

EQUIPO REDACTOR

La elaboración del presente trabajo ha sido realizada en el S.P.Y.O.T (Seminario de Planeamiento y Ordenación del Territorio) del Instituto Juan de Herrera por el siguiente equipo técnico:

Director del equipo:

Julio García Lanza, arquitecto-urbanista

Colaboradores municipales:

Juan José Echeverría Giménez, arquitecto

Vidal Gutiérrez de Sande, aparejador

Colaboradores especialistas:

Gabriel Escobar Gómez, ingeniero agrónomo

Domingo Gómez-Olea, ingeniero agrónomo

Macarena Herrera Rueda, geógrafo

Concha León Noval, economista

Belén Montes, arquitecto

Julio Pozueta Echávarri, ingeniero de caminos

Javier Ruiz Sánchez, arquitecto

José Rumeu Soldevilla, ingeniero de caminos

Colaboradores becarios:

Manuel Díaz López, arquitecto

José Manuel Escobar, est. arquitectura

José Fernández de Velasco Rodrigo, est. arquitectura

Sacramento Garcia García, arquitecto

Lourdes Jiménez Garcinuño, arquitecto

María Isabel Pérez Hervada Payá, arquitecto

Miguel Angel Prieto, est. arquitectura

Iván Pajares, est. arquitectura

Tratamiento de textos:

María Dolores Bustillo Bravo

Carmen Anduiza Arriola

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ARANJUEZ

MEMORIA DE ORDENACION

INDICE

I	INTRODUCCION
1.1.	El Plan General vigente
1.2.	Diagnósticos previos
1.3.	La Información Urbanística
1.4.	El Avance de planeamiento
1.5.	Participación pública
1.6.	Contenido del Plan General
1.7.	Vigencia del Plan General
II	SITUACION URBANISTICA ACTUAL Y ENUNCIADO DE OBJETIVOS
2.1.	La situación urbanística
2.2.	Objetivos generales
2.3.	Nuevas circunstancias
2.4.	Consideraciones de carácter general
2.5.	Objetivos parciales
III	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO
3.1.	El territorio
3.2.	La clasificación del suelo
3.3.	La red de comunicaciones territorial
3.4.	Elementos estructurantes
IV	ESTRUCTURA DEL NUCLEO URBANO
4.1.	El suelo urbano
4.2.	El suelo urbanizable
4.3.	La red viaria y el transporte urbano
V	EL CASCO ANTIGUO
5.1.	El casco antiguo en el contexto de la ciudad
5.2.	Aplicación del Plan Especial del Casco 1981
5.3.	La ordenanza de rehabilitación
5.4.	La ordenanza de renovación
5.5.	La ordenanza de reformas
5.6.	La regulación de los usos
5.7.	Determinaciones que se adoptan para el Casco Antiguo
VI	INFRAESTRUCTURAS BASICAS
6.1.	Abastecimiento de agua
6.2.	Saneamiento y depuración
6.3.	Electricidad
6.4.	Gas
6.5.	Telefonía
6.6.	Consideraciones complementarias
VII	AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO
7.1.	Delimitación de las áreas de reparto
7.2.	Cálculo del aprovechamiento tipo
VIII	EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL
8.1.	Ejecución del planeamiento
8.2.	Obtención de terrenos dotacionales
8.3.	Gestión del Plan General
IX	CUADRO RESUMEN DEL PLANEAMIENTO

I. INTRODUCCION

1.1. EL PLAN GENERAL VIGENTE

La historia reciente del planeamiento urbanístico de Aranjuez comienza cuando el 7 de mayo de 1968 se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con la Ley del Suelo de 1956.

Con motivo de la publicación en el año de 1975 de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo, que introduce nuevos conceptos en el planeamiento general y matiza alguna de las disposiciones establecidas en la ley anterior y a la vista de los cambios surgidos en el municipio de Aranjuez en el campo urbanístico y poblacional, se considera oportuno realizar una revisión del Plan General, para adaptarlo a las nuevas circunstancias y a las determinaciones de la nueva ley.

Así pues, se redacta una adaptación y revisión del Plan General de Ordenación que se aprueba por la Comisión de Planeamiento y Coordinación COPLACO en noviembre de 1981.

Este Plan General es el que en los momentos presentes se encuentra vigente, afectando a todo el territorio que comprende el término municipal de Aranjuez.

A la vez que se tramita y aprueba el Plan General, se hace lo mismo con el Plan Especial del Casco Antiguo que afecta a la parte histórica del casco fundacional de Aranjuez.

Ambos se encuentran vigentes en la actualidad y es importante destacar que la revisión que ahora se realiza es del Plan General y del Plan Especial del Casco Antiguo conjuntamente, considerando, a todos los efectos, que las determinaciones que el Plan General Revisado contenga dan cumplida respuesta a lo pedido en el Art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985.

1.2. DIAGNOSTICOS PREVIOS

En mayo de 1989 se realiza un estudio que tiene por objeto la redacción de un Diagnóstico previo a la revisión del Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez, que ponga de manifiesto el grado de cumplimiento de las distintas determinaciones contenidas en el Plan General, así como la propuesta de las acciones a realizar para adaptar el planeamiento a la situación actual.

Después de realizar una serie de valoraciones de la situación existente entonces en Aranjuez y de llegar a los correspondientes diagnósticos de cada tema, termina con unas conclusiones que transcribimos a continuación:

"En principio, se puede decir que el Plan General de Aranjuez no tiene grandes problemas en lo que al suelo urbano se refiere que, con las pequeñas modificaciones se van resolviendo, aunque parece aconsejable matizar la redacción de algunas ordenanzas para acomodarlas a las circunstancias actuales.

"En lo referente al suelo urbanizable en general, se puede decir que la cuantificación del suelo necesario para la expansión del núcleo urbano en los próximos años, se puede aproximar mucho a la que actualmente tiene previsto el P.G, una vez analizados los crecimientos de la población, que coinciden

bastante con los estimados en el propio Plan General. Sin embargo, deben ser revisados sus límites y posiblemente también su estructura interna, como consecuencia de las adquisiciones de terrenos por parte de S.E.P.E.S por un lado y la modificación de la vía de acceso desde la variante de la N-IV, por otro.

"Por estas razones, la acción a realizar en las zonas de suelo urbanizable, son de más envergadura que en el suelo urbano. Ciertamente que no van a afectar a la estructura interior de las zonas urbanizables, fundamentalmente las de uso industrial.

"Dentro de este suelo urbanizable, que seguramente cambiaría de delimitación con las nuevas circunstancias, hay que delimitar el nuevo ámbito del suelo urbanizable programado, acomodado a la extensión que demande el crecimiento poblacional por un lado y a la tipología de vivienda e industria que se demanda en la actualidad, por otro. Lo normal es que se diferencie bastante del actual, no en extensión, pero sí en disposición.

"Por último, en el suelo no urbanizable se denota la necesidad de realizar un inventario del suelo rústico que permita tener más conocimiento concreto del estado actual de este tipo de suelo, tanto en lo referente a las edificaciones como a los usos del suelo.

"Otras dos acciones son importantes de considerar en el suelo no urbanizable: El Parque Regional que recoge los sotos históricos, y el Parque Tecnológico a ubicar en la Calle Larga. Ambos son temas que atañen fuertemente al planeamiento urbanístico y que, de alguna manera, cambian la estructura general del territorio, aunque influya relativamente poco en la estructura urbana del núcleo de Aranjuez y su fundamental expansión.

"¿Cómo se puede encajar toda esta serie de acciones en el Plan General de Aranjuez?"

"En el suelo urbano, quizás, con una serie de modificaciones puntuales que respondan a cada cambio necesario. Sin embargo, tanto en el suelo urbanizable como en el no urbanizable, las modificaciones a introducir son más de estructura que puntuales, por lo que la respuesta ha de hacerse teniendo en cuenta el conjunto de la estructura urbana general.

"Por todas estas consideraciones, estimamos que sería necesaria la realización de una revisión del Plan General, que no sería para reconsiderar el modelo general de estructura y crecimiento urbanos, sino más bien para encajar coordinadamente, las nuevas situaciones surgidas en el suelo urbanizable y en el no urbanizable y aprovechar para poner al día la normativa en el suelo urbano, y naturalmente el Programa de Actuación."

Asimismo, en noviembre de 1989 se redacta otro diagnóstico, éste sobre el Plan Especial del Casco Antiguo en el que, entre otras se llega a las siguientes conclusiones:

"- Es precisa una adaptación del Plan Especial a la nueva Ley del Patrimonio Histórico, haciendo coincidir el ámbito del

mismo con la Delimitación de Conjunto Histórico-Artístico, e introduciendo el nuevo concepto de Bien de Interés Cultural.

"- El Plan debe atender a crear nuevas figuras de Protección a los Jardines históricos, a un posible Parque Natural de los Paseos y trazados de la Vega e incluir las zonas de Protección Arqueológica.

"- El actual Plan puede servir como pauta para regular la Conservación y Renovación del Casco, confirmando sus principios generales.

"- La redefinición del Programa de actuación debe realizarse con políticas y objetivos concertados y asumidos.

"- Debe acometerse una modificación en la regulación de los usos tendente a una mayor flexibilidad sin perder de vista los objetivos generales de equilibrio del Plan."

1.3. LA INFORMACION URBANISTICA

A la vista de las conclusiones de los diagnósticos el Ayuntamiento de Aranjuez decide comenzar los trabajos de revisión del Plan General y del Plan Especial del Casco Antiguo conjuntamente, encargando su redacción al Instituto Juan de Herrera de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, a través del Seminario de Planeamiento y Ordenación del Territorio, SPYOT, que es su sección de Urbanismo.

Los primeros trabajos de esta Revisión se dedican a la redacción de una Información Urbanística, que centra sus objetivos en analizar aquellos aspectos del territorio municipal y núcleo urbano, que se han destacado como los de mayor actualidad y necesitan encauzarse adecuadamente, desde las nuevas perspectivas que se presentan en el momento actual.

En Junio de 1992 se termina de redactar y posteriormente se hace pública esta Información Urbanística que en el aspecto documental se refiere tanto a los temas que trata el Plan General vigente como a los que trata más directamente el Plan Especial del Casco que lo desarrolla en la zona del casco antiguo, ya que la revisión que ahora se acomete es integral y engloba ambos documentos.

Aunque el alcance de esta Información se extiende por los campos que habitualmente lo hacen los trabajos de su tipo, es conveniente destacar cómo hay campos que se desarrollan con un mayor detalle, por considerar que lo necesitan en el momento actual. Ejemplo de ello es el tratamiento especial que se le da al medio físico (con un inventario de edificaciones en suelo rústico exhaustivo) y el fichero de edificaciones y jardines de interés para su conservación y rehabilitación en el casco.

Otro aspecto de especial interés para esta Información Urbanística es el correspondiente al capítulo de afecciones del planeamiento en su apartado de desarrollo del Plan General de 1981, que se elabora con gran detalle por considerarlo fundamental para la toma de decisiones a la hora de tratar el desarrollo del nuevo plan revisado.

El contenido de esta Información Urbanística queda reflejado en los siguientes documentos:

Documentación escrita

MEMORIA DE INFORMACION

0	Introducción
I	Proceso histórico de formación de Aranjuez
II	El medio físico
III	Los aspectos socio-económicos
IV	El medio urbano
V	Red viaria y transporte
VI	Las infraestructuras básicas
VII	Afecciones del planeamiento
VIII	El conjunto histórico artístico

Documentación gráfica

PLANOS

Plano	I.1.1	Encuadre territorial	1:50.000
"	I.2.1	Materiales, formas y procesos	1:25.000
"	I.2.2	Suelos	1:25.000
"	I.2.3	Vegetación y usos del suelo	1:25.000
"	I.2.4	Degradaciones y amenazas	1:25.000
"	I.2.5	Afecciones del suelo rústico	
"	I.2.6	Unidades de síntesis	
"	I.2.7	Edificaciones en suelo no urbanizable	1:25.000
"	I.3.1	Distritos y secciones censales	1: 5.000
"	I.4.1a	Usos urbanos del suelo	1: 2.000
"	I.4.1b	" " " "	1: 2.000
"	I.4.1c	" " " "	1: 2.000
"	I.4.2	Propiedades del suelo	1: 5.000
"	I.5.1	Red viaria y ferroviaria	1:25.000
"	I.5.2	Estado de la red viaria y secciones	1: 5.000
"	I.5.3	Secciones transversales tipo 1-40	1: 200
"	I.5.4	" " " 41-60	1: 200
"	I.5.5	Regulación de la circulación y estac	1: 5.000
"	I.5.6	Conflictos viarios	1: 5.000
"	I.6.1	Infraestructuras básicas territorial	1:25.000
"	I.6.2	Abastecimiento de agua	1: 5.000
"	I.6.3	Saneamiento	1: 5.000
"	I.6.4	Electricidad	1: 5.000
"	I.6.5	Telefonía	1: 5.000
"	I.7.1a	Desarrollo del planeamiento	1: 5.000
"	I.7.1b	" " "	1: 5.000
"	I.8.1	Recintos y elementos de interés	1: 5.000
"	I.8.2	Edificios urbanos de interés	1: 2.000

FICHEROS

Fichero de edificaciones en suelo no urbanizable
 Fichero de actuaciones de desarrollo del planeamiento
 Fichero de edificaciones de interés histórico
 Fichero de edificaciones de interés urbanístico
 Fichero de jardines históricos
 Fichero de calles arboladas

Para cualquier tema relacionado con su contenido, remitimos al lector interesado a la consulta de este documento de Información Urbanística, ya que es uno de los que integran esta Revisión del Plan General.

1.4. EL AVANCE DE PLANEAMIENTO

Poco tiempo después, en Febrero de 1993, se termina de redactar y se hace público, un Avance de Planeamiento que, aunque no es preceptivo según la nueva Ley del Suelo, se realiza con el interés de contrastar las nuevas directrices y soluciones que se proponen, con los intereses y proyectos de los organismos públicos y privados y de los ciudadanos en general.

Se favorece de esta manera la participación de todos los interesados, de una u otra forma, en las realizaciones urbanísticas, favoreciendo el diálogo y evitando que las diferencias o enfrentamientos de intereses se produzcan cuando el trabajo de planeamiento se encuentre formalizado por completo.

En este sentido, el documento del Avance profundiza conscientemente en casi todos los campos, desarrollando más aquellas partes que puedan ser objeto de sugerencias, dejando para después aquellas otras de carácter más profesional que se formalizarán posteriormente.

El contenido del Avance se materializaba en un documento escrito con el siguiente índice:

1. Justificaciones
2. Análisis de la situación urbanística actual y enunciado de los nuevos objetivos
3. Contenido del avance
4. El suelo rústico
5. La red viaria y el transporte
6. El suelo urbanizable
7. El suelo urbano
8. El casco antiguo
9. Las infraestructuras básicas
10. Cuadro resumen de la normativa
11. Cuadro resumen del planeamiento

y en los siguientes planos:

Plano 1	Clasificación y usos globales del suelo	1:25.000
Plano 2	Otras determinaciones territoriales	1:25.000
Plano 3a	Estructura urbana	1: 5.000
Plano 3b	Estructura urbana	1: 5.000
Plano 4	Red viaria e infraestructura	1: 5.000
Plano 5a	Ordenación en suelo urbano	1: 2.000
Plano 5b	Ordenación en suelo urbano	1: 2.000
Plano 5c	Ordenación en suelo urbano	1: 2.000
Plano 6a	Desarrollo de planeamiento	1: 5.000
Plano 6b	Desarrollo de planeamiento	1: 5.000

1.5. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Durante el período de redacción de la Revisión del Plan General y fundamentalmente desde el momento en el que se presentó públicamente el documento del Avance de Planeamiento, la participación pública, tanto de privados como de empresas, así como la colaboración de diversas instituciones ha sido muy amplia e importante, hasta el punto de determinar, en gran medida, el resultado final de la Revisión, completando y concretando diversos aspectos que en el Avance estaban únicamente insinuados.

En el primer trimestre de 1993 se hizo la presentación pública del Avance mediante una serie de conferencias y debates y una exposición del mismo en la Sala Juan de Villanueva. Los temas de las conferencias fueron los siguientes:

- Antecedentes. Objetivos generales y presentación del Avance.
- Medio Físico.
- Tráfico y Transportes.
- Casco-Histórico.
- Suelo Urbano.

Todas ellas tuvieron una gran afluencia de público, con una gran participación en los debates subsiguientes.

Con posterioridad, se mantuvieron diversas reuniones sectoriales con entidades como:

- Sindicatos
- Cámara de Comercio
- Grupos ecologistas
- Prensa y Radio
- Fundación Puente de Barcas
- IMADE,

así como los distintos departamentos de la Comunidad de Madrid competentes para la aprobación final del Plan, especialmente con las Consejerías de Política Territorial y de Educación y Cultura.

Fruto de esta exposición al público y a los distintos sectores se fueron presentando en el Ayuntamiento 52 sugerencias a los contenidos del Avance presentadas por particulares, empresas, propietarios de suelo, promotores, asociaciones de vecinos, grupos ecologistas, cooperativas y comunidades de propietarios.

De la aceptación total o parcial de algunas de ellas, se han deducido cambios de entidad en el documento del Plan General. Otras tenían un carácter muy puntual, refiriéndose a algún detalle concreto y específico, y en gran medida se han recogido.

Además de todo ello, durante el año 1.993 se produjeron algunos hechos de importancia que condicionaron también, en gran medida, el contenido del Plan:

- Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en Aranjuez sobre la definición de objetivos y medidas encaminadas al desarrollo integral de Aranjuez en el contexto de la región Madrileña.
- Transferencia de un gran paquete de bienes procedentes del Patrimonio Nacional a la Comunidad de Madrid, en especial el conjunto de los sotos del Rebollo, Picotajo, Legamarejo y Sotomayor.
- Convenio con la Universidad Complutense para el desarrollo de un Campus Universitario, Tecnológico y Residencial, así como de una Escuela de Idiomas y Cursos de Verano.

En este período se llegaron a principios de acuerdos urbanísticos con la Comunidad de Madrid, SEPES, RENFE, Entidad del Cortijo de San Isidro, Ministerios de Defensa e Interior, Patrimonio del Estado y Patrimonio Nacional.

Con toda la información antedicha se reelabora el Avance en el primer trimestre del 1.994, que va a ser el documento base para la elaboración definitiva del documento del Plan.

El Ayuntamiento crea una Comisión de Planeamiento integrada por representantes de los Partidos Políticos que componen el Equipo de Gobierno municipal, y paralelamente se crea una Oficina técnica para el Planeamiento con los siguientes cometidos:

- Información general y particular de las propuestas a todo el que lo solicite, provocando como consecuencia de ello nuevas sugerencias y propuestas.

