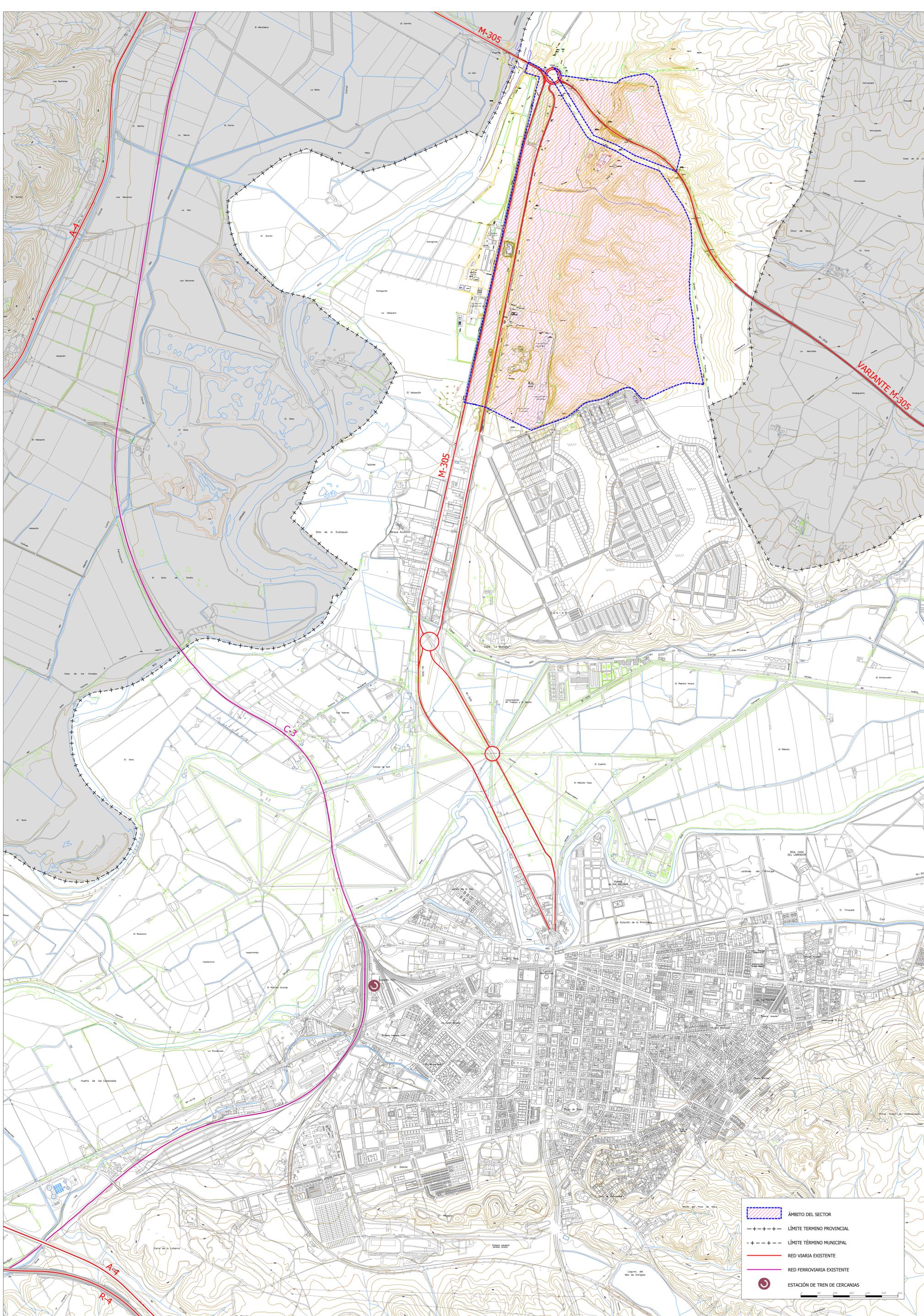
## **13 Plano OE.01. Situación y Delimitación del Sector**