- Estudio con propietarios y promotores sobre la viabilidad de las Unidades de Ejecución, derivándose de ello algunos ajustes, cambios de delimitación y fomento de convenios urbanísticos.

- Análisis de viabilidad con propietarios de suelo en Sectores de Urbanizable Programado y No Programado

- Información a los titulares de sugerencias sobre el grado de aceptación de las propuestas.

Esta nueva reelaboración del Avance es también presentada públicamente en el segundo y tercer trimestre de 1994, en el Centro Cultural Isabel de Farnesio, con reuniones debates y conferencias, que versaron sobre:

- Presentación de los nuevos planteamientos e incorporaciones al primer Avance.
- Tratamiento del Casco Histórico.
- Suelo para Campus Universitario y Parque de Ocio.
- Unidades de Actuación en Suelo Urbano.
- Territorio y Medio Ambiente
- Comunicaciones y Tráfico Interior.

Asimismo esta nueva reelaboración es explicada sectorialmente a los Grupos Políticos municipales, Cámaras de Comercio, Sindicatos y Empresarios.

Finalmente, en Septiembre de 1.994, y como preámbulo a la aprobación inicial del Plan, se ha realizado una exposición denominada "Aranjuez en Desarrollo", en la Sala de Exposiciones Juan de Villanueva, que sintetiza:

- El Proceso Histórico Urbano de Aranjuez
- El Plan General y Especial del 1.981 y actuaciones realizadas
- La documentación definitiva para la aprobación inicial
- El Proyecto final para Aranjuez en el 2.003.

El 18 de Octubre de 1994 el Pleno de la Corporación Municipal adopta el acuerdo de Aprobación Inicial del Plan General y se abre un periodo de Información Pública de un mes de duración, a fin de que se puedan formular alegaciones. A su vez, la Aprobación Inicial tiene como efecto la suspensión del otorgamiento de licencias, en las áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones suponen una modificación del régimen urbanístico vigente.

Después de la Aprobación Inicial, el Ayuntamiento elaboró un folleto informativo titulado "Aranjuez 2003", sobre los contenidos más significativos del Plan General, que fue distribuido por todos los buzones postales de la población.

Como consecuencia del periodo de Información Pública se presentaron 237 alegaciones a los contenidos de la Revisión del Plan. Estas alegaciones fueron presentadas por particulares, empresas, propietarios de suelo, promotores, asociaciones y grupos ecologistas, haciendo referencia a la viabilidad de algunas Unidades de Ejecución, al desarrollo de Sectores de Suelo Urbanizable Programado y No Programado, al desarrollo de Sistemas Generales y a las Normas Urbanísticas, fundamentalmente en Suelo Urbano.

El 26 de Enero de 1995, el Pleno de la Corporación Municipal decide abrir un nuevo periodo de Información Pública, para subsanar las deficiencias en la tramitación del expediente de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General y acuerda admitir a trámite todas las alegaciones formuladas en el periodo de Información Pública anterior. Como consecuencia de este nuevo periodo de Información Pública se presentaron 24 alegaciones, muchas de ellas reiterándose en las ya presentadas anteriormente, y el resto, referidas a distintas determinaciones contenidas en la Revisión.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el 21 de Abril de 1995 y remitido a la Comunidad de Madrid, es devuelto, a finales de Junio, al considerar que los cambios introducidos en el periodo que media entre la aprobación inicial y la provisional, suponían importantes modificaciones que obligan a un nuevo periodo de información pública.

La nueva Corporación Municipal, ante esta situación, decide remitir a los alegantes una invitación para que sugieran y aporten sus criterios para su reconsideración, a la vez que la propia Corporación plantea algunos nuevos matices que introducen cambios en el documento de aprobación provisional.

1.6. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

La revisión del Plan General que ahora se presenta se contiene en los siguientes documentos:

- * Memoria de Información y estudios complementarios
- * Planos de Información
- * Memoria de Ordenación
- * Normas Urbanísticas
- * Programa de actuación
- * Estudio económico y financiero
- * Planos de Ordenación urbanística del territorio
- * Catálogo de Bienes a Proteger

Los dos documentos primeros fueron redactados con anterioridad, componiendo lo que hemos llamado Información Urbanística. Los cuatro últimos son los que acompañan a la presente Memoria de ordenación, completando así la documentación que la Ley del Suelo pide para los planes generales en el Art. 7-D-4.

1.7. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

De acuerdo con el Art. 125 de la Ley del Suelo la vigencia del presente Plan General será indefinida, con las especificaciones que se realizan en las Normas urbanísticas del Plan General en el punto 1.3. Vigencia.

En lo referente a las circunstancias que hacen necesaria la revisión o modificaciones del Plan General, nos remitimos también a lo expresado en las Normas Urbanísticas en el punto 1.5. Revisión, modificación y suspensión, donde se reglamentan tanto los supuestos generales de revisión, su iniciación, las modificaciones puntuales y la suspensión del planeamiento.

II SITUACION URBANISTICA ACTUAL Y ENUNCIADO DE OBJETIVOS

2.1. LA SITUACION URBANISTICA

En primer lugar, vamos a pasar revista a los cambios surgidos durante el último decenio que, de manera directa, van a influir en las determinaciones de la Revisión del Plan General y Plan Especial, así como a las características esenciales del Plan General del 82.

*** Conviene destacar ante todo la redacción, por parte de las administraciones autonómica y local, de un documento sobre las "Medidas orientadas a impulsar el desarrollo económico y social de Aranjuez". En él se expresan de una manera precisa un conjunto integrado de medidas con el que se pretende intervenir más allá de actuaciones meramente sectoriales, optimizando las inversiones públicas, para conseguir la mayor rentabilidad social y económica.

*** En este sentido conviene recordar cómo Aranjuez, desde el punto de vista territorial puede contribuir, a nivel estratégico regional (incluyendo parte del territorio de la Comunidad de Castilla La Mancha) a la configuración de un modelo polinuclear en el que se valorarían tanto los núcleos urbanos como las características de los espacios naturales.

*** En el tema de las actividades económicas, que -en este caso más especialmente- deben ser compatibles con un medio natural de calidad, sería deseable compaginar las del sector primario -incluyendo las industrias de transformación de los productos agrarios- con las industrias de transformación y de tecnología avanzada, así como con las actividades terciarias derivadas de los aspectos comerciales, turísticos y dotacionales que puedan hacer de Aranjuez una "Ciudad de servicios" de la región sur de Madrid.

*** Y tratando de conseguir un desarrollo equilibrado ha de pensarse que el desarrollo tecnológico debe ir acompañado del desarrollo social en todos los niveles, llegando incluso a las actividades educativas universitarias y de investigación ligadas con la industria de tecnologías avanzadas a través de instalaciones I+D.

*** Por otro lado hay que destacar que la mayor parte de las determinaciones que hacía el Plan General de 1981 (P.G.81) no han perdido actualidad a lo largo del tiempo. Esta circunstancia se analizaba ampliamente en el documento de Diagnóstico redactado inmediatamente antes de comenzar esta revisión. No obstante, las circunstancias cambian a lo largo de los años y en el momento actual es necesario revisar el planeamiento vigente para dar cabida en él a todos los nuevos requerimientos que la sociedad de Aranjuez de los años 90 demanda.

*** Por varias razones (puesta en uso de las 1.500 viviendas de Las Aves, crisis económica de los años 80, escaso crecimiento de la población, etc.) las promociones que desarrollan el P.G. 81 empiezan ahora a entrar en vigor con la edificación del Sector VI y la urbanización del Sector III industrial y V y VII residenciales gestionados por S.E.P.E.S. Esta circunstancia hace obligatorio tomar en consideración estos desarrollos para los próximos años.

*** La propuesta que el P.G. 81 hace sobre la vía Este-Oeste por la zona sur del núcleo urbano, está todavía en vigor y sin completar.

*** Se ha iniciado por su parte Oeste pero quedan dos puntos a salvar importantes: Uno en el centro, coincidiendo con los alrededores de la Plaza de Toros, vinculado a la realización de la correspondiente unidad de ejecución, y otro en el Este, asimilado al desarrollo del Sector I. Esta propuesta sigue siendo básica para el buen funcionamiento del viario interior del núcleo urbano y para la unión de éste con la carretera de Andalucía y de Colmenar de Oreja, por el Oeste y Este respectivamente.

*** Otra propuesta del P.G. 81 es la variante de la N-IV, que ya está construida y en uso desde hace unos años. Esta circunstancia ha hecho posible que se hayan realizado obras de rehabilitación del recinto histórico con vistas a que sea utilizado mucho más por el peatón y se facilitan los usos turísticos, sobre todo en los fines de semana.

*** Sin embargo, hay un hecho que modifica substancialmente la situación con respecto a la del P.G. 81 y es la aprobación en 1990 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Puente Largo, que abren una nueva expectativa de crecimiento y desarrollo, generada por la influencia de la dinámica metropolitana de Madrid que, al llegar a Aranjuez, se concreta en la localización de nuevas áreas productivas y dotaciones metropolitanas, en consonancia con los años que estamos viviendo. Es ésta una previsión de asentamientos de actividades industriales de nuevas tecnologías y terciarios, que se estructuran a nivel metropolitano en cuya dinámica influyen factores de orden superior al puramente municipal y que van a hacer que Aranjuez se incorpore con fuerza al desarrollo de la metrópoli madrileña.

*** Otro tema importante a tener en consideración es el dato de población obtenido en el último censo de 1991 en el que se muestra cómo Aranjuez ha crecido en el último decenio de manera menos acentuada que lo hizo en los anteriores, como ha sucedido en muchos municipios de la Comunidad de Madrid. Aquel aumento tan fuerte que se producía en el decenio anterior, que partía en 1970 con 28.720 hab. y llegaba en 1981 a los 35.619 hab., ha cesado y ahora nos hemos de acomodar a un crecimiento más reducido cuantitativamente, pero, quizás, compensado con un crecimiento cualitativo en lo referente a la calidad de vida.

*** Desde el punto de vista de las actividades económicas, destaca el sector primario que se reduce al 4,08% (que aun sigue siendo alto si se compara con la media de la Comunidad de Madrid) y con tendencia a disminuir, ya que cada vez se reducen más las actividades agrarias que compitan en rendimiento con otras actividades. Por otro lado el empleo industrial tradicional está bajando continuamente y aumenta en importancia el sector terciario así como el industrial de nuevas tecnologías. Circunstancia que habrá que tener en cuenta a la hora de la localización de nuevas áreas productivas.

*** En contrapartida con la disminución del sector primario y el abandono del cultivo de algunos productos agrícolas, la calidad de vida urbana está subiendo continuamente, valorándose cada vez más la relación con el medio físico a nivel ciudadano, quizás porque nos estamos dando cuenta de que es un bien limitado que cada vez escasea más. En este sentido Aranjuez dispone de un capital acumulado durante los últimos siglos que debe rentabilizar durante el momento presente, cuidándolo y poniéndolo al día.

2.2. OBJETIVOS GENERALES

En el Avance ya se formularon los objetivos generales a conseguir en los próximos años, que matizaban y ampliaban los establecidos en el P.G. 81, y que van a servir de base para la formalización de la propuesta que realiza la Revisión del Plan General. Estos objetivos son los siguientes:

- 1º. Tener presente en todas las propuestas sobre los asentamientos de actividades urbanas, y muy especialmente en las actividades productivas, la dinámica metropolitana para no dejar pasar oportunidades por falta de previsión.
- 2º. Dar asentamiento a las nuevas viviendas generadas con motivo del aumento general de la calidad de vida, de la disminución de la composición familiar de los hogares de Aranjuez y de la localización de nuevas áreas de industria con tecnología avanzada y nuevas áreas de terciario, se van a necesitar en los próximos años.
- 3º. Reservar espacios para la industria convencional -nuevos o de reconversión de antiguas industrias- teniendo en cuenta la escasa densidad de empleados por hectárea que en la actualidad tiene este tipo de industria.
- 4º. Disponer áreas destinadas a nuevas actividades productivas -parque tecnológico, parque terciario, centro de servicios, etc.- aprovechando las buenas condiciones medioambientales, de comunicación, de calidad de vida, etc. que Aranjuez tiene.
- 5º. Localizar nuevas áreas de centralidad -fundamentalmente terciario- que estructuren el conjunto del núcleo urbano -actual y futuro- y sirvan como centros comarcales de comercio y diversas actividades terciarias.
- 6º. Prever la localización de dotaciones supramunicipales -universidad, hoteles, complejos turísticos, parque fluvial, campos de golf, etc.- que complementen los asentamientos residenciales e industriales.
- 7º. Utilizar al máximo los recursos medioambientales -con las protecciones adecuadas y las regeneraciones precisas- para el aumento de la calidad de la vida urbana.
- 8º. Mejorar las condiciones de los tráficos urbano e interurbano, facilitando las relaciones residencia-trabajo, Aranjuez-área metropolitana y tratando adecuadamente las implicaciones turísticas con las laborales y de residencia.
- 9º. Facilitar e impulsar la rehabilitación y renovación del Casco Antiguo, con la compatibilización de usos y el reconocimiento de distintos grados en la rehabilitación.
- 10º. Facilitar la gestión del planeamiento, delimitando y definiendo áreas homogéneas de actuación, que faciliten la ejecución de las propuestas del Plan General.

2.3. NUEVAS CIRCUNSTANCIAS

El Avance debía, por una parte, suscitar un debate público sobre el modelo de desarrollo urbano allí expuesto, y por otra, abrir un cierto paréntesis que permitiera incorporar y concretar los objetivos compartidos del Ayuntamiento y

Comunidad de Madrid en cuanto a la consideración de Aranjuez dentro del contexto de la región metropolitana madrileña.

Por otro lado, y como consecuencia de la exposición pública del Avance y su divulgación mediante diversos actos públicos en la primavera del año 1993, se suscitó en la población una importante participación y aportación de sugerencias, tanto verbales como escritas, que motivó la creación de una Oficina de Planeamiento municipal para canalizar esas iniciativas.

Dicha oficina ha venido actuando como dinamizadora de la relación entre el planeamiento, particulares e instituciones y ha generado, asimismo, un nuevo volumen de información y reelaboración de algunos contenidos del Avance y de la posterior Aprobación Inicial.

Por último, el propio Ayuntamiento, en el contexto de todo lo antedicho, ha venido concretando sus objetivos y avanzando en la concentración con la Comunidad de Madrid que, últimamente, a través de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, ha considerado oportuno situar en Aranjuez una Unidad de Desarrollo Equilibrado con capacidad para 4.000 viviendas.

Todo ello ha provocado una definición más concreta de objetivos generales que evidentemente conlleva un modelo de desarrollo urbano a definir en los estudios de la Revisión del Plan.

2.4. CONSIDERACIONES DE CARACTER GENERAL

Estas consideraciones se pueden extraer de los documentos donde se concretan los objetivos compartidos por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid:

"Desde Aranjuez se coincide en que la reestructuración territorial de la Región Madrileña, pasa por proyectar la metrópoli en el conjunto del territorio regional, fomentando un funcionamiento menos congestionado del centro y creando en la periferia metropolitana áreas de centralidad, con buenos servicios, bien comunicadas, basadas en espacios naturales y núcleos urbanos de tamaño reducido."

"Aranjuez reúne las condiciones para ser el receptor de nuevas fórmulas de desarrollo industrial, de planificación de la vivienda, de diseño de las comunicaciones, de oferta educativa, cultural o de ocio."

"En consecuencia, Aranjuez debe incorporarse a la estructura polinuclear de la Comunidad de Madrid con un **Proyecto concertado de centralidad**.

Proyecto, porque se trata de definir un conjunto de operaciones concretas, viables y selectivas que respondan a la potenciación de Aranjuez y su comarca en la región.

Concertado entre las Administraciones Autonómica y Local, pero también abierto a las restantes administraciones y a aquellos sectores públicos y de la iniciativa privada con protagonismo en las actuaciones.

Centralidad, en el sentido de definir actuaciones con capacidad para desencadenar procesos que proyecten a Aranjuez en el mercado de la oferta de la Región Madrileña con producción específica desde Aranjuez (Investigación y Desarrollo, Innovación y Universidad, Ocio y Turismo, Ferias y Congresos, etc.)"

2.5. OBJETIVOS PARCIALES

La idea general de posibilitar e inducir, mediante los instrumentos de planeamiento, la transformación cualitativa de Aranjuez en un foco de centralidad al sur de la Comunidad, se materializa en la consecución de unos objetivos de carácter parcial, que aunque podían estar implícitos en el documento inicial del Avance, cobran en este momento una nueva dimensión jerárquica y una mayor concreción, derivadas de la decidida toma de postura del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid sobre el modelo al que debe tender Aranjuez.

Estos objetivos se definen a continuación:

. Acoger la actividad universitaria en su triple dimensión: Docente, Investigación + Desarrollo y Residencial, que permita con su capacidad transformadora, incidir positivamente no sólo en un sector económico como son los servicios, sino en la propia configuración urbana y medioambiental que se pretende como nuevo escenario para Aranjuez.

. Potenciar y viabilizar el diseño del Salón Tecnológico y de Servicios de Puente Largo, adecuándolo a las circunstancias actuales de potencial demanda de suelo productivo y de servicios con alta cualificación en sus niveles de urbanización y características medioambientales y con un alto grado de accesibilidad.

. Incorporar al nuevo modelo territorial urbano, poniendo en valor su potencialidad medioambiental, el conjunto de Sotos y Paseos históricos de Legamarejo, Picotajo, Doce Calles, aprovechando la oportunidad histórica de que gran parte de ellos, hasta hace poco propiedad del Patrimonio Nacional, van a poder ser gestionados por la Comunidad y el Ayuntamiento.

. Propiciar nuevos e importantes asentamientos residenciales para dar acogida al crecimiento de la demanda interna, a la inducida por la localización de nuevas áreas productivas, y a una Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) concertada con la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Comunidad de Madrid.

. Dotar al Casco Histórico de unas nuevas condiciones urbanísticas, en cuanto a las posibilidades de acogida a una nueva demanda de centralidad propiciada por los anteriores objetivos, sin que ello suponga la renuncia al mantenimiento de los valores urbanos e históricos que lo caracterizan.

La Revisión del Plan General materializará territorialmente un modelo coherente de desarrollo urbano con estos objetivos, atendiendo a la especificidad tanto urbana como medioambiental de Aranjuez y diseñará unos instrumentos de planeamiento capaces de ser gestionados, tanto por las Administraciones actuantes como por los privados interesados en la participación en este proceso de transformación cualitativa de Aranjuez.

Estos nuevos objetivos complementarios definidos con mayor precisión son suscitados, como ya hemos referido con anterioridad, por el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad, por las sugerencias de los particulares e Instituciones, por la propia elaboración de la nueva Oficina de Planeamiento y finalmente por el propio Ayuntamiento como institución, y podrían basarse en un conjunto de consideraciones de carácter general, que se irán concretando en un conjunto de objetivos parciales.

III. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

El término municipal de Aranjuez es el segundo en extensión, después del de Madrid con 186,71 Km² de superficie, con una configuración alargada, de más de 30 km. de largo por una media de 5 km. de ancho, y se encuentra situado a lo largo del cauce del río Tajo, penetrando fuertemente en la provincia de Toledo.

El núcleo urbano se encuentra enclavado en su parte Este, con una influencia relativamente reducida sobre su territorio inmediato, que ocupa aproximadamente un tercio del total de la superficie del término.

La presencia del río Tajo y su vega a lo largo del término municipal y la escasa influencia del núcleo urbano sobre los dos tercios del territorio han hecho que gran parte de él esté atendido, desde el punto de vista agrícola, por las gentes de los municipios colindantes de la provincia de Toledo, que se encuentran más cerca de las zonas de vega, que el propio núcleo de Aranjuez.

Esta circunstancia ha hecho que gran parte de los estudios de información y muchas de las propuestas de ordenación, se refieran al suelo rústico, dada su extensión y singularidad.

Vamos a tratar a continuación tres aspectos que consideramos fundamentales en la estructura territorial, y que van a definir las características fundamentales de la ordenación territorial de Aranjuez.

Estos temas son las características y capacidades de acogida de las diferentes zonas del territorio, la clasificación del suelo y la red de comunicaciones que la relaciona con el entorno inmediato y lejano.

3.1. EL TERRITORIO

Las características intrínsecas del municipio de Aranjuez, así como su posición relativa en el seno de la Comunidad Autónoma de Madrid, determinan en gran medida la estructura territorial futura que dicho espacio podría alcanzar.

El municipio ocupa el sector más meridional de la C:A:M, constituyendo un límite administrativo con la Comunidad de Castilla-La Mancha, hecho determinante para su actual y futuro desarrollo económico, que puede significar una desventaja comparativa pese a presentar unas características esencialmente idénticas.

Dichas características, así como la proximidad a Madrid han determinado históricamente dos grandes tipos de vocaciones funcionales:

- El desarrollo de una actividad agraria intensiva en las zonas de vega, basada inicialmente en una agricultura "de primor" que aprovechaba la cercanía del mercado de Madrid.

- Una vocación claramente turística y de ocio, construida alrededor del Palacio, de los jardines y paseos históricos.

Estos dos grandes tipos de actividad, se han visto complementados en épocas más recientes por el desarrollo de una industria incipiente.

Sin embargo, el planteamiento futuro de Aranjuez viene claramente determinado por tres elementos:

- La situación en el sector Sur de la Comunidad de Madrid, área en la que se han localizado las externalidades negativas del crecimiento de la ciudad central.

- La gran extensión del término municipal, que supone en una zona metropolitana en la que el suelo es un bien escaso, una amplia disponibilidad de dicho recurso.

- El efecto "fronterizo" entre una Comunidad Autónoma "rica" (Madrid) y otra "pobre": Castilla-La Mancha, hace que esta última, considerada como región desfavorecida por la CE, ejerza sobre las actividades económicas de Aranjuez un efecto de atracción, basado en las facilidades proporcionadas por una mayor accesibilidad a los Fondos Estructurales.

Las potencialidades que ofrece Aranjuez para el diseño de su desarrollo futuro, y desde el punto de vista del suelo rústico son así de tres tipos:

- La existencia de un medio natural que, a pesar de las continuas presiones, conserva hoy en día elementos relevantes.

- La disponibilidad de amplias superficies de "espacio libre" sin una vocación de uso definida.

- Unas importantes potencialidades paisajísticas, que surgen de la combinación de dichos elementos y de su carácter emblemático.

La presente propuesta se apoya así en los siguientes principios rectores:

- La protección de los factores naturales, paisajísticos y culturales en mejor estado de conservación por cuanto que constituyen elementos atractivos para la localización en el municipio de Aranjuez de actividades generadoras de empleo y renta que garanticen el mantenimiento de una elevada calidad de vida para sus habitantes.

- La conservación activa y la potenciación de los elementos productivos primarios (agua, y suelo de alta capacidad agrológica), entendidos ambos como recursos no renovables y limitados, cuyo futuro no puede hipotecarse por un uso inadecuado.

- La mejora de la calidad ambiental y paisajística, mediante la corrección de las actuales degradaciones que restan atractivos y valor tanto a los elementos anteriormente mencionados como a la imagen global del municipio, y que en buena medida podrían condicionar o limitar su desarrollo futuro.

- La potenciación de usos alternativos del suelo, generadores de dinamismo, que aprovechen, de acuerdo con la capacidad de acogida del medio, las potencialidades de la fuerte demanda urbana existente en Madrid.

La operatividad de dichos principios rectores se realiza mediante una metodología sistemática en la que partiendo de la capacidad de acogida del medio y de los problemas y oportunidades detectados, se formula la imagen objetivo del mismo, que se concreta en la definición de Áreas o Categorías de Ordenación. Dichas áreas establecen el grado y modo de utilización de cada tipología de suelo rústico, facilitándose su gestión mediante una normativa exhaustiva (desarrollada en función de las categorías de ordenación, de los elementos y procesos del medio físico y de las actividades actuales y potenciales sobre éste). Por último para la total consecución de la estructura territorial prevista, se establecen unas Propuestas de actuaciones para la conservación, recuperación, mejora, previsión de riesgos y puesta en valor de recursos del Medio Físico.

3.1.1. Determinaciones de la capacidad de acogida

Por capacidad de acogida de un punto genérico del territorio se entiende el mejor uso que puede hacerse de él teniendo en cuenta tanto el punto de vista de su aprovechamiento como la necesidad de conservar el medio.

Constituye la capacidad de acogida la expresión en términos operativos de lo que la Estrategia Mundial para la Conservación denomina "evaluación de los ecosistemas" como paso previo a la utilización y explotación de los mismos.

La capacidad de acogida se expresa aquí referida a las unidades de síntesis. Representa la forma en que cada una de ellas puede utilizarse en beneficio del hombre sin que sufra alteraciones inaceptables en sus características y valores.

La definición de la capacidad de acogida resulta del cruce de dos variables fundamentales:

- Las unidades de síntesis definidas y valoradas en la fase de información.

- La determinación de una serie de actividades y usos tanto existentes como potenciales a desarrollar sobre y a través de dichas unidades.

- Usos propiciados
- Usos compatibles
- Usos prohibidos

3.1.2. Síntesis del diagnóstico: Problemas y oportunidades

A lo largo de la Información Urbanística se ha hecho frecuente referencia, de forma directa o indirecta, a los diversos problemas que en la actualidad amenazan al territorio de Aranjuez, así como a las oportunidades que para el futuro plantea un Medio Físico como el que nos ocupa. Se trata aquí de sintetizar esta información a modo de resumen, que, relacionando los diferentes elementos interactuantes en una realidad compleja, permita una descripción sucinta de la misma sobre la que argumentar el desarrollo de los aspectos propositivos del Plan.

- Existencia de un ecosistema natural de alto valor sometido a fuertes degradaciones antrópicas

Los sotos fluviales constituyen los ecosistemas más complejos y valiosos de Aranjuez por su gran variedad faunística y vegetal, por suponer un nicho vital para algunas de las especies más valiosas y por su indudable valor paisajístico. La disponibilidad de agua y su situación sobre terrenos muy ricos desde el punto de vista agrícola ha supuesto, secularmente, su ocupación por los cultivos de vega, que, en muchas zonas, llegan incluso a la misma orilla del cauce. Esta pérdida de vegetación ripícola afecta a la propia calidad de las aguas circulantes, al disminuir su capacidad de autodepuración y facilitar la llegada a los ríos de la contaminación difusa de origen agrícola, favorece la erosión de las riberas, y supone la pérdida de especies, ecosistemas y paisajes característicos.

Para la adecuada solución de este problema no ha de olvidarse el carácter de los ecosistemas fluviales como sistemas únicos tanto a lo largo del cauce como en sus dos orillas. En Aranjuez los ríos principales marcan los límites administrativos en gran parte del municipio. Este hecho, junto a la variación sufrida por los cauces respecto a los cursos utilizados en la delimitación del Término, dificulta enormemente la solución. En primer lugar es necesario fijar con exactitud los límites actuales de cara a poder ejercer una vigilancia efectiva. En segundo es indispensable coordinar las actuaciones de control y restauración con los municipios limítrofes para que éstas resulten verdaderamente efectivas. Sin una actuación integral sobre la red hidrográfica difícilmente podrán corregirse o evitarse los impactos y amenazas existentes y de poco servirá la mejora de una orilla si en la de enfrente los procesos ambientalmente agresivos continúan.

- La pérdida de importancia del sector primario como inductor de actividades y procesos incontrolados

La progresiva reducción de la superficie cultivada, sin generación de usos alternativos, hace que muchas parcelas del ámbito de secano estén funcionando como áreas "sin control" y espacios en los que el suelo carece tanto de valor de uso como de cambio, actuando únicamente como soporte de las actividades más degradantes o desarrollando procesos que agudizan su pérdida de valor: deposición incontrolada de vertidos sólidos y escombreras, extracciones de áridos, urbanización ilegal y erosión. La propia dispersión de estos fenómenos dificulta su control, haciendo infructuosas las actuaciones puntuales de mejora.

El abandono de los cultivos de secano de menor rentabilidad sin sustitución por cultivos alternativos o reforestaciones se traduce, desde el punto de vista del medio físico, en la aceleración de los procesos erosivos, con la consiguiente pérdida de suelo, que conlleva igualmente cambios en los procesos de escorrentía, incrementando los riesgos de inundación tanto en su frecuencia como en su gravedad.

Por último cabe destacar igualmente la proliferación de viviendas aisladas, diseminadas en el suelo rústico. Sus características constructivas así como su tipología edificatoria constituyen en muchos casos, amen de un claro incumplimiento del Planeamiento y de la Normativa vigente, un fuerte impacto paisajístico, que resta calidad a un entorno natural grato.

- Un coste de oportunidad: la desatención de los Paseos Históricos

La degradación de los paseos históricos con pérdida de arbolado, difuminación de los trazados, acumulación de basuras, así como mal estado generalizado del viario dificulta la realización de actuaciones de promoción de estos elementos, que adquieren especial valor, no sólo por su interés histórico o paisajístico, sino también por su originalidad y rareza.

- El insuficiente control de las actividades extractivas

La extracción de áridos, propiciada por las favorables condiciones geológicas de los cauces, se ha llevado a cabo sin criterios ambientales y con una perspectiva que sólo atiende al corto plazo. El resultado de tales planteamientos de explotación es la existencia de espacios fluviales recuperables sólo con fuertes inversiones económicas, origen de impactos paisajísticos notables, que restan al municipio de Aranjuez atractivos para la localización tanto de actividades residenciales como de implantaciones industriales de última generación, en la que la calidad ambiental del entorno constituye un factor determinante en la toma de decisiones de localización. La solución del problema pasa por una actuación en tres frentes: la implantación de técnicas de explotación modernas que integren los criterios de restauración desde el inicio de las labores, la ejecución de planes de restauración ambiental adaptados a las posibilidades y demandas del territorio y, en tercer lugar, un mayor control de las actividades extractivas tanto en los requisitos previos a su autorización como el de la vigilancia de su funcionamiento, reiterando aquí lo dicho anteriormente en orden a la coordinación con los municipios limítrofes.

- El progresivo deterioro de un paisaje natural de calidad

Las degradaciones anteriormente comentadas (existencia de numerosos puntos de vertido incontrolados, explotaciones mineras sin tratamiento paisajístico, alteración de sotos y paseos históricos, abundancia de edificaciones diseminadas en precario, etc.) se traducen y resumen en una pérdida de calidad paisajística global, que redundará en una disminución de los atractivos locacionales de Aranjuez, a priori elevados por su proximidad a la capital estatal, su buena comunicación y la existencia de un tejido industrial y terciario altamente potenciable.

DE SÍNTESIS	USOS PROPICIADOS	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
I.1 Coscojales	Mantenimiento y mejora de los valores naturales	Actividades científico culturales	Resto de actividades
I.2 Humedales	Preservación estricta y mejora ambiental	Actividades científico culturales	Resto de actividades
I.3 Sotos y riberas	Mantenimiento y mejora de los valores naturales	Actividades científico culturales y recreativas con limitaciones	Las restantes y en especial su ocupación agrícola o aprovechamiento para graveras
I.4 Cultivos adeshados	Uso agrario con mantenimiento de las actuales condiciones de uso y explotación	Las actividades agrarias y cinegéticas (con limitaciones)	Cualquier otra que ponga en peligro su estado actual de conservación
I.5 Pinar	Mantenimiento de su estado actual de conservación	Actividades cinegéticas y de recreo y excursionismo	Se prohíbe explícitamente su tala
II.1 Área de alta productividad agrícola	Conservación de su alta capacidad agrológica fomentando el uso agrícola intensivo	Se admiten el resto de los usos primarios que no supongan una pérdida sustancial de S.A.U.	Se prohíben todos aquellos usos que supongan una pérdida de dicha superficie
III.1 Jardines y paseos históricos.	Mejora ambiental y usos recreativos sin infraestructuras		El resto
III.2 Cornisas y áreas de alta incidencia visual.	Mantenimiento y mejora de los valores paisajísticos actuales y excursionismo/contemplación	Actividades científico culturales	El resto
IV.1 Resto del territorio	- En áreas con cultivos de secano en proceso de abandono: la repoblación forestal - En el resto se propiciará la localización de actividades urbanísticas y de infraestructuras	Todas con las limitaciones de las legislaciones Sectoriales	

La relación existente entre Unidades de Síntesis y Actividades y Usos queda expresada en esta matriz en la que se determina la intensidad de utilización del territorio por dichas actividades, en términos de:

- Una oportunidad: la disponibilidad de suelo

El término municipal de Aranjuez dispone de un amplio territorio, con variado paisaje, localizado muy cerca de Madrid. Esta variedad permite la existencia de un amplio abanico de posibilidades que van desde el desarrollo de actividades científico-culturales ligadas a la naturaleza, mediante la adecuada gestión de sus Espacios Protegidos, a su utilización como áreas recreativas. Su adecuada gestión los convierte en elementos que pueden hacer más atractivos al municipio para la localización de actividades económicas y residenciales que exijan un ambiente de calidad, así como aprovechar las posibilidades de mejora ambiental que ofrece el abandono por la agricultura de las tierras marginales.

- Las posibilidades de uso de la Vega

La vega de Aranjuez presenta intrínsecamente un importante interés agronómico por cuanto que está constituida por suelos de alta capacidad agrológica. A ello se añade la proximidad a uno de los mayores centros de consumo a nivel estatal. Ofrece pues oportunidades para un aprovechamiento más intensivo y racional que el que se está llevando a cabo en la actualidad pero ello exigiría un replanteamiento de las características empresariales de la agricultura actual y un fuerte apoyo por parte de los poderes públicos.

3.2. LA CLASIFICACION DEL SUELO

A efectos de determinar el régimen del suelo que corresponde a todos y cada uno de los diferentes terrenos que componen el Término Municipal de Aranjuez, tal como establece la vigente Ley del Suelo en su Título I, se ha realizado una clasificación del suelo que se basa fundamentalmente en el análisis de la dinámica y espectativas de la población de Aranjuez para la determinación del suelo urbano y urbanizable y en los criterios que los responsables del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid tienen para el Suelo No Urbanizable.

3.2.1. Suelo urbano

De esta manera se establecen unas áreas de suelo urbano que incluyen las zonas de la ciudad consolidada que ya cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas exista o se haya de construir.

Se complementan estas áreas con otras que tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Plan General establece y con otras áreas que, procedentes de sectores de suelo urbanizable, se encuentra en proceso de transformación a suelo urbano, con planes y proyectos aprobados y ejecutada su urbanización..

Se materializa en dos núcleos, el primero y principal formado por el Palacio y sus jardines con el casco antiguo y las zonas de ensanche que, hacia el este y el oeste se han ido realizando, sin solución de continuidad, a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, con una pequeña expansión hacia el norte, al comienzo de la

Calle Larga. El otro núcleo lo constituye el Cortijo de San Isidro, pequeño caserío formado alrededor de su plaza e iglesia, dedicado a albergar históricamente, desde el reinado de Carlos III, a los agricultores encargados de cultivar las zonas de vega situados aguas arriba del Tajo, al este del núcleo de Aranjuez.

El resto de los caseríos, de pequeño tamaño, que se encuentran distribuidos por todo el término municipal, se consideran construcciones en suelo rústico.

3.2.2. Suelo urbanizable

Están constituidos por todos aquellos terrenos que el Plan General declara adecuados, en principio, para ser urbanizados.

Dentro del suelo urbanizable el Plan General establece dos categorías:

- Urbanizable programado
- Urbanizable no programado

El Suelo Urbanizable Programado, es el que se considera necesario para cubrir las expectativas de crecimiento del actual núcleo de Aranjuez en sus áreas inmediatas, como un proceso de complementación de lo existente.

El Suelo Urbanizable no Programado que se sitúa en dos localizaciones diferenciadas:

La primera sitúa una serie de sectores que lo que tratan de hacer es completar el núcleo de Aranjuez como un todo continuo y cerrado, rodeado de elementos naturales (río Tajo, sotos, montes, etc.) o artificiales (autopista) que definen con claridad su unidad urbana, aunque estos sectores no se consideren necesarios para albergar el crecimiento urbano en los próximos ocho años, por esta razón no se programa.

La segunda localización de áreas de Suelo Urbanizable no Programado, trata de reservar ordenadamente terrenos para albergar usos urbanos que, por diversas circunstancias solamente apuntadas en la actualidad, pueden albergarse en ellos, considerando que son beneficiosos para el conjunto del núcleo urbano de Aranjuez y sus futuros moradores. La expectativa de su utilización se basa en la influencia que la gran metrópoli madrileña tenga sobre Aranjuez.

Se localizan al norte del núcleo de Aranjuez, claramente separados por el río Tajo y sus verdes riberas, en la zona de Puente Largo, y al oeste en la zona de Las Cabezas, situada entre la autopista, el acceso por el oeste y el río Tajo.