## **14 Plano OE.02. Redes públicas estructurantes, división básica y usos globales**

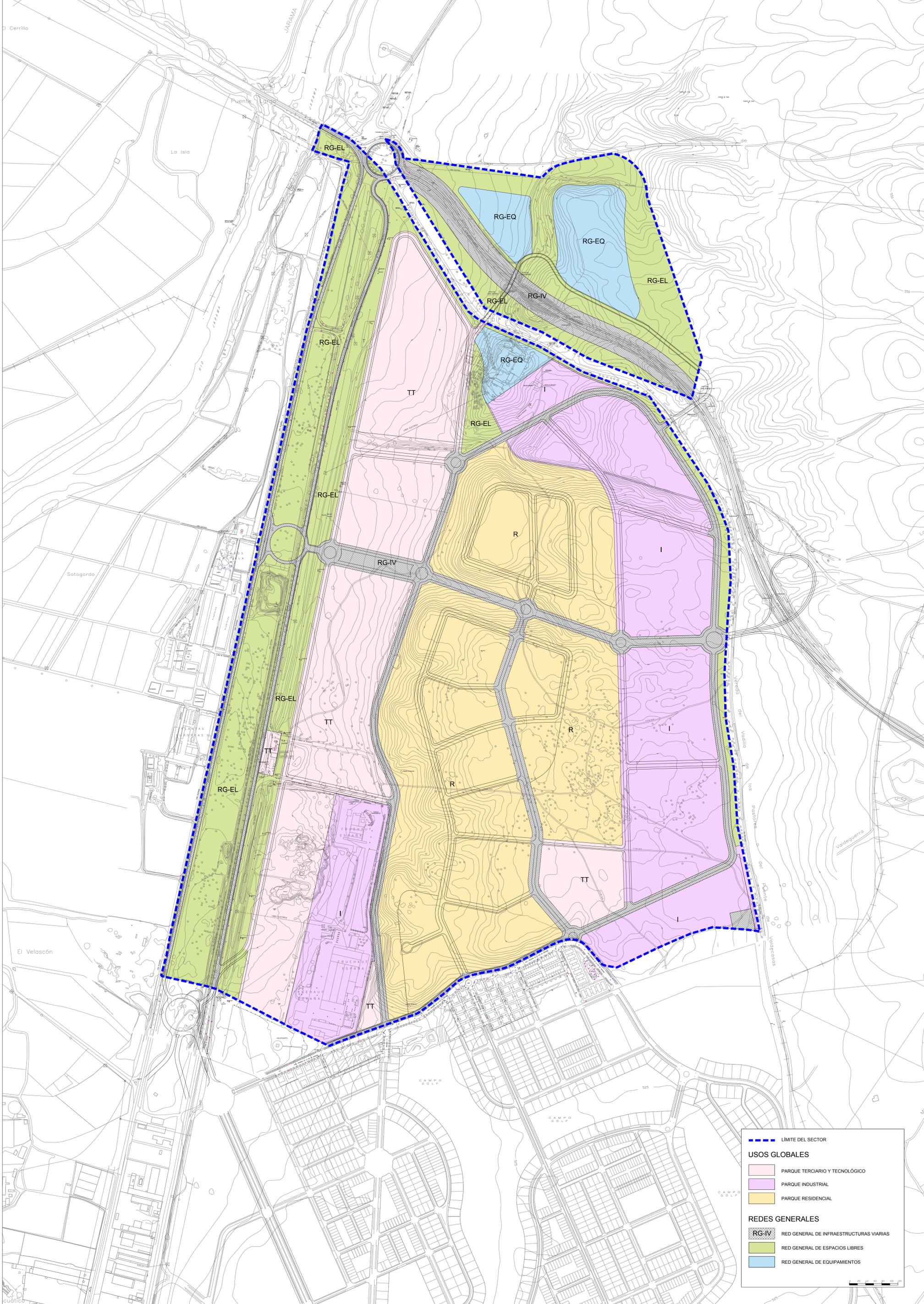


## **15 Plano OE.03. Redes generales de infraestructuras**



	ÁMBITO DEL SECTOR
	LÍMITE TÉRMINO PROVINCIAL
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	RED VIARIA EXISTENTE
	RED FERROVIARIA EXISTENTE
	ESTACIÓN DE TREN DE CERCANÍAS