3.2.3. Suelo no urbanizable

El resto del término municipal, en este caso de una grandísima extensión, se clasifica como Suelo No Urbanizable, utilizando una sola categoría, la de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Esta categoría de suelo se divide, a su vez, en los siguientes tipos y subtipos:

TIPO I.- ESPACIOS PROTEGIDOS

- I.1 Reserva natural
- I.2 Parque Regional
- I.3 Zona de especial protección para las aves (ZEPA)
- I.4 Cauces sotos y zonas húmedas
- I.5 Vías pecuarias

TIPO II.- ESPACIOS FORESTALES EN RÉGIMEN ESPECIAL

TIPO III.- ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL Y PAISAJÍSTICO

- III.1 Áreas arboladas
- III.2 Sotomayor
- III.3 Espacios de interés forestal y paisajístico, en general

TIPO IV.- SUELOS DE INTERÉS EDAFOLÓGICO

- IV.1 Sotos de Aranjuez y galerías del Tajo
- IV.2 Suelos de interés edafológico, en general

Dentro del Suelo no Urbanizable se ha localizado un sistema general, que no es propio de ubicar en terrenos urbanos, cuya ficha de características se acompaña a continuación. Se trata del Centro Penitenciario de Aranjuez.

SISTEMA GENERAL CENTRO PENITENCIARIO

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Nombre:	CENTRO PENITENCIARIO
Clase de suelo:	NO URBANIZABLE
Calificación:	SISTEMA GENERAL DE DOTACIÓN PARA CENTRO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES
Figura de Planeamiento:	PLAN ESPECIAL
Superficie de la Actuación	300.000 m ²
Carácter de la Actuación	PUBLICA
Sistema de Actuación	EXPROPIACION
Edificabilidad máxima	LA NECESARIA Y ADECUADA AL USO DOTACIONAL Y A LOS FINES ESPECÍFICOS A QUE SE DESTINA LA EDIFICACIÓN
Objetivos:	Reservar un espacio para Sistema General de Dotaciones de ámbito supramunicipal, que deban ser situados alejados de los núcleos urbanos.

Condiciones de Uso: El uso dominante será el dotacional de servicios públicos y sociales, siempre que atienda específicamente a la protección y mejora del paisaje, medio natural, áreas de vegetación o infraestructuras existentes.

Observaciones: En tanto no se apruebe el Plan Especial se permitirá exclusivamente las explotaciones agrícolas y forestales sin instalaciones o edificaciones así como implantación y mejora de obras de infraestructura.

3.3. LA RED DE COMUNICACIONES TERRITORIAL

3.3.1. Diagnóstico de la problemática y criterios para afrontarla

Conclusiones del análisis

De acuerdo con los análisis sobre la situación actual de la red viaria y del transporte en Aranjuez, realizados en la Información Urbanística, pueden avanzarse las siguientes conclusiones en lo que respecta a la red de comunicaciones territorial:

- Las comunicaciones por carretera y ferrocarril de Aranjuez con el exterior privilegian sus relaciones con Madrid y el Sureste del área metropolitana y con el Sur del país, siendo más limitada la accesibilidad hacia el Este (Chinchón, Colmenar, etc.) y, en menor medida, hacia el Oeste (Toledo).

- La comunicación de Aranjuez con Madrid por carretera se realiza mediante la autovía A-4, con la que dispone de tres conexiones, dos a través de la antigua N-IV y una a través de la M-416 y el nuevo enlace con la Variante. La comunicación por ferrocarril con Madrid se realiza mediante la línea de cercanías de RENFE. Un porcentaje importante de la población activa y estudiantes de Aranjuez (en torno al 20%) se desplazan diariamente al área metropolitana por carretera o ferrocarril. El número de pasajeros en autobús no parece haber evolucionado positivamente en los últimos años, mientras aumentan los viajes en ferrocarril y en vehículo privado.

- Aranjuez está en proceso de integración en el área metropolitana y se estima que dispone de una alta accesibilidad a ese nivel, gracias a la autovía y al ferrocarril.

- La parte del término municipal situada al Oeste de la Variante dispone de muy baja accesibilidad, debido a la interrupción de la M-416. El nuevo enlace de la Variante proporciona la oportunidad de mejorarla.

- El frente Norte del área urbana, con el Palacio, los jardines y los sotos, limita las posibilidades de establecer nuevos accesos viarios por el Norte a la ciudad de Aranjuez. Los puentes de Barcas y de la Reina, ambos con limitaciones claras a la demanda futura, constituyen la base de la conexión por el Norte.

- A largo plazo, a medida que aumente el volumen de tráfico rodado con el área metropolitana y se congestione el puente de Barcas, la comunicación Aranjuez-Madrid por carretera deberá reorientarse hacia el enlace Oeste con la Variante. La distribución de intensidades entre ambos accesos dependerá de la congestión del puente de Barcas que, no obstante, continuará, siendo el punto de acceso turístico.

Este conjunto de conclusiones constituyen el diagnóstico básico de la situación de la red viaria y el transporte en el municipio de Aranjuez. Para mayor desarrollo o precisión, se remite al lector al capítulo correspondiente de la Información Urbanística.

El problema de los nuevos desarrollos y su accesibilidad

Aranjuez se está incorporando en los últimos años a una dinámica metropolitana. Ello hace que graviten sobre su término municipal

demandas metropolitanas para la localización de algunos usos, para los que Aranjuez ofrece ventajas comparativas, a causa de su situación, de las características de los suelos disponibles, de sus cualidades ambientales, etc.

Recientemente, estas demandas se han ido concretando en una serie de programas, para los que se han ido definiendo usos, superficies, intensidades.

Estas áreas de posible desarrollo, que se incluyen como Suelo Urbanizable, programado o no programado, o como Sistemas Generales, que deberán ser precisadas mediante los correspondientes programas de actuación urbanística, planes parciales o planes especiales, se localizan en el exterior del núcleo de Aranjuez, todas ellas al Norte del río, salvo una, que se ubica al Oeste del núcleo urbano.

El desarrollo de estas propuestas, que conjuntamente pueden suponer la construcción de más de 4.000 viviendas y 450.000 metros cuadrados de edificios dotacionales y productivos (salón tecnológico, universidades, etc.) tendrá, sin duda, impactos importantes sobre la movilidad de Aranjuez, tanto en sus relaciones con el área metropolitana, como en los flujos internos al municipio.

Su incorporación al plan, así sea como actuaciones no programadas, introduce la necesidad de valorar si la red de infraestructuras de transporte existente es suficiente para soportar las nuevas demandas y, en su caso, qué medidas y qué nuevos elementos es conveniente preparar.

Para valorar la nueva situación que crearán estos posibles desarrollos inmobiliarios, parece conveniente analizarlos uno a uno, en función de los usos a que se destinan, su intensidad, localización, etc.

En principio, las grandes operaciones cuyo posible desarrollo se recoge en el Plan son:

- El sector urbanizable "Las Cabezadas", que puede suponer la construcción de unas 4.000 viviendas unifamiliares, más sus correspondientes dotaciones, al Oeste del núcleo urbano.

- Las actuaciones urbanísticas en la zona de "Puente Largo" y "La Montaña", situadas al Norte del río, en torno a la antigua N-IV, pueden llegar a suponer como horizonte:

- 2.000 viviendas y sus correspondientes dotaciones.
- Centro cívico-comercial.
- Parque tecnológico y terciario

- El sistema general "Centro Penitenciario", cuya edificabilidad y superficie máxima autorizada no se establece, que se localiza al Oeste del núcleo y la variante.

El impacto de dos de estas actuaciones sobre el sistema general de comunicaciones no es relevante o puede ser absorbido por éste mediante medidas correctoras puntuales. Así sucede con:

- Las Cabezadas, que puede fácilmente conectarse al acceso desde el Oeste y a través de él acceder al núcleo urbano o a la red nacional de autopistas.

- El centro penitenciario que, apoyado también en una carretera sobrada de capacidad, la N-400, queda conectado a las redes nacionales sin incidir en la red municipal.

Sobre estas actuaciones, el Plan únicamente prevé algunas medidas complementarias. Así para la actuación de Las Cabezadas se obliga a conectar con la N-IV a través de un nuevo nudo.

Para el caso del centro penitenciario no se consideran necesarias medidas correctoras relevantes.

En el caso del resto de las actuaciones previstas (Puente Largo y La Montaña), los impactos sobre el sistema general de comunicaciones existente puede ser más importante y exigen, cuando menos, una consideración específica.

En efecto, las actuaciones mencionadas se sitúan al Norte del núcleo urbano y, lo que tal vez es más importante, al otro lado del río, sobre o más allá de los sotos históricos. Ello hace que, cada una en la medida de su importancia cuantitativa, deban gravitar sobre la antigua N-IV, tanto en sus relaciones con el área metropolitana, léase Madrid, como en sus flujos con el núcleo de Aranjuez.

En la actualidad, la N-IV dispone en Puente Largo de un exceso de capacidad genérico, debido a su sección, que podría absorber, probablemente sin dificultad, la demanda añadida que puedan generar el conjunto de las actuaciones. Sin embargo, la N-IV tiene dos cuellos de botella importantes, al Sur, el constituido por el conjunto puente de Barcas-glorieta de Santiago Rusiñol y, al Norte, el puente Largo. En su actual diseño, mientras el puente Largo puede absorber un considerable aumento de intensidad de circulación sin mayores problemas, el conjunto del puente de Barcas-glorieta de Rusiñol tiene una mayor limitación y dispone de escasa capacidad para la absorción de incrementos importantes de volumen de tráfico.

Estas limitaciones de capacidad se ven agravadas por dos circunstancias. Una, ya señalada entre las conclusiones del análisis, referente a las dificultades de construir nuevos accesos al núcleo de Aranjuez por el Norte, debido a la existencia de una banda de ambientes y elementos histórico-artísticos, que se verían afectados. Otra, constituida por la dificultad de dotar a los nuevos desarrollos de una conexión ferroviaria, o de una buena conexión viaria con la estación, que requeriría un considerable rodeo por el núcleo, si se pretende liberar de tráfico el entorno más inmediato de Palacio.

Esta situación hace necesario, por tanto, estudiar con cierto detenimiento los impactos que generaría el desarrollo de estas nuevas áreas y las alternativas existentes para, en su caso, hacer frente a los aumentos de capacidad necesarios. Dado que la hora punta habitual en las carreteras del área metropolitana coincide substancialmente con las horas de entrada o salida del trabajo, se estiman a continuación los efectos de los nuevos desarrollos sobre el empleo y los viajes generados por este motivo. En una primera aproximación, pueden establecerse las siguientes hipótesis:

- Los más de 450.000 metros cuadrados construibles en Puente Largo para centro cívico-comercial, parque tecnológico, parque terciario, salón de servicios, etc., pueden generar en torno a los 9.000 empleos, considerando un estándar global de 50 metros cuadrados construidos por empleo (la media en el municipio de Madrid, en 1993, era de 25 metros cuadrados en oficinas, 32 metros cuadrados en el comercio minorista, 52 metros cuadrados

en el mayorista y 56 metros cuadrados en la industria, según la Oficina Municipal del Plan).

- Las 2.000 viviendas, pueden suponer en torno a unos 2.700 activos, considerando una media de algo más de 3 personas por vivienda y un 40% de activos.

- El área de Puente Largo será deficitaria de activos, que deberán venir a la zona desde el exterior. Este déficit será superior a los 6.000 empleos, y se aproximará, probablemente, a los 7.000, si consideramos que no todos los activos residentes en Puente Largo trabajan en el área. Por tanto, unas 7.000 personas deberán desplazarse diariamente hasta las zonas productivas de Puente Largo, pudiendo provenir desde Madrid y el área metropolitana o desde Aranjuez.

- Si suponemos, ahora, que la mitad de los empleos restantes estará cubierto por residentes en el núcleo de Aranjuez (el porcentaje de población activa que trabaja en el mismo municipio es, en Móstoles el 26,5%, en Leganés el 24,5%, en Fuenlabrada el 26,6%, en Parla el 29,2, en Getafe el 39,2%, en Pinto el 55%, en Valdemoro el 60%, en Ciempozuelos el 58%, según la Encuesta de movilidad metropolitana 1987-88), concluiremos que unos 3.500 empleados deberán trasladarse de Aranjuez a Puente Largo todas las mañanas, sumándose al tráfico actual y atravesando el puente de Barcas.

- Además de estos 3.500 empleados residentes en Aranjuez, parte de los residentes en el área metropolitana podrían utilizar el tren para desplazarse hasta Puente Largo, debiendo también atravesar el puente de Barcas para llegar a Puente Largo. Consideremos que un 20% así lo hace, lo que elevaría el número de empleados que deben atravesar el puente de Barcas por las mañanas con destino a las empresas ubicadas en puente Largo, y por las tardes con destino Aranjuez, aproximándolo a los 4.000. De ellos puede considerarse que un 40% se concentrarían en la hora punta, lo que supondría un aumento de unos 1.600 viajeros, que se sumarían al tráfico ya existente.

Naturalmente, el efecto de este aumento de viajes sobre el cuello de botella de puente de Barcas-glorieta Rusiñol dependerá en gran medida del medio de transporte que utilicen. Así, si el 100% se realiza en vehículos privados y suponemos un índice de ocupación similar al actual (1,7-1,8 según los conteos realizados en la Información), los 1.600 viajes en hora punta se traducirían en un aumento de la intensidad horaria de cerca de 1.000 vehículos hora. Si una parte de ellos se realiza en autobuses, el aumento de la intensidad de circulación podría reducirse sensiblemente. Igualmente sucedería si una parte significativa de dichos desplazamientos se realiza en bicicleta.

Teniendo en cuenta que, según los conteos de la Información Urbanística, en la hora punta de la mañana, de 7 a 8, se registraron en torno a los 600 vehículos en el puente de Barcas en dirección Madrid y 250 en dirección Aranjuez, mientras en la hora punta de la tarde, de 6,30 a 7,30 se contabilizaron casi 800 en dirección Aranjuez y unos 440 en dirección Madrid, el aumento de intensidad que se produciría, si la gran mayoría de los nuevos desplazamientos se realizaran en vehículo privado, llevaría casi con seguridad a la congestión definitiva de la zona del puente de Barcas.

No obstante, y en la medida en que se potencien los medios de transporte alternativos al vehículo privado y, básicamente, los

autobuses y las bicicletas, los primeros, mediante los apropiados servicios lanzadera, tal vez, apoyados sobre carriles-bus, y los segundos facilitados por la construcción de carriles-bici, la congestión podría ser asumible.

Es más, teniendo en cuenta que las estimaciones realizadas se han hecho con la referencia del horizonte final de desarrollo de las promociones del Puente Largo y que, en realidad, éstas irán construyéndose gradualmente, probablemente a lo largo de muchos años, es presumible que se produzca una autoregulación de la intensidad, a través de cambios en el reparto modal de los viajes o, incluso, en los itinerarios, a medida que aumente la congestión.

En efecto, es muy probable que, a medida que se desarrollen las operaciones de Puente Largo y aumente la congestión en hora punta en puente de Barcas-glorieta Rusiñol, se produzcan dos tendencias de cambio. Por un lado, a medida que la congestión en dicho punto aumente y provoque esperas, los vehículos con destino en el área metropolitana, más allá de Puente Largo, tenderán a utilizar las otras conexiones con la A-6 y, en particular el nuevo enlace Oeste. Por otro lado, y también a medida que aumente la congestión en ese punto, una parte de los empleados de puente Largo preferirá utilizar el autobús o la bicicleta, para llegar a su puesto de trabajo, sobre todo, si se dan facilidades especiales a estos medios de transporte.

Esta hipótesis de autoregulación llevaría en el largo plazo a que el puente de Barcas sólo fuera utilizado en las horas punta por autobuses, vehículos particulares y bicicletas con destino en las nuevas promociones de puente Largo, mientras los vehículos con destino en Madrid, utilizarían el enlace Oeste con la Variante. Teniendo en cuenta que la intensidad horaria máxima de vehículos generada en un sentido por las operaciones de Puente Largo se ha estimado en unos 1.000 vehículos, cuando todos los desplazamientos se produzcan en vehículos privados, si una parte de estos utiliza bicicletas o autobuses y los que se dirigen a Madrid utilizan los otros accesos a la A-6, la intensidad punta en el puente de Barcas podría mantenerse en las cifras actuales o aumentar ligeramente, con niveles de servicio perfectamente asumibles por los conductores en hora punta.

En ese contexto, si, simplemente un 30% de los empleados de Puente Largo se desplazaran en autobús o bicicleta, el número de vehículos que generaría el área estaría por debajo de los 800 en hora punta, intensidad similar a las que se han medido en la hora punta de la tarde en 1992. Si se mantuviera el tránsito por este punto de un 50% de los actuales desplazamientos a Madrid o el área metropolitana, mientras el resto utilizaría el acceso Oeste a la A-4, la intensidad se mantendría por debajo de los 1.200 vehículos en hora punta, y el nivel de congestión sería todavía asumible por los conductores.

Este escenario de autoregulación es plenamente factible siempre que el Ayuntamiento lo facilite mediante:

- La construcción del cinturón Sur y, en particular, el desdoblamiento del paseo del Deleite, así como de los tramos pendiente para completar los itinerarios Este-Oeste que conecten con la carretera de Toledo y el enlace Oeste de la Variante.

- La construcción de carriles-bici entre el núcleo de Aranjuez y el puente Largo.

- La reserva de una banda de circulación para autobuses en los tramos congestionados y el establecimiento de un servicio de autobuses lanzadera..

Con estas medidas, es más que probable que la actual conexión Puente Largo-Aranjuez pueda absorber las nuevas demandas.

Por otra parte, la existencia de un cuello de botella, de un filtro circulatorio, en la entrada histórica de Aranjuez, puede tener sus ventajas, en la medida, en que puede servir de protección del área más monumental de la ciudad, impidiendo el aumento del tráfico y manteniendo su intensidad en los niveles actuales. De hecho, un aumento significativo del volumen de tráfico en el puente de Barcas se traduciría probablemente en un deterioro ambiental considerable del entorno de Palacio. Por ello, el escenario de congestión y autorregulación en ese punto puede ser perfectamente adecuado a las especiales condiciones de Aranjuez.

Estas estimaciones y razonamientos son la base de la opción mantenida por el Plan: potenciar el desarrollo del cinturón Sur y el enlace Oeste como alternativa a la salida por el puente de Barcas, creación de una red de bandas ciclistas y, en concreto, la construcción de una que conecte el núcleo urbano y Puente Largo y potenciación de los servicios de autobús.

No obstante, este Plan debe asumir que, por una parte, las estimaciones realizadas sobre las intensidades futuras llevan implícito un amplio margen de incertidumbre, por otra, que los cambios modales y de itinerario aunque se produzcan, pueden ser percibidos por la población como una imposición no justificada y que, finalmente, las expectativas de desarrollo de Puente Largo, pueden verse negativamente afectadas por un ambiente contrario a este horizonte.

Por ello y a pesar de mantener como escenario y propuesta básica la ya comentada, el Plan recoge la posibilidad de construcción de una nueva conexión entre Puente Largo y el núcleo urbano.