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



**--- LIMITE DEL SECTOR**

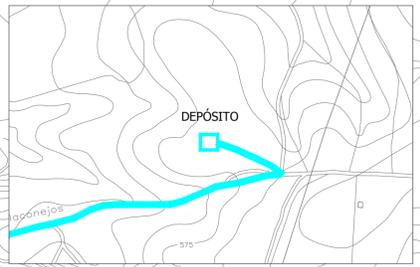
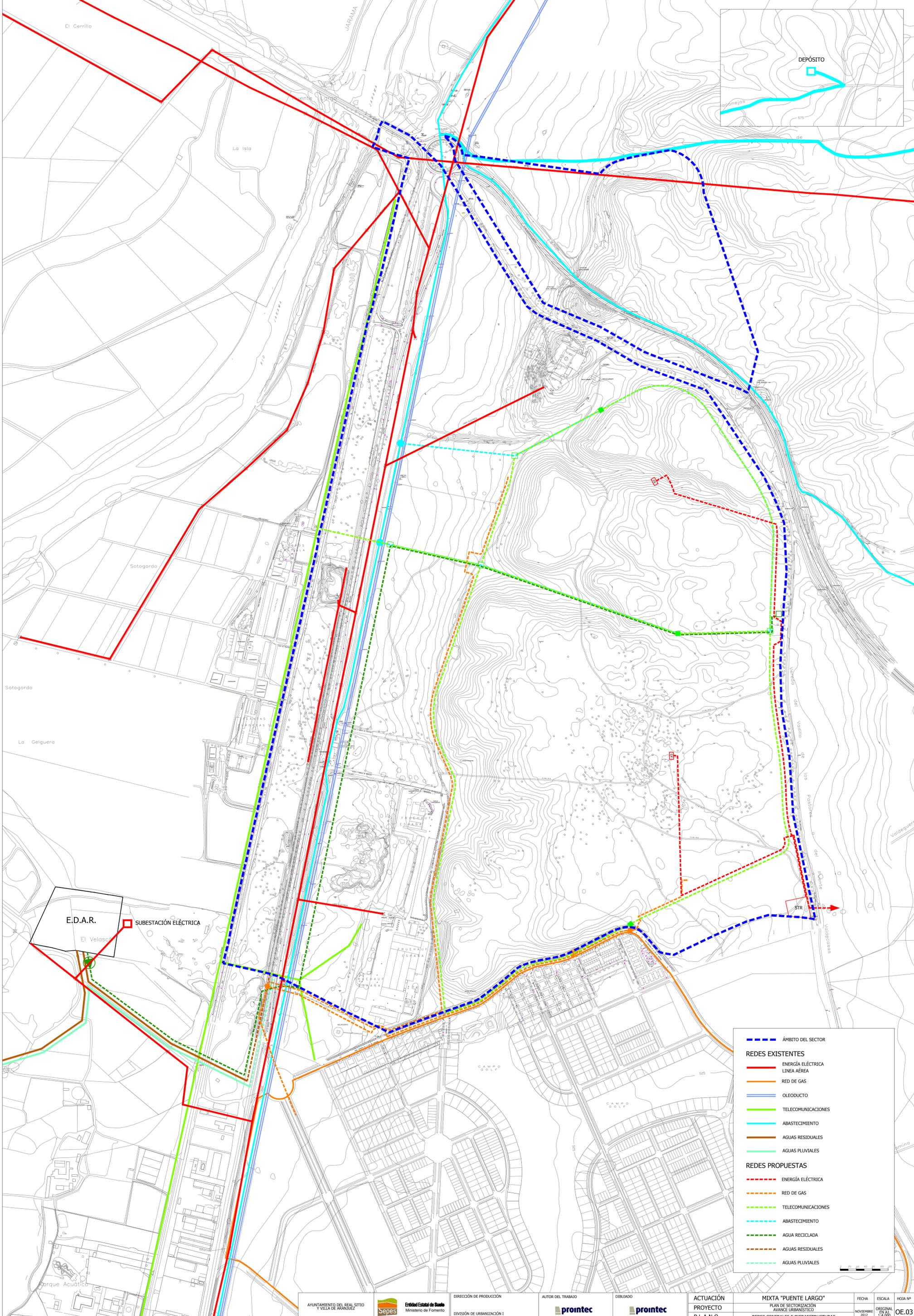
**USOS GLOBALES**

- PARQUE TERCIARIO Y TECNOLÓGICO
- PARQUE INDUSTRIAL
- PARQUE RESIDENCIAL

**REDES GENERALES**

- RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
- RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- RED GENERAL DE EQUIPAMENTOS





E.D.A.R. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

- ÁMBITO DEL SECTOR
- REDES EXISTENTES**
- ENERGÍA ELÉCTRICA
- LINEA AÉREA
- RED DE GAS
- OLEODUCTO
- TELECOMUNICACIONES
- ABASTECIMIENTO
- AGUAS RESIDUALES
- AGUAS PLUVIALES
- REDES PROPUESTAS**
- - - ENERGÍA ELÉCTRICA
- - - RED DE GAS
- - - TELECOMUNICACIONES
- - - ABASTECIMIENTO
- - - AGUA RECICLADA
- - - AGUAS RESIDUALES
- - - AGUAS PLUVIALES