Para esta conexión existen básicamente dos opciones. Por un lado, el desdoblamiento del puente de Barcas mediante la construcción de un nuevo situado más al Este, aunque en sus proximidades. Por otro, el acondicionamiento de una conexión a través de algunos de los paseos arbolados existentes y mediante la construcción de un nuevo puente, paralelo y próximo al actual del ferrocarril, en el lugar que ocupó el "Puente Verde", que conectaría con el área de actuación del Raso de la Estrella.

La segunda solución se considera funcionalmente mejor que el desdoblamiento del puente de Barcas, sobre todo, porque asegura una conexión directa con la estación, lo que permitiría la utilización del ferrocarril y porque daría acceso directo al área de Puente Largo. Tiene, sin embargo, su principal debilidad en la introducción de tráfico en una zona de valores ambientales notables, los sotos históricos, incluida en un parque de ámbito regional.

Por todo ello, parece conveniente prever básicamente la segunda, aunque sin rechazar de forma definitiva la primera.

En cualquier caso, el desarrollo de la nueva conexión por los Sotos y el puente de conexión con el Raso de la Estrella se condiciona al desarrollo de las actuaciones previstas en Puente Largo y su trazado diseño concreto deberían definirse, en su caso, en el Plan Especial de los Paseos y Sotos Históricos, para garantizar la inocuidad de sus posibles impactos.

Crterios para afrontar la problemática detectada

De acuerdo con lo anterior, se adoptan como criterios generales y particulares para afrontar los problemas detectados:

- Potenciar la conectividad de Aranjuez con el área metropolitana, mediante la conformación de una red viaria principal y distribuidora en el núcleo, apoyada en el acceso Oeste de la Variante y mediante la promoción de la utilización del ferrocarril.
- Tratar de integrar en la estructura de comunicaciones al conjunto del término municipal y, en particular, las áreas de oportunidad existentes cuyo desarrollo se prevé.
- Aceptar las limitaciones de capacidad de los puentes de acceso al casco urbano por el Norte como un dato, negativo, en cuanto que reduce la accesibilidad del núcleo y, positivo, en tanto que contribuyen a preservar la parte más monumental el núcleo, sirviendo de filtro al tráfico rodado.
- Admitir la posibilidad de construcción de un nuevo acceso por el Norte, condicionado al desarrollo de las actuaciones previstas y a la redacción del Plan Especial de los Paseos y Sotos Históricos para su trazado y diseño.

3.3.2. Propuesta de Sistema General de Comunicaciones

El presente Plan General recoge como Sistema General de Comunicaciones los elementos viarios y ferroviario más importantes del término municipal y aquellos otros que, discurriendo por los términos vecinos, juegan un papel estructurador para Aranjuez (incluido con sus bandas de protección en el Plano nº 2, "Otras determinaciones territoriales").

Como elementos del Sistema General de Comunicaciones viarias se incluyen:

La autovía A-4, con una banda de protección de 100 metros a cada lado, contados a partir de la arista exterior de la plataforma de la explanación (línea de afección) en el Suelo No Urbanizable. Por tratarse de una variante, la línea de edificación se situaría, también, a 100 metros aunque, en este caso, deba contabilizarse a partir de la arista exterior de la calzada.

El papel de la Variante, A-4, es básico en la estructura de comunicaciones de Aranjuez, en la medida, en que encauza todo el tráfico con el área metropolitana. Los puntos de acceso a la autovía y sus proximidades son, sin duda, los lugares de máxima accesibilidad metropolitana y constituyen áreas de oportunidad cuya utilización deberá estudiarse cuidadosamente.

Con objeto de dotar de mayor fluidez y seguridad al actual acceso a la Variante desde Aranjuez, en el nuevo enlace situado al Oeste del casco urbano, se propone sustituir el actual ramal de incorporación en dirección a Madrid, por un ramal directo, que conecte con un radio y carril de aceleración adecuados el sentido procedente de Aranjuez, evitando así el giro a la izquierda hasta ahora necesario.

La antigua N-IV al Norte y Sur del casco urbano, con bandas de protección de 50 metros a ambos lados (línea de afección) en Suelo No Urbanizable. La línea de edificación se situaría en este

caso a 25 metros del borde de la calzada. A subrayar, que se suprime del Sistema General, y se propone su eliminación real, la calzada occidental de la N-IV al Norte de la Glorieta de las Doce Calles, dado el corte que suponía para los Paseos Arbolados. La calzada oriental, que unificará el tráfico en los dos sentidos, contará con dos carriles en cada sentido.

La carretera M-416, que conecta con la Variante por el Oeste. Se considera un elemento fundamental de la nueva ordenación viaria de Aranjuez. En Suelo No Urbanizable lleva protecciones de 50 metros a cada lado (línea de afección) y la línea de edificación se situaría a 25 metros. La carretera M-416 se prolonga hacia el Oeste hasta la estación de Castillejos para tratar de integrar esta zona del término municipal al núcleo de Aranjuez y al área metropolitana en su conjunto, aprovechando la alta accesibilidad que le confiere el nuevo enlace de la Variante.

La carretera M-305 se recoge en sus dos trazados, el tradicional que enlaza con el núcleo urbano por el Puente de la Reina y el adoptado por la Comunidad de Madrid para ser objeto de acondicionamiento, que discurre por el Norte del río y va a desembocar a la Glorieta de las Doce Calles. Al igual que en el resto, en la M-305 las bandas de protección son de 50 metros (línea de afección) y la línea de edificación en suelo no urbanizable se situaría a 25 metros.

La carretera N-400, principal comunicación actualmente con el apéndice Oeste del término municipal. Esta carretera, junto a su paralela al Norte del río, la conexión entre ellas a la altura de Castillejos (incluida como sistema general en el tramo en que atraviesa el término) y la autovía A-4, conforman una malla sobre la que podría apoyarse, de ser necesaria en un futuro, una red de carreteras para dotar de acceso al apéndice Oeste del término municipal. Las bandas de protección y edificación son similares a la anterior.

Los accesos a Ontígola y Real Cortijo de San Isidro, en tanto contribuyen a articular los núcleos próximos a Aranjuez, se incluyen también en el Sistema General de Comunicaciones con similares protecciones a las anteriores (50 y 25 metros respectivamente).

Como elementos del Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias se han incluido todos los trazados ferroviarios existentes, junto a la estación y el uso de vías clasificadoras. Su línea de afección según la actual legislación se sitúa a 50 metros del borde exterior de la plataforma.

Se considera que, con el conjunto de infraestructuras viarias y ferroviarias incluido en el Sistema General de Comunicaciones, se garantiza una estructuración adecuada del término municipal, sus núcleos habitados, sus áreas económicamente activas y las zonas potencialmente más turísticas.

Cuando en un futuro próximo se desarrollen en el municipio las expectativas recogidas en los Programas de Actuación Urbanística, podrá ser necesaria la construcción de algunos elementos viarios, que podrían formar parte del Sistema General de Comunicaciones.

Estos elementos y sus condiciones de desarrollo son los siguientes:

- Nuevo acceso Norte al núcleo de Aranjuez por los Sotos Históricos y el puente de conexión al raso de la Estrella, puente

verde. El proyecto completo de este nuevo acceso, se redactará cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones:

- Se hayan concedido licencias para el 50% de la superficie construida prevista, no destinada a viviendas, en Puente Largo y La Montaña, y estén construidos o en construcción al menos el 25 %.
- La intensidad en hora punta en el puente de Barcas alcance los 1.200 vehículos/hora en un sentido o las demoras medias en hora punta superen los tres minutos.

3.4. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Como resumen y síntesis de todo lo anterior y de lo que más adelante se detalla en el Capítulo 4 se procede en este apartado a la concreción de aquellos elementos que se consideran estructurantes del modelo territorial adoptado, que permita, según lo establecido en el Art. 48 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, a los órganos que tienen atribuida la competencia de la aprobación definitiva, la verificación de la definición sustantiva de la ordenación adoptada.

Estos elementos que a continuación se definirán, pertenecen al nivel de Planeamiento General a los efectos de lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, tal y como se establece en el apartado 1.5.5 del documento de las Normas Urbanísticas de este Plan General.

Se consideran como elementos estructurantes y se reflejan en el plano de síntesis nº 1 bis:

La clasificación del suelo

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable especialmente protegido,

de acuerdo a los criterio expresados en el apartado 3.2.

Los usos globales e intensidades previstas para cada zona

de acuerdo con el siguiente cuadro resumen:

ZONA	Superficie	Intensidad	Capacidad
Suelo Urbano			
Casco Antiguo	55,6674 Ha	121,21 viv./Ha	6.748 viv
Residencial Colectiva	103,9880 Ha	128,90 viv/Ha	13.408 viv
Residencial Unifamiliar	117,3750 Ha	19,30 viv/Ha	2.265 viv
Industria	181,7381 Ha	0,51 m2/m2	941.151 m2
Especial	106,8243 Ha	0,32 m2/m2	344.243 m2
U.G.M. * Estación	11,6333 Ha	0,99 m2/m2	115.940 m2
Urbanizable Programado			
Residencial Unifamiliar	52,0289 Ha	1,76 viv/Ha	820 viv
Industria	24,6535 Ha	0,56 m2/m2	139.500 m2
Urbanizable no Programado			
Industria	23,6755 Ha	0,53 m2/m2	125.480 m2
U.G.M. * Puente Largo	215,4465 Ha	0,16 m2/m2	344.714 m2
U.G.M. * Las Cabezas	157,4000 Ha	0,4 m2/m2	629.600 m2

*Uso General Mixto, que se especifica en la ficha de cada sector.

Los Sistemas Generales

- S.G. de Comunicaciones de carreteras y ferrocarril, de acuerdo a lo reseñado en el apartado 3.3. y lo reflejado en el plano nº 1 bis.

- S.G. de Espacios Libres comprendiendo:
 - . Los jardines de la Isla y del Príncipe
 - . Los jardines del Raso de la Estrella
 - . El Parque del cerro del Nuevo Aranjuez

- . El Parque del cerro del Parnaso
 - . Espacios Libres de protección en torno a los Sectores del Cerro de la Linterna
- S.G. de Equipamiento Comunitario comprendiendo:
- . Palacio Real
 - . Plaza de Toros
 - . Centro Cultural Isabel de Farnesio
 - . Mercado de Abastos
 - . Cementerio
 - . Residencia de ancianos
 - . Polideportivo municipal
 - . Estadio municipal de deportes "El Deleite"
 - . Suelo dotacional social del Vergel
 - . Depósitos de agua del cerro Gullón
 - . Subestación eléctrica
 - . Depuradora
 - . Centro penitenciario

IV. ESTRUCTURA DEL NUCLEO URBANO

Es importante recordar que la construcción de la variante de la carretera N-IV de Andalucía, por fuera del núcleo urbano de Aranjuez le ha liberado a éste de una servidumbre que pesaba fundamentalmente sobre su estructura urbana y el buen funcionamiento de la ciudad.

En la actualidad ya se han realizado algunas obras de rehabilitación de los espacios públicos que anteriormente estaban realmente deteriorados por el paso de la carretera y han posibilitado que se incorporen a la estructura de la ciudad, constituyendo elementos fundamentales en la articulación de los espacios públicos de gran uso ciudadano, volviendo a ocupar un lugar importante en la composición urbanística del núcleo urbano, tal y como se pensó en la fundación de la ciudad en el siglo XVIII.

Recordaremos que Aranjuez se compone básicamente de tres tipologías edificatorias diferenciadas con sus correspondientes ordenaciones urbanísticas propias.

- El Casco Antiguo, organizado en manzana cerrada y patios interiores tipo corrala, con una ordenación urbanística de retícula octogonal, que configuraba la totalidad del núcleo casi hasta mediados de este siglo.
- La extensión sureste, que fue llamado Nuevo Aranjuez, organizado también en manzana cerrada, y con ordenación urbanística de trazado irregular y prácticamente con ausencia total de espacios vacíos o plazas que aliviasen un poco la compacidad de su ordenación.
- Por último, las extensiones este y oeste, organizadas con edificación abierta en distintas tipologías, y con ordenación urbanística de trazado irregular de calles, que en algunos casos seguían antiguos caminos o delimitaciones de fincas.

Ante estas circunstancias el Plan General y complementariamente el Plan Especial del Casco vigentes en la actualidad, tratan de ordenar armónicamente esta variedad de situaciones urbanísticas diferentes, tanto en las zonas fundamentalmente residenciales del Este como en las industriales del extremo Oeste, configurando un núcleo urbano estructurado y, dentro de lo que cabe, equilibrado.

Todo ello considerando partes de suelo urbano ya consolidado o con pequeños huecos a rellenar, otras de suelo urbanizable programado, a desarrollar en los

próximos años y por último otros de suelo urbanizable no programado, pensando en un futuro más lejano.

Este es el punto de partida para los trabajos de Revisión del Plan General, en lo referente a las agrupaciones urbanas.

Tal como ya adelantaban los diagnósticos previos y la propia información urbanística realizada previamente, no se aprecian grandes desajustes entre la realidad urbanística actual del núcleo urbano y las previsiones del planeamiento vigente. Por lo tanto, las propuestas que ahora se realizan sobre él no tienen el carácter de revisión en profundidad de su estructura, sino más bien de reajuste de algunos temas a la realidad cambiante del momento y a la ordenación en detalle de alguna de las partes de la ciudad.

Dividiremos los temas a tratar en tres campos que tienen su propia personalidad y, en este caso, su tratamiento diferenciado. Son éstos el Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable y la Red Viaria.

4.1. EL SUELO URBANO

Vamos a comenzar con las determinaciones que se hacen para los ámbitos de la ciudad consolidada, es decir del suelo urbano.

4.1.1. Delimitación

Uno de los temas básicos en cualquier ordenación es la delimitación del ámbito del suelo urbano, por todas las consecuencias que conlleva a la hora de aplicar las disposiciones de la Ley del Suelo para las distintas clases de suelo.

Los criterios que se han seguido en la delimitación que se realiza son los siguientes:

- Recoger todas las zonas consolidadas con los servicios mínimos necesarios para funcionar según las determinaciones del planeamiento.
- Incluir aquellas zonas que, no superando la tercera parte de ámbitos con ordenación consolidada y edificaciones en el resto, son enclaves dentro del suelo urbano consolidado o sirven para completar unidades urbanas incompletas y además existe la expectativa de su urbanización y construcción en los próximos años.
- Incluir los que, en ejecución del planeamiento, han llegado a disponer de los servicios urbanos que la Ley del Suelo determina para esta clase de suelo.

Se han delimitado dos núcleos urbanos, uno el Cortijo de San Isidro, de carácter rural y de muy pequeñas dimensiones y otro el de Aranjuez que engloba tanto el Casco Antiguo como el resto de sus expansiones en todas las direcciones.

El Cortijo de San Isidro

Hemos de decir que su razón de ser desde sus inicios en el siglo XVIII hasta nuestros días, es dar albergue a las familias que se dedicaban al cultivo de la vega; por esa razón se localizó dentro de ella. En el momento actual, y más con vistas al futuro, la actividad agraria en las vegas del Jarama y Tajo cada vez tienen menos importancia, tanto por

los cultivos que se realizan, como por el número de personas que a ello se dedican.

De una forma razonable, este núcleo urbano de naturaleza rural deberá ir disminuyendo, conforme disminuye la actividad agraria que lo sustenta.

Lo que de ningún modo tendría que hacer es crecer en estas circunstancias, ya que la única razón que tenía para utilizar parte de la vega era ocuparse de ella con mayor comodidad.

No obstante, pensando en albergar a las nuevas familias procedentes del desarrollo familiar de las existentes y para dar oportunidad de localización a nuevas vocaciones agrarias, se han aumentado ligeramente las zonas de vivienda unifamiliar por el Este y por el Oeste, con respecto a la delimitación del planeamiento vigente.

El núcleo de Aranjuez

El núcleo de Aranjuez, sin embargo, sí está en continuo desarrollo, aunque últimamente no haya sido muy fuerte. La delimitación que ahora se propone recoge, prácticamente, todos los terrenos clasificados como urbanos por el Plan General del 81, a excepción de pequeñas zonas de ajuste que surgen en la delimitación con algún sector de suelo urbanizable, fundamentalmente en el Sector I.

A este ámbito se le ha añadido, por razones diferentes, las siguientes zonas:

- Se incorporan como suelo urbano los terrenos de MAFE, de acuerdo con la sentencia del Tribunal Supremo.
- También se incorporan todos los terrenos del Sector VI EL DELEITE, por haber sido urbanizados y, en su mayoría, construidos.
- Se incorporan también todos los terrenos del Sector IV LOS CABLES por razones de facilidad en su gestión, ya que no terminaba de concretarse su desarrollo como suelo urbanizable, y por considerarse como un enclave dentro del suelo urbano.
- Se incorpora también los sectores S-III, S-V y S-VII como suelo urbano en ejecución de planeamiento, de acuerdo con el Art. 10b del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Y por último, una pequeña extensión de terrenos situada al principio de la Calle Larga, edificada para albergar talleres del automóvil e instalaciones de ocio y otras zonas pequeñas a ambos lados de la carretera de Ontígola, con uso industrial.

4.1.2. Ordenación del suelo urbano

Como se ha dicho anteriormente la estructura general del núcleo urbano sigue las mismas líneas maestras que el planeamiento vigente, solamente de una forma parcial se ha modificado la ordenación urbanística en algunas zonas con objeto de resolver problemas o necesidades concretas que han ido presentándose a lo largo de estos últimos años.

A continuación se presentan las modificaciones más significativas que, de alguna manera, expresan las matizaciones estructurales que se aportan en esta revisión.

Al tema del Casco Antiguo dada su relevancia y singularidad se le dedica el próximo capítulo V de esta Memoria.

Raso de la Estrella

La propuesta más novedosa e interesante que hace la Revisión del Plan General, desde el punto de vista de la estructura urbana, es la que se ubica en la zona del Raso de la Estrella. Se trata de incorporar a la ciudad la zona Oeste de Palacio con las siguientes características:

1°. Recuperar la totalidad del tridente occidental de Palacio, incorporándolos a la estructura urbana de la ciudad. Esta acción vendría complementada con la ejecución de un puente para peatones, de uso turístico y recreativo, en el lugar del antiguo Puente Nuevo que, en combinación con el puente del Culón, restituye el antiguo acceso a Palacio por las huertas de Pico Tajo. El trazado viario que se propone prevé también una futura conexión por vía rodada reconstruyendo el antiguo Puente Verde, cerca del Puente del ferrocarril.

2°. Otra característica propia de la propuesta es la localización, integrada con la actual estación de ferrocarril, de un centro de actividad residencial y terciaria, que integraría una pequeña estación de autobuses y un aparcamiento general para servicio de todo el conjunto. De esta forma se conseguiría integrar la estación de ferrocarril en la ciudad y se revalorizaría el acceso a Palacio desde el Oeste, tanto por carretera como por ferrocarril.

3°. Por último, se proponen parque urbano que se sitúa entre las calles de Toledo y la Ría.

Recogiendo parte de los terrenos del Raso de la Estrella y otros situados al sur, en su mayoría propiedad de RENFE, y para resolver de una forma más detallada y precisa la ordenación de la zona, se ha delimitado un PERI (Plan Especial de Reforma Interior), al que se le ha dado el nombre de PERI DE LA ESTACIÓN, que desarrollará los contenidos del Plan General.

Carretera de Madrid

Con vistas a la recuperación del Casco Antiguo y fundamentalmente de la zona cercana al Palacio y Plaza de San Antonio, así como dar servicio a las actividades que se vayan a desarrollar en el futuro Parque de los Sotos y Paseo Históricas, se propone la creación de una zona de dotaciones turísticas -desarrollando las ya existentes- que focalicen la atención del turista que llega por la zona de Puente Largo y dándole la oportunidad de aparcamiento, restauración y recreación.

Se piensa que dentro de las instalaciones que en cada parcela se realicen, se reservará una buena cantidad del suelo para el uso de estacionamiento público (alrededor del 30% de los terrenos).

Por otro lado, aunque es complementario del anterior, se propone la recuperación de la margen derecha del Tajo y la isla que se forma en la zona, para paseos y estancia de esparcimiento.

Plaza de Toros

Esta zona fue objeto, hace unos años, de un Plan Especial que, basándose en las determinaciones del Plan General del 81 y haciendo algunas modificaciones puntuales, ordenaba en detalle este final del Casco Antiguo por su parte Sur, completando el trazado de algunas

calles, facilitando la travesía Este-Oeste por el Sur de la Plaza de Toros y estructurando una plaza que remata parte del trazado reticular del casco por el sur.

La propuesta que ahora se realiza recoge la mayor parte de las soluciones que el Plan Especial daba, poniendo al día algunas de las previsiones que había para estos terrenos. Fundamentalmente se trata de la Estación de Autobuses que se pensaba localizar al pie del Camino de Ontígola y que ahora se ha suprimido, transformando el uso en Ensanche Residencial formalizado en dos manzanas de mediano tamaño.

Esta intervención puntual es fundamental para Aranjuez ya que en primer lugar hace posible la continuación del Paseo del Deleite convertido en vía Este-Oeste, como alternativa fundamental de las pocas vías que en esta dirección atraviesan el Casco Antiguo. En segundo lugar completa la trama del casco en una zona que actualmente está desarticulada y en cierto modo abandonada.

Y en último lugar, contribuye a la configuración de la entrada al casco desde el Sur, actualmente muy poco atractivo,.

San José y Cuarteles

Por la zona Este el núcleo urbano de Aranjuez está actualmente bastante desarticulado. Aprovechando que los campos deportivos municipales se han sacado del casco y que se deben reordenar los terrenos de uso militar en la calle Cuarteles, se propone la creación de otro centro residencial y terciario, que complete por el Este el del Raso de la Estrella en el Oeste, que completará la estructura urbana de la zona. El viario que se propone resuelve la conexión Norte-Sur de esta parte de la ciudad que actualmente es muy deficitaria.

De alguna manera, esta pequeña área de centralidad potenciará el desarrollo de la zona y facilitará la completación de su estructura.

4.1.3. Fichas

Para un mejor entendimiento de alguna de las zonas del suelo urbano, se aportan a continuación las fichas de características incluidas en las Normas Urbanísticas.

P.E.R.I. DE LA ESTACIÓN

CLASE DE SUELO: URBANO A DESARROLLAR POR PERI

SUPERFICIE TOTAL : 246.000 m2

CONDICIONES PARA EL PERI :

ZONIFICACIÓN DE USOS Y NIVEL DE INTENSIDAD:

* ZONAS X : 68.200 m2

En estas zonas el PERI asignará los usos pormenorizados que considere adecuado a la ordenación, dentro de los siguientes:

- Residencial colectiva
- Residencial unifamiliar
- Pequeña industria y talleres
- Dotacional social

-- Servicios

Aprovechamiento urbanístico real:

68.200 m2 x 1,70 m2/m2 = 115.940 m2

* PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES : 37.200 m2

* JARDINES DE SISTEMAS LOCALES : 10.000 m2

* VIARIO DE SISTEMAS GENERALES : 10.500 m2

* VIARIO DE SISTEMAS LOCALES : 120.100 m2

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- Se considera de obligada localización la delimitación de las zonas X, Parque Urbano, Jardines y Viarios.
- Se dará solución a la mejora de accesibilidad al centro desde la carretera de Toledo, en el entorno del Puente de la Estación, resolviendo a distinto nivel el enlace de la carretera de Toledo con la calle de la Escuadra.
- En la zona próxima a la Estación se conservará el arbolado existente.
- El PERI se formulará dentro del primer cuatrienio.
- Se utilizará el Sistema de Expropiación.

P.E.R.I. DEL CORTIJO DE SAN ISIDRO

CLASE DE SUELO : URBANO A DESARROLLAR POR PERI

SUPERFICIE TOTAL: 146.386 m2

CONDICIONES PARA EL PERI :

ZONIFICACIÓN DE USOS Y NIVEL DE INTENSIDAD:

* CASCO ANTIGUO y VIARIO LOCAL : 30.515 m2

Nº máximo de viviendas: Las existentes

Aprovechamiento urbanístico real: 30.515 m2 x 0,5 m2/m2 = 15.257 m2 (estimado)

* RESIDENCIA UNIFAMILIAR y VIARIO LOCAL: 84.737 m2

Usos pormenorizados permitidos:

.- Residencial unifamiliar (RU)

.- Ciudad Jardín (CJ)

Aprovechamiento urbanístico real:

84.737 m2 x 0,3 m2/m2 = 25.421 m2

* JARDINES DE SISTEMAS LOCALES (Público): 8.721 m2

* ESPECIAL (Público): 22.413 m2

Usos pormenorizados permitidos:

.- Especial Dotacional Social (EDS)

.- Especial Dotacional Deportivo (EDP)

Aprovechamiento urbanístico real: 22.413 m2 x 0,15 m2/m2 = 3.362 m2

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:

0,90 x 0,3 m2/m2 x 115.252 m2 = 31.118 m2 de uso y tipología característicos.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

- Residencial unifamiliar: Diferencia entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación.
- Viario: El resultante de la ordenación
- Especial
- Jardines

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- El PERI se formulará dentro del primer cuatrienio.
- Se utilizará el Sistema de Compensación.

ANTIGUO SECTOR III : GONZALO CHACON

CLASE DE SUELO: URBANO EN PROCESO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Grado de subsistencia del planeamiento parcial aprobado:

Se aplicarán las determinaciones del Plan Parcial aprobado con las siguientes modificaciones:

En los **Planos de Ordenación**, tal como se expresa en los planos del Plan General:

- Cambio de la zona de protección de libre de parques y jardines de la antigua carretera de Andalucía, por otra zona libre paralela a la vía del ferrocarril, que prolonga la dispuesta en el Plan Parcial hasta la antigua carretera de Andalucía.
- Ampliación de la zona de Especial Cívico Comercial (ECC*) hasta la antigua carretera de Andalucía.
- Nueva delimitación de la zona de Industria General (IG*) como consecuencia de las modificaciones anteriores.

En las Ordenanzas Regulatoras:

- Se autoriza la parcela mínima de 500 m² en la Industria Nido.
- En las parcelas de Industria Nido con superficie comprendida entre 500 m² y 1.000 m², se permitirá la ocupación total de parcela, a excepción del retranqueo de siete metros (7,00 m) de los frentes de parcela a calle.
- En las parcelas de Industria General (IG*) y de Especial Cívico-Comercial (ECC*) situados en la intersección de la antigua carretera de Andalucía y el acceso al polígono industrial, será obligatorio un retranqueo de la edificación en el frente a dicha carretera de treinta metros (30 m). El espacio libre comprendido entre la alineación exterior y la línea de retranqueo, deberá ajardinarse con varias filas de arbolado paralelo a la carretera.
- Serán normas de obligado cumplimiento las disposiciones del Decreto 68/94 por el que se declara Reserva Natural “El Regajal- Mar de Ontígola”.

Grado de adquisición de los derechos urbanísticos en el momento de la aprobación de la presente Revisión de Plan General:

- Tiene aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, por lo que, de acuerdo con el Art. 24 de la Ley del Suelo tiene adquirido el derecho a urbanizar.

ANTIGUO SECTOR V : VERGEL

CLASE DE SUELO: URBANO EN PROCESO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Grado de subsistencia del planeamiento parcial aprobado:

Se aplicarán las determinaciones del Plan Parcial aprobado, con las siguientes modificaciones:

En los **Planos de Ordenación**, tal como se expresa en los planos del Plan General:

- Se modifica la delimitación de las zonas de Especial Social y Especial Dotaciones,

En las Ordenanzas Regulatoras:

- La edificabilidad máxima permitida en las ordenanzas Especial Social y Especial Dotaciones será de 0,6 m² construidos por cada m² de parcela.
- Edificabilidad máxima en Especial Social..... 13.098 m²
- Edificabilidad máxima en Especial Dotaciones 21.660 m²

Grado de adquisición de los derechos urbanísticos en el momento de la aprobación de la presente Revisión de Plan General:

- Tiene aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización y se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, por lo que se han adquirido los derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico.

ANTIGUO SECTOR VII : OLIVAS

CLASE DE SUELO: URBANO EN PROCESO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Grado de subsistencia del planeamiento parcial aprobado:

Se aplicarán las determinaciones del Plan Parcial aprobado con las siguientes modificaciones:

En los **Planos de Ordenación**, tal como se expresa en los planos del Plan General:

- Ampliación de la zona Especial Dotacional Docente (EDD*) ocupando las dos parcelas de Residencial Colectiva y Viario adyacentes.

En las Ordenanzas Regulatoras:

- Edificabilidad lucrativa residencial máxima: 132.151 m²
- Número máximo de viviendas: 1.035 viviendas
- Edificabilidad lucrativa comercial máxima 3.105 m²
- Docente público de cesión gratuita : 12.967 m² de terrenos
- Deportivo público de cesión gratuita : 11.177 m² de terrenos
- Social público de cesión gratuita : 6.210 m² construidos
- Altura máxima de la edificación : 5 plantas
- En las manzanas M5, M6, M7, M8 y M9 la planta baja quedará diáfana, para unir visualmente el espacio libre interior con el espacio público, en una proporción mínima del 20% de la ocupación en planta
- La edificabilidad máxima, por encima de la rasante, y el número máximo de viviendas serán las siguientes por manzanas:

MANZANA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	M2 SOLAR	M2 MAX CONSTRUIDOS	USO
M1	70	1.773	8.125	RESIDENCIAL
M2	70	1.806	8.125	RESIDENCIAL
M3	80	2.128	9.113	RESIDENCIAL
M4	80	2.108	9.004	RESIDENCIAL
M5	130	4.701	15.210	RESIDENCIAL
M6	98	4.460	11.466 887	RESIDENCIAL COMERCIAL
M7	111	5.380	12.987 1.109	RESIDENCIAL COMERCIAL
M8	111	5.380	12.987 1.109	RESIDENCIAL COMERCIAL
M9	105	4.015	12.285	RESIDENCIAL
M10	90	3.434	8.190	RESIDENCIAL
M11	90	3.555	8.190	RESIDENCIAL
M12	-	12.967	4.400	DOCENTE PUBLICO
M13	-	5.188	6.210	SOCIAL PUBLICO
M14	-	12.543	2.540	DEPORTIVO PUBLICO
M15	-	11.177	2.238	DEPORTIVO PUBLICO

Grado de adquisición de los derechos urbanísticos en el momento de la aprobación de la presente Revisión de Plan General:

- Tiene aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización y se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, por lo que se han adquirido los derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico

4.2 EL SUELO URBANIZABLE

Se podrían considerar dos circunstancias a la hora de establecer el suelo urbanizable de Aranjuez.

- 1ª. Si bien es cierto que la población de Aranjuez apenas ha crecido 600 habitantes en el último decenio, y que no se aprecian en el momento actual síntomas de que la dinámica poblacional cambie de signo en los próximos años, también es cierto que la composición familiar se va reduciendo y la calidad de vida va aumentando y, por lo tanto, se demandan nuevas viviendas de más calidad y puestos de trabajo en el sector terciario y en actividades industriales que utilizan tecnologías avanzadas.
- 2ª. Por otro lado la influencia de la gran metrópoli de Madrid empieza a sentirse en Aranjuez, aunque todavía no está muy bien definida.

4.2.1. El suelo urbanizable en el núcleo de Aranjuez

La 1ª circunstancia es la que ha llevado a conservar prácticamente el mismo terreno destinado a los nuevos asentamientos en el núcleo de Aranjuez. Solamente se propone aumentar, por el oeste, una pequeña zona industrial que integra el Sector XI CERRO DE LA LINTERNA OESTE

El resto del suelo urbanizable que se propone en el núcleo de Aranjuez coincide con el del Plan General 81 que ahora se matiza de manera clara, en función de las circunstancias que concurren en cada sector concreto.

En primer lugar, el Sector VI EL DELEITE de uso residencial se pasa a Suelo Urbano ya que se encuentra urbanizado y en parte construido.

Por su parte, el Sector IV LOS CABLES, residencial, dado que su desarrollo no terminaba de completarse y está situado en una zona de ciudad bastante consolidada, se ha clasificado como Suelo Urbano y se ordena en detalle para ser desarrollado a través de varias unidades de ejecución.

Los sectores III, industrial y V y VII residenciales, se encuentran en fase de desarrollo con los planes parciales aprobados definitivamente. Están gestionados por S.E.P.E.S. y están ya urbanizados el V y el VII, y del III se espera su próxima urbanización y construcción. Dada esta circunstancia, se han clasificado como Suelo Urbano, conservando todas las condiciones que les imponía el Plan General 81, a excepción de los cambios que se especifican en la correspondiente ficha de cada sector.

Parte del Sector II LOS ESTUDIOS industrial, se convierte en Suelo Urbano, de acuerdo con la sentencia del Supremo.

El resto de los sectores son recogidos con algunas pequeñas modificaciones propias del encaje en las nuevas circunstancias de ordenación que ahora se presentan. El Sector I NUEVO ARANJUEZ de vivienda unifamiliar, recoge parte del viario Este-Oeste y elimina una pequeña zona libre que en la nueva ordenación ya no es necesaria, agrandando su extensión por el Este.

El Sector VII PENICILINA de uso industrial, pasa a uso residencial de baja densidad, ampliando, de esta manera, la zona ya existente de viviendas pertenecientes a la propia empresa industrial de Penicilina, propietaria de los terrenos.

Los Sectores IX CERRO DE LA LINTERNA y X ENTREVÍAS de usos industriales, quedan modificados por el nuevo trazado de la vía de acceso desde la variante de la N-IV, y por las cercanías de varias líneas de alta tensión. Asimismo, el Sector IX se divide en dos sectores -el IXa y el IXb- por razón de facilitar la gestión del IXa.

A continuación se adjuntan las fichas de características urbanísticas de cada uno de estos sectores.

SECTOR I. : NUEVO ARANJUEZ

CLASE DE SUELO : URBANIZABLE PROGRAMADO (1er. Cuatrienio)

SUPERFICIE TOTAL: 619.048 m²

CONDICIONES PARA EL PLAN PARCIAL:

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:

- * RESIDENCIAL: 433.333 m²
 - Número máximo de viviendas : 700 viv.
 - Tipologías permitidas: Unifamiliar Aislada, pareada y agrupada Residencia comunitaria y hotelera
- Aprovechamiento urbanístico real: :433.333 m² x 0,30 m²/m²=130.000 m²

- * PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO DEL S.U.P. DEL PRIMER CUATRIENIO: 120.000 m²

- * ESPECIAL SERVICIOS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO DEL S.U.P. DEL PRIMER CUATRIENIO : 30.000 m²

- * VIARIO DE SISTEMAS LOCALES DE LOCALIZACIÓN OBLIGADA :35.715 m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:

0,90 x 0,21 m²/m² x 619.048 m² = 117.000 m² de uso y tipología característicos

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

- * RESIDENCIAL :
 - Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación)
- * SISTEMAS LOCALES:
 - Espacios libres 10% s/619.048 m². = 61.905 m²
 - Centros docentes 12 m²/viv = 8.400 m²
 - Parque deportivo 6 m²/viv = 4.200 m²
 - Equipamiento social 4 m²/viv= 2.800 m²
 - Equipamiento comercial 2 m²/viv = 1.400 m²
 - Viario: el resultante del Plan Parcial (incluidos los 35.715 m² de localización obligada)

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- Se considerarán de obligada localización el viario de sistemas locales que se expresa en el plano nº3 de Estructura Urbana.
- Adaptación del diseño al suelo y al paisaje.
- Edificación de poca altura, (máximo de tres plantas en edificios singulares) no superando la situación de la construcción la cota 565, en ningún caso, y dejando la alineación a calle de la parcela a una distancia en horizontal a la curva de la cota 565 superior a 20 metros, medidos en el sentido ascendente del terreno. Entre las cotas 560 y 565 las construcciones será de una altura máxima de una planta o 4 metros.
- Las ordenanzas del P.P. regularán la forma de la medición de las alturas para evitar soluciones destacadas topográficamente.
- Repoblación con especies autóctonas en las zonas libres, públicas y privadas.
- Se utilizará el Sistema de Compensación.

SECTOR VIII : PENICILINA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

SUPERFICIE TOTAL : 95.238 m²

CONDICIONES PARA EL PLAN PARCIAL:

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES

- * RESIDENCIAL: 86.956 m²
 - Número máximo de viviendas .120 viv.

- Tipologías permitidas: Aislada con parcela mínima de 500 m²
Pareada con parcela mínima de 300 m²
- Aprovechamiento urbanístico real: 86.956 m² x 0,23 m²/m² = 20.000 m²

- * PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO DEL S.U.P. DEL 1er. CUATRIENIO : :8.282 m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:

0,90 x 0,21 m²/m² x 95.238= 18.000 m² de uso y tipología característicos.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

- * RESIDENCIAL:
 - Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación.
- * SISTEMAS LOCALES:
 - Espacios libres : 10% s/95.238 m²..... 9.524 m²
 - Centros docentes 10 m²/viv 1.200 m²
 - Servicios de interés público y social 2 m²/viv..... 240 m²
 - Viario: el resultante del Plan Parcial

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- Se adaptará el diseño urbano a las características naturales del terreno.
- Se utilizará el Sistema de Compensación.

SECTOR IXa. FERROCARRIL

CLASE DE SUELO:
URBANIZABLE PROGRAMADO (2º cuatrienio)

SUPERFICIE TOTAL : 74.000 m²

CONDICIONES PARA EL PLAN PARCIAL:

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:

- * INDUSTRIAL: 69.811 m²
 - Engloba no solamente las actividades industriales convencionales, sino también, las nuevas actividades productivas de nuevas tecnologías, parques empresariales, I+D y similares.
 - Aprovechamiento urbanístico real: 69.811 m² x 0,53 m²/m² = 37.000 m²

* VIARIO DE SISTEMAS LOCALES DE LOCALIZACIÓN OBLIGADA

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:
(1er. Cuatrienio)

0,90 x 0,50 m²/m² x 74.000 = 33.300 m² de uso y tipología característicos.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

- * INDUSTRIAL:
 - Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación

*** SISTEMAS LOCALES:**

- Espacios libres 10% s/73.522 m² = 7.352 m²
- Servicios de interés público y social 4% s/73.522 m² = 2.940 m²
- Viario: el resultante del Plan Parcial (incluidos los 4.189 m² de localización obligada)

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

- Se considerará de obligada localización el viario de sistemas locales que se expresa en el plano nº 3 de Estructura Urbana.
- Se utilizará el Sistema de Cooperación.

SECTOR IXb. CERRO DE LA LINTERNA ESTE

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUPERFICIE TOTAL : 187.080 m²

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

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES:

*** INDUSTRIAL: 163.285 m²**

- Engloba no solamente las actividades industriales convencionales, sino también, las nuevas actividades productivas de nuevas tecnologías, parques empresariales, I+D y similares.
- Aprovechamiento urbanístico real : 163.285 m² x 0,53 m²/m² = 86.541 m²

*** PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO DE ESTE SECTOR : 18.598 m²***** VIARIO DE SISTEMAS LOCALES DE LOCALIZACIÓN OBLIGADA : 5.197 m²**

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

*** INDUSTRIAL:**

- Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación

*** SISTEMAS LOCALES:**

- Espacios libres 10% s/187.080 m² : 18.708 m²
- Servicios de interés público y social 4% s/187.080 m² : 7.483 m²
- Viario: el resultante del Plan Parcial

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

- Se considerará de obligada localización los espacios libres y viario de sistemas locales que se expresa en el plano nº 3 de Estructura Urbana.

SECTOR X. ENTREVÍAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO (2º Cuatrienio)

SUPERFICIE TOTAL : 205.000 m²

CONDICIONES PARA EL PLAN PARCIAL:

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:

*** INDUSTRIAL: 176.724 m²**

- Engloba no solamente las actividades industriales convencionales, sino también, las nuevas actividades productivas de nuevas tecnologías, parques empresariales, I+D y similares.
- Aprovechamiento urbanístico real: 176.724 m² x 0,58 m²/m² = 102.500 m²

*** PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO DEL S.U.P. DEL SEGUNDO CUATRIENIO : 5.836 m²***** VIARIO DE SISTEMAS LOCALES DE LOCALIZACIÓN OBLIGADA :22.440 m²**

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:

0,90 x 0,50 m²/m² x 205.000 m² = 92.250 m² de uso y tipología característicos.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

*** INDUSTRIAL:**

- Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación.

*** SISTEMAS LOCALES:**

- Espacios libres 10% s/205.000. : 20.500 m²
- Servicios de interés público y social: 4% s/205.000 : 8.200 m²
- Viario: el resultante del Plan Parcial (incluidos los 22.440 m² de localización obligada)

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- Se considerarán de obligada localización los espacios libres y viario de sistemas locales que se expresan en el plano nº3 de Estructura Urbana.
- Se utilizará el Sistema de Compensación.

SECTOR XI. CERRO DE LA LINTERNA OESTE

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUPERFICIE TOTAL : 103.564 m²

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

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:

*** INDUSTRIAL: 73.470 m²**

- Engloba no solamente las actividades industriales convencionales, sino también, las nuevas actividades productivas de nuevas tecnologías, parques empresariales, I+D y similares.
- Aprovechamiento urbanístico real : 73.470 m² x 0,53 m²/m² = 38.939 m²

*** PARQUE URBANO DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO DEL SECTOR : 26.680 m²***** VIARIO DE SISTEMAS LOCALES DE LOCALIZACIÓN OBLIGADA : 3.410 m²**

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

*** INDUSTRIAL:**

- Diferencia entre el aprovechamiento urbanístico real y el susceptible de apropiación.

*** SISTEMAS LOCALES:**

- Espacios libres 10% s/ 103.564 m² : 10.356 m²
- Servicios de interés público y social 4% s/103.564 m² : 4.142 m²
- Viario: el resultante del Plan Parcial (incluidos los 3.410 m² de localización obligada)

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

- Se considerarán de obligada localización los espacios libres y viario de sistemas locales que se expresan en el plano nº3 de Estructura Urbana.

4.2.2. El suelo urbanizable fuera del núcleo de Aranjuez

Teniendo en cuenta la 2ª circunstancia apuntada anteriormente, relativa a la influencia de la metrópoli madrileña sobre el territorio de Aranjuez, es interesante recordar que en 1990 se aprueban unas Normas Complementarias y Subsidiarias para la zona de Puente Largo, situada al otro lado del río Tajo y de los Paseos Arbolados con respecto al núcleo de Aranjuez, en las que se consolida y completa la zona de instalaciones al servicio del automóvil y se localizan nuevos asentamientos de actividades productivas de tecnologías avanzadas y actividades terciarias, y grandes dotaciones de carácter comarcal o metropolitano, como una dotación Cívico-Comercial y un Parque Fluvial.

A lo largo de la participación pública que se ha desarrollado, durante amplio espacio de tiempo y con gran participación de particulares e instituciones, se han ido desarrollando amplios contactos entre Ayuntamiento, Comunidad Autónoma, S.E.P.E.S. y particulares que se han materializado en dos grandes propuestas urbanísticas para dos zonas situadas relativamente cerca del núcleo urbano de Aranjuez, pero separadas de él lo suficiente para tomar personalidad cada una de ellas como agrupación urbana.

Se trata de las zonas de Puente Largo, La Montaña y Las Cabezadas.

Puente Largo y La Montaña

La propuesta que se recoge para esta zona en la presente Revisión del Plan General, parte del contenido de las Normas Complementarias y Subsidiarias aprobadas en 1990 y conservando el Parque Tecnológico, Centro de Servicios, Parque Terciario y Salón de Servicios, así como

el Parque Deportivo y Recreativo, dispone, varios conjuntos de viviendas. Además localiza una zona Dotacional Social pública y un Centro Cívico-Comercial también público, así como una zona Libre de Sistemas Generales para Parque Fluvial.

Naturalmente que la ejecución de esta propuesta formalizaría una importante y nueva unidad urbanística integrada, con sus viviendas y puestos de trabajo propios así como dotaciones de gran calidad, todo lo cual requiere una gestión urbanística única para todo el conjunto y una demanda de localización industrial y terciaria de gran envergadura para asegurar que las fuertes inversiones iniciales se compensen con las acciones posteriores.

Estas circunstancias pueden surgir procedentes del Area Metropolitana de Madrid, ya que Aranjuez representa en la zona Sur de la Comunidad uno de los lugares mejor dotados de medio natural, ambiente cultural y dotaciones infraestructurales de comunicación. La propuesta se plantea sobre terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado.

Las Cabezas

Como consecuencia de los estudios de estrategia territorial, que últimamente se están realizando en la Comunidad de Madrid, se ha tomado la determinación de localizar en la zona llamada de Las Cabezas, situada entre el río Tajo, la calle de Toledo y la variante de la N-IV, aguas abajo del núcleo de Aranjuez, una Unidad de Desarrollo Equilibrado con capacidad para 4.000 viviendas.

A continuación se presentan las fichas de características que debe cumplir los programas de actuación urbanística y los planes parciales que desarrollen el Plan General. En ellas se indican usos, superficies y condiciones para su ejecución.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - PUENTE LARGO -

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUPERFICIE TOTAL: 2.910.715 m²

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

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES:

* USO GLOBAL MIXTO. : 2.154.465 m²
RESIDENCIAL
PARQUE TECNOLÓGICO Y TERCIARIO
PARQUE DEPORTIVO Y RECREATIVO
Aprovechamiento urbanístico real: 2.154.465 m² x 0,16 m²/m² = 344.714 m²

* VIARIO DE SISTEMAS GENERALES : 206.250 m²

* PARQUE FLUVIAL DE SISTEMAS GENERALES : 550.000 m²

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 él, 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 integrarán 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 PAU 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 PAU.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - LA MONTAÑA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUPERFICIE TOTAL: 2.796.000 m²

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

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES A LOCALIZAR POR EL P.A.U.:

* RESIDENCIAL: 2.055.600 m²
- Número máximo de viviendas 1.713 viv
- Tipologías permitidas: Vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, con tolerancia de vivienda colectiva de tres plantas máximo en el 30% del número de viviendas.
- Aprovechamiento urbanístico real: 2.055.600 m² x 0,10 m²/m² = 205.560 m²

* SISTEMA GENERAL DOTACIONAL CIVICO-COMERCIAL Y SOCIAL: 679.400 m²
- Aprovechamiento urbanístico real : 679.400 m² x 0,15 m²/m² = 101.910 m²

* VIARIO DE SISTEMAS GENERALES : 61.000 m²

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

* RESIDENCIAL:

- 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 él, 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 restaurarán como paseos arbolados de la Calle Larga y Carretera de Madrid.
- Se integrará en la ordenación la casa del Cerro, así como el espacio arbolado que la circunda.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

- Quedará adscrito al desarrollo de este PAU 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 PAU.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - LAS CABEZADAS -

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUPERFICIE TOTAL : : 2.021.800 m²

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

ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES A LOCALIZAR POR EL P.A.U. :

* USO GLOBAL MIXTO. : 1.574.000 m²
- RESIDENCIAL (Número máximo de viviendas: 4.000 viv.)
- HOTELERO
- PARQUE EMPRESARIAL
- INDUSTRIAL Y SERVICIOS
- PARQUE DEPORTIVO Y RECREATIVO
Aprovechamiento urbanístico real: 1.574.000 m² x 0,4 m²/m² = 629.600 m²

* VIARIO DE SISTEMAS GENERALES : 202.500 m²

* FERROCARRIL DE SISTEMAS GENERALES : 52.000 m²

- PARQUE URBANO Y DEPORTIVO DE SISTEMAS GENERALES : 193.300 m²

* INFRAESTRUCTURAS DE SISTEMAS GENERALES :
152.100 m2

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.
- Se respetará una franja mínima de 100 metros de anchura, para uso libre de edificación, a lo largo del cauce del río Tajo.
- 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.
- El Programa de Actuación Urbanística, incluirá un estudio de transporte y tráfico. En él, 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.
- En tanto no se programe, se entenderá afecto al tipo de suelo de "interés edafológico" dentro del suelo de no urbanizable especialmente protegido.
- Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la ausencia de molestias que sobre el área residencial pudiese generar la estación depuradora de aguas residuales.
- La implantación de usos deportivos que pudieran llevar implícitas grandes cantidades de agua para riego, están condicionada a la disponibilidad de la aguas residuales de la E.D.A.R.
- Se ejecutará por el sistema de expropiación, de oficio por la administración actuante.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

Quedarán adscritos al desarrollo de este PAU el Sistema General de Parque Urbano del Raso de la Estrella y el Sistema general de Comunicaciones formado por la antigua carretera de Toledo hasta los terrenos del PERI de la Estación, todos ellos situados en suelo urbano.

Ficha modificada por Acuerdo del Pleno Municipal con fecha 16 de Julio de 1996, a efectos de llevar a cabo la ejecución de la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el 6 de Julio de 1988, confirmada en apelación por el Tribunal Supremo el 5 de Junio de 1991, correspondiendo al recurso Contencioso-Administrativo nº 409/1985

4.3. LA RED VIARIA Y EL TRANSPORTE URBANO.

4.3.1. Diagnóstico de la problemática y criterios para afrontarla

Las principales conclusiones extraídas del análisis de la Información Urbanística, en lo relativo al transporte y red viaria en el núcleo de Aranjuez, son las siguientes:

- La distribución del tráfico de conexión con el área metropolitana en el núcleo de Aranjuez se realiza en la actualidad, básicamente, a través de la entrada del Puente de Barcas. No obstante, a medida que esta entrada vaya congestionándose en el futuro por el desarrollo de los programas inmobiliarios de Puente Largo, dicha distribución tenderá a desplazarse hacia el acceso Oeste a la Variante.

- Los desplazamientos en el interior de Aranjuez se producen básicamente en dirección Este-Oeste, debido a la forma del núcleo urbano y a la localización de las grandes industrias. Esta demanda de movilidad se enfrenta a una trama viaria débil en sentido Este-Oeste y a las limitaciones al tráfico que impone el entorno de Palacio.

- En el interior de Aranjuez el nivel de desplazamiento en automóvil es elevado lo que, unido a los desequilibrios señalados, provoca problemas menores de congestión en algunas calles. Ello contrasta con el orden de la trama viaria y la amplitud de numerosas calles de la ciudad.

- Se considera que el alto nivel de circulación automóvil en Aranjuez y la actitud tolerante hacia el estacionamiento de vehículos en las áreas monumentales reduce la calidad ambiental de éstas y las posibilidades de su disfrute, afectando negativamente a la capacidad de atracción turístico-recreativa de las mismas y a la generación de actividades consecuente.

Frente a esta problemática, la propuesta se basa en los siguientes criterios:

- Complementar la red viaria actual del núcleo con un elemento distribuidor por el Sur, que conecte con el acceso Oeste de la Variante.

- Proponer una ordenación del viario y del transporte que, resolviendo las demandas internas de movilidad, colabore a construir una imagen y ambiente de calidad turística en Aranjuez. En ese sentido, se considera conveniente reducir el nivel de tráfico y ordenar el estacionamiento en las zonas más monumentales del término.

- Considerar al mismo nivel todos los modos de transporte posibles en Aranjuez y desarrollar aquellos potencialmente eficaces, que actualmente están más dificultados.

- En la ordenación de la circulación y el estacionamiento prever un doble funcionamiento de Aranjuez, el de los días turísticos y el de los no turísticos.

4.3.2. Propuesta de organización circulatoria del núcleo de Aranjuez

Los mayores problemas de red viaria y transporte se localizan, lógicamente, en torno al núcleo urbano de Aranjuez.

Para afrontarlos, se presenta una ordenación de la circulación en el núcleo urbano que parte de los siguientes criterios:

- Conformar un esquema circulatorio que facilite la conexión con la estación de ferrocarril y con la Variante, para asegurar la accesibilidad desde y hacia el área metropolitana.

- Apoyar la red interna en los elementos que faciliten la conexión con el exterior y potenciar su efecto distribuidor. Se destaca la conveniencia de conectar la red interna a la carretera M-416 de conexión con la Variante, dado que se le prevé un papel preponderante en este sentido, en el futuro.

- Aceptar las limitaciones que la trama urbana y las exigencias de calidad ambiental del turismo imponen a la circulación rodada como un dato de partida y adecuar la demanda de movilidad a la oferta de calles disponible, evitando operaciones traumáticas.

- Destacar las calles de Aranjuez que pueden dotarle de una estructura circulatoria básica, que asegure los desplazamientos esenciales (conexión entre zonas de trabajo y residencia, conexión centro comercial y administrativo-periferia, conexión con el exterior, etc.) y conforme una red con itinerarios alternativos. Dicha red de calles principales debería destinarse prioritariamente al tráfico rodado, diseñándose y regulándose en consecuencia.

Con estos criterios se ha diseñado la organización circulatoria que se presenta en el Plano nº 6, "Red Viaria". En dicho plano puede observarse cómo a la estructura viaria actual del núcleo se han incorporado algunos elementos nuevos. Básicamente, lo que denominaremos el Cinturón Sur, cuyo objetivo es precisamente conectar la red urbana al enlace Oeste con la Variante, y la prolongación de algunas calles para conectar con este o, directamente, con la M-416.

El cinturón Sur, que sigue en líneas generales el trazado ya previsto en el anterior Plan General, no es una vía continua y uniforme, sino que está constituido por tramos de diversas características, existentes unos, de nueva creación otros, que encajan con encuentros en línea, unas veces, o quebrados, en otras, y que tienen secciones de diversa anchura, cada una función de las posibilidades existentes. No obstante, el Cinturón trata de definir un itinerario preferente de tráfico rodado, que habrá de subrayarse en el diseño y en la regulación del tráfico.

Este nuevo elemento, que se considera de urgente construcción, serviría de hecho para conectar la M-416 con la M-305, a través del puente de la Reina, muy limitado para el paso de camiones por su anchura en la actualidad, lo que podría completar la idea de una circunvalación Sur para Aranjuez, conectando las dos carreteras de la Comunidad.

Sobre la base de este Cinturón y del acceso al núcleo por el puente de Barcas, se construye una estructura viaria principal basada en elementos Norte Sur que conectan con el Cinturón y en una organización más capilar Este-Oeste, que funcionaría, complementariamente a este, como alternativa para los desplazamientos en esa dirección.

Como elementos Norte-Sur se destacan de Oeste a Este: La prolongación de Avenida de Santiago Rusiñol, eje del polígono de las Aves, a través de las calles de Monserrat y de la Alondra, hasta el Paseo del Deleite, que con una nueva sección formará parte del Cinturón Sur; la Cuesta de las Perdices; la calle de Valeras; la antigua N-IV, Paseo de la Florida y Carrera de Andalucía; la calle del Capitán A.G.Castrillon; la calle del Rey y la del Foso; y para conectar con la

Glorieta de Nuevo Aranjuez, se ha optado por el itinerario formado por la calle de Delicias y la del Mar.

En sentido Este Oeste, se propone la prolongación de la calle de la Oropéndola hasta la carretera de Toledo (M-416) y, más al Este, los dos pares de las calles del Gobernador y de Abastos, por un lado, y de la Rosa y de la Calandria, por otro, que funcionarían en sentido único, a las que se añaden por el Sur las de la Reina, Príncipe y las Infantas y la prolongación hacia el Este por la calle de los Cuarteles.

En este esquema Este-Oeste desaparece la calle de San Antonio como vía de tráfico rodado de importancia, dado su corte en la travesía de la plaza. Su función será sustituida en parte por los dos pares de calles mencionados y, más al Sur, por el propio Cinturón Sur.

Asimismo, la calle de Palacio se mantiene provisionalmente, pero de sentido único, en dirección Oeste, dada su proximidad a palacio y el impacto que la circulación rodada puede tener en edificios y jardines. La importancia de esta calle, como canalizadora del tráfico rodado por las mañanas en dirección a las industrias del Oeste y, simultáneamente, como paseo turístico durante los festivos y vacaciones, aconseja dotarle de una doble regulación: tráfico rodado unidireccional los días laborables y reservada a peatones y ciclistas los festivos.

Finalmente, se recoge en el plano la posible recuperación del Puente Verde, que conectaría la zona del Raso de la Estrella, en el tridente occidental, con las vegas de Picotajo y Legamarejo, acordada por el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma entre las denominadas "Medidas orientadas a impulsar el desarrollo económico y social de Aranjuez" y dirigida a mejorar la comunicación entre la estación y la zona de Puente Largo, condicionada al desarrollo de los Programas de Actuación y Planes Especiales, tal como se ha señalado en el apartado anterior.

Debe tenerse en cuenta, que este nuevo puente se sitúa en un punto extremadamente delicado de Aranjuez desde un punto de vista monumental y ecológico, por su proximidad al área de palacio y a las grandes industrias y por la accesibilidad que confiere a los sotos históricos. Esta circunstancia recomienda, por un lado, no programar su construcción hasta tanto no haya seguridad de desarrollo de la zona de Puente Largo y, por tanto, de su necesidad y, por otro, estudiar una regulación de su uso, que impida su utilización por vehículos pesados y limite el paso de vehículos privados, de forma que se garantice el mantenimiento de la calidad ambiental y turística tanto del área de Palacio, como de los Sotos Históricos.

4.3.3. Propuesta de red de itinerarios ciclables

Una de las conclusiones más claras del análisis de la red de calles de Aranjuez y de los Paseos Arbolados de los sotos es la amplia posibilidad que ofrecen para alojar bandas de circulación reservadas a modos de transporte no motorizados, concretamente el modo a pie, en bicicleta o a caballo.

Dejando el tema del desplazamiento a caballo para un uso turístico-recreativo, resulta muy interesante señalar que en Aranjuez se dan las tres circunstancias claves para el desarrollo de la práctica ciclista, no sólo como paseo o deporte, sino como un medio de transporte diario, competitivo con los motorizados.

Estas circunstancias son, en primer lugar, la ya señalada de la existencia de sección suficiente en numerosas calles y paseos de la ciudad y alrededores, en segundo lugar, el tamaño del núcleo y la longitud de los desplazamientos internos, muy adecuados para la bicicleta, que se considera más rápida que el automóvil para distancias inferiores a los 3-5 km. (dada la facilidad de estacionamiento), finalmente, la favorable topografía con pendiente suave Sur-Norte y práctica horizontalidad en sentido Este-Oeste.

Desde otra perspectiva, es evidente, que los techos de circulación a motor que la trama urbana y la calidad ambiental imponen en Aranjuez tardarían más tiempo en alcanzarse, si una parte de los desplazamientos se realizaran en bicicleta o andando. En ese sentido, la promoción de bandas ciclistas en Aranjuez puede ser un instrumento muy eficaz para solucionar los problemas de congestión de tráfico esperables en el futuro.

En ese contexto y como parte de la organización de la red viaria y el transporte en Aranjuez y dadas las posibilidades existentes, se ha diseñado un conjunto de itinerarios o bandas para ciclistas que el municipio debería ir construyendo.

La red de itinerarios o bandas ciclistas se ha diseñado con los siguientes objetivos:

- Conectar el núcleo a los Paseos Arbolados de los Sotos, a los jardines y al Puente Largo. La existencia de vías pecuarias que se protegen en el Suelo No Urbanizable posibilita la extensión de esta red a los ámbitos rurales del Norte, el Este y Oeste del término municipal.
- Conformar una red que permita los desplazamientos básicos y conecte los centros de actividad y turismo. En particular, conectar las zonas de concentración de empleo (oeste) y las residenciales.
- Construir una red interconectada, con itinerarios alternativos.
- Aprovechar la existencia de bandas sin uso en calles y paseos. El uso ciclista podría contribuir a su mejor mantenimiento.

Con estos criterios se ha diseñado la red de itinerarios y bandas para ciclistas que figura en el plano nº 6, "Red Viaria".

En ella puede verse, que se conectan entre sí los cuatro accesos fundamentales de Aranjuez: el Puente de Barcas, el de la Reina, la M-416 o carretera de Toledo y la salida de la carretera de Andalucía por el Sur.

En conjunto, es posible acondicionar en Aranjuez más de 10 kilómetros de pistas ciclistas en calles ya existentes, en las que se aprovecharían los paseos arbolados (carretera de Toledo, Calles de la Reina, el Príncipe o las Infantas, Joaquín Rodrigo, etc.) o en las que se reservaría parte de la calzada para esta circulación (calle de Palacio, San Antonio, Abdón Bordoy, Cuarteles, etc.) y casi dos kilómetros más, en calles o tramo de calles de nueva creación.

Esta red ciclista, que conectaría con Puente Largo, dotándole de una eficaz accesibilidad desde Aranjuez, constituye un elemento estratégico para la organización circulatoria de Aranjuez y es, probablemente, la más ambiciosa de las proyectadas en España. Su densidad, nivel de cobertura y facilidad de obtención del suelo necesario recomiendan su seria consideración como instrumento de mitigación de la congestión de tráfico.

La promoción de la bicicleta como medio de transporte urbano se enfrenta, normalmente a dificultades importantes. No sólo requiere inversiones públicas para dotar a los ciclistas de una red de itinerarios seguros y adecuados a sus necesidades, que podrían en este caso escalonarse a lo largo de una serie de etapas. Implica, también, una cultura cívica y vial. Implica que la población reconozca a la bicicleta y a las actuaciones en su favor, el importante papel que puede jugar en la resolución de los problemas de tráfico en un municipios como Aranjuez. Implica para los automovilistas respetar a los ciclistas y considerarlos como un elemento débil de la circulación, ante el cual deben adoptarse precauciones especiales y a quién no se le pueden exigir velocidades o comportamientos para las que no está dotado. Implica, también, por parte de los ciclistas una educación vial esmerada, un respeto estricto a las reglas de circulación, etc.

Al potenciar, por tanto, los itinerarios ciclistas en Aranjuez, debe pensarse, que se afronta algo más que una decisión económica para acondicionar itinerarios en las bandas arboladas de la ciudad, que no tendrían por otra parte que ser demasiado costosos. No se trata simplemente de una iniciativa romántica. Se trata de iniciar un proceso de reeducación vial y cívica a medio y largo plazo, que puede estar lleno de incomprendiones y problemas.

No obstante, si se propone una red de itinerarios ciclistas, es porque se considera, que una ciudad de vocación turístico-recreativa como Aranjuez puede hacer de ello un instrumento de mejora de su calidad urbana y una bandera de promoción de la ciudad en su pugna por dotarse de una identidad en el área metropolitana de Madrid.

No es descabellado pensar en Aranjuez como "la ciudad de la bicicleta", un medio muy adecuado para la visita de los sotos y los jardines. Las gestiones para instalar una Universidad en Puente Largo o en otras zonas de la ciudad, parecen apoyar esta posibilidad.

4.3.4. Otras propuestas

4.3.4.1. Regulación del estacionamiento

Una de las cuestiones que más preocupa a los habitantes de las ciudades, sobre todo de aquellas construidas en épocas pasadas o que no tomaron en consideración el tema, es la cuestión del estacionamiento.

En Aranjuez existe una cierta conciencia de la existencia de un problema de estacionamiento que, sin embargo, se ha demostrado de escasa magnitud y limitado a ciertos tramos de calle o a ciertos días y horas, en las observaciones realizadas.

No obstante, en Aranjuez coexisten la demanda de estacionamiento de sus habitantes y la de los visitantes. Aunque ambas no se superponen en el tiempo, sino en días especiales (sábados y temporada estival).

En este contexto, el objetivos que se propone desarrollar el Plan de cara al estacionamiento sería, básicamente, tratar de facilitar y compatibilizar ambas demandas, manteniendo un nivel de calidad ambiental acorde con el atractivo turístico y monumental de Aranjuez.

En este sentido y con respecto al estacionamiento turístico, se propone potenciar estacionamientos en ciertos lugares de la ciudad, lo suficientemente próximos a los recursos turísticos para ser atractivos a

los visitantes, pero suficientemente alejados para evitar el impacto de la circulación que generan. En principio se han localizado tres estacionamientos turísticos. Dos de ellos al Norte del río y otro sobre la parte Sur de la Plaza de Parejas. Los tres podrían llevar asociados ciertos equipamientos recreativos (alquiler de bicicletas o caballos, trencillo, tiendas típicas, información, etc.).

De estos, el más problemático sería el de la Plaza de Parejas, por suponer la entrada del tráfico turístico al núcleo urbano, pero cumpliría también una función no turística los días laborables, como apoyo a las oficinas municipales próximas y, en su caso, a la nueva sede del Ayuntamiento, que se localizaría en el solar vecino. Este estacionamiento, que se prevé en superficie, debería ser arbolado, con árboles marcando las plazas, de forma que ofrezca una imagen compatible con su entorno.

Los nuevos estacionamientos turísticos situados al Norte del río e incluidos en unidades de actuación, deberán también formalizarse mediante elementos y tipologías de diseño que garanticen una calidad ambiental en correspondencia con el valor monumental de Aranjuez, en tanto cumplirán el papel de espacios de recepción de los visitantes.

No parece necesario introducir una reglamentación especial del estacionamiento de corta duración en el centro o el diseño de instrumentos tipo "ORA". En cualquier caso, se considera contraproducente para el objetivo de lograr una mayor calidad ambiental en el núcleo, la construcción de estacionamiento para uso de corta duración en el casco urbano.

Con respecto a los estacionamientos exclusivos para residentes, no existen problemas funcionales para su construcción, incluso en subterráneo. No obstante, deberán regularse las condiciones en que pueden construirse, de forma que garanticen:

- La inocuidad de su construcción y funcionamiento para los edificios, jardines y calidad ambiental del área.
- Su inocuidad con respecto al funcionamiento del tráfico.
- El encaje estético de sus elementos (accesos, aperturas de ventilación, carteles, etc.).

4.3.4.2. Regulación de la circulación y estacionamiento en días festivos

Tal como se ha señalado anteriormente, la ordenación del tráfico en Aranjuez debe tratar de compatibilizar las necesidades internas y las exigencias de un nivel alto de calidad ambiental de cara a la atracción de visitantes.

Esta compatibilización resulta difícil en el uso de algunas calles de la zona más monumental, en las que el disfrute turístico exigiría una drástica limitación del tráfico, pero que, al mismo tiempo, son elementos importantes de la red de circulación diaria de Aranjuez. Esto sucede básicamente con las calles situadas en las proximidades del Palacio y, en concreto, con las calles de la Plaza de San Antonio y con la calle de Palacio.

La circulación rodada en estas calles debería ser suprimida en todas ellas si se quiere realmente potenciar una alta calidad ambiental en la zona y evitar el deterioro de la edificación y los jardines. Este debería ser el objetivo a medio o largo plazo, cuando otras medidas como los itinerarios ciclistas o la nueva estructura viaria apoyada en el cinturón

Sur y los nuevos tramos de calles, permitan la utilización de itinerarios alternativos al paso por la plaza, hoy por hoy prácticamente inevitable en días de labor.

En tanto llegan estas mejoras, lo que si parece necesario a corto plazo es potenciar la calidad ambiental de Aranjuez de cara a los visitantes. Y esta potenciación requiere la limitación del tráfico en el entorno de Palacio.

Para compatibilizar ambas exigencias, se propone mantener la circulación rodada en la Plaza de San Antonio los días de labor, pero prohibirla los días festivos, en horario a determinar. En esos días, se cerrarían las entradas desde la Glorieta de Rusiñol a la Plaza de San Antonio, desviando la circulación por las Infantas y el Príncipe a la calle A. G. Castrillon.

Este sistema se conjugaría con la potenciación del estacionamiento al Norte del río y con un sistema de información antes de la entrada en Aranjuez sobre las limitaciones al tráfico y la disponibilidad de plazas de estacionamiento en el interior.

V. EL CASCO ANTIGUO

5.1. EL CASCO ANTIGUO EN EL CONTEXTO DE LA CIUDAD

5.1.1. Introducción

El Casco Antiguo constituye la identidad urbana de la ciudad, la herencia de su pasado y la imagen que Aranjuez puede proyectar en el futuro al margen del palacio y sus jardines. Su ponderación respecto del conjunto de la ciudad sigue siendo determinante por su condición central y aglutinadora de servicios, comercio y equipamiento. Culturalmente, su estudio y el consecuente reconocimiento de su valor, han llevado a un consenso sobre la necesidad de su conservación, rehabilitación y puesta en valor, como uno de los activos más importantes con que cuenta Aranjuez y que la reciente desaparición de la travesía de la Carretera Nacional, a su paso por el Casco, ha propiciado, con el inicio de la recuperación de las antiguas travesías. Lo que antes era una barrera, hoy puede ser un nexo.

Así, el Casco puede ahora reafirmar su centralidad, reequilibrar su posición respecto del resto de la ciudad y por fin, encontrar su identidad.

De su importancia y singularidad desde el punto de vista histórico, urbanístico, tipológico y monumental ya se deja constancia en otros lugares de esta memoria, en el documento del Catálogo y también en los documentos del Plan Especial del 81.

Lo que ahora se pretende es situarlo dentro del contexto de la ciudad, después de 14 años de vigencia del Plan Especial y ante la presente revisión del planeamiento, que va a englobar en una única figura, la Revisión del Plan General, toda la ordenación urbanística de Aranjuez.

Para ello, y para entender el momento en que planeamiento del Casco se encuentra ante tal revisión, vamos a mostrar, en primer lugar, los

antecedentes y acciones que han ido identificándolo como objeto de reflexión y estudio.

5.1.2. Antecedentes

Aranjuez es una de las ciudades pioneras en cuanto a la disponibilidad de Planeamiento urbano. Desde 1969 cuenta con Plan General, redactado desde el entonces Ministerio de la Vivienda.

Dicho Plan, muy por encima de la capacidad de gestión del municipio y que salvo en lo relativo a señalar alineaciones y dotar las ordenanzas genéricas, no tuvo incidencia en la gestión urbana, se ocupó del Casco con una ordenanza tipo que no reconocía lo específico, es decir lo tipológico, sino que atendía únicamente a aspectos superficiales y fundamentalmente cuantitativos.

Tal falta de criterio no es una crítica dirigida a quienes redactaron aquel Plan, sino la constatación de una general falta de preocupación por estos temas y de una carencia de instrumentos disciplinarios para abordarlos en la época de su redacción.

En 1974 COPLACO lanza operaciones piloto para proveer de Ordenanzas a distintas ciudades (una de ellas es Aranjuez) basadas en este caso en una preocupación por la dimensión histórica de la ciudad y en la vigencia de un Plan General (el de 1969) que no atendió a tal cualidad. El encargo fue hecho a Rafael Moneo y Manuel Solá-Morales quienes avanzaron el trabajo de Información y elaboraron unas primeras propuestas entre las que destacaba la necesidad de una variante a la N.IV y una primera alternativa de trazado que el tiempo ha confirmado como el adecuado. COPLACO no llegó a articular el modo de colaboración con los Ayuntamientos ni encontró la fórmula jurídica de encaje de dichas Ordenanzas, por lo que el trabajo se archivó sin contrastarlo con la realidad del planeamiento y de su gestión.

La incoación por parte del Ministerio de Cultura en 1978 de un expediente para la declaración de Conjunto Histórico-Artístico en Aranjuez, introduce una nueva "censura" a los proyectos del Casco, que deben ser aprobados por el Ministerio de Cultura y que provocan un serio desconcierto en Aranjuez al no aportar el Ministerio ninguna norma objetiva a la que deberían ajustarse aquéllos que redactaban los proyectos.

Tal situación provoca un acuerdo municipal sobre la necesidad de un Plan para el Casco motivado en "la difícil situación por la que atraviesa el municipio a causa de las incidencias que provoca en la construcción la incoación de expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico de Aranjuez".

Esta petición con subrogación en la competencia para su redacción, se realiza a COPLACO, órgano que en Madrid asumía la representación de la Comisión Provincial de Urbanismo y que encarga la redacción del Plan al equipo encabezado por Rafael Moneo, retomando así, los trabajos iniciales realizados por el mismo equipo en 1974.

Al mismo tiempo el grupo político que iba a formar la primera Corporación democrática, incluía en su programa electoral la necesidad de la elaboración de un Plan Especial para el Casco que tuviera como objetivo "lograr paralizar el progresivo deterioro de éste", que se daba por la aparición de nuevos edificios que no sólo no respetaban las Ordenanzas del Plan de 1969, sino que además desvirtuaban los valores urbanísticos y arquitectónicos del Casco, y

que a la vez, se sentaran las bases para una rehabilitación y puesta en valor del mismo.

Constituida la nueva Corporación, ratifica la necesidad de la redacción del Plan Especial y confirma y avala los objetivos del equipo redactor contratado por COPLACO.

Desde finales del año 1979 y durante todo el año 1980 se realizan los trabajos de redacción del Plan Especial simultáneamente con la Revisión del Plan General, siendo aprobado el Plan Especial definitivamente en 1981.

5.1.3. El Casco Antiguo ante la Revisión del Planeamiento.

Después de 14 años de vigencia del actual Plan Especial, podemos afirmar que, independientemente de un análisis más pormenorizado de sus efectos, que se realizará en el siguiente apartado, el resultado más plausible es la generalización de un amplio consenso en el reconocimiento de la importancia del Casco, como estandarte de la identidad urbana de Aranjuez y por tanto, de la necesidad de conservar sus valores, tomando como punto de partida las determinaciones del actual Plan Especial.

El consenso, en cuanto a la identificación de cuáles son esos valores y cómo deben ser preservados o potenciados ya no es tan amplio y sigue produciendo cierta controversia. En todo caso, las propuestas de la presente Revisión del Plan, tratan también de aumentar esa base de consenso en torno a los tres aspectos básicos que polarizan tales valoraciones:

- El alcance, las características de la "Rehabilitación", su viabilidad económica y su obligatoriedad.
- El alcance y las características de la "Renovación".
- Los usos y actividades que deben soportar la revitalización del Casco.
- El instrumento de planeamiento adecuado para estos fines

. La Rehabilitación

Sobre el hecho mismo de la necesaria "Rehabilitación" de cierto patrimonio inmueble, además de monumental, no parece que haya duda. Ahora bien, es evidente que deben aprovecharse las experiencias de 14 años de vigencia del Plan Especial, para establecer unos criterios viables que permitan alcanzar el objetivo último de la revitalización del Casco, sin imposiciones voluntaristas.

Y todo ello sobre un soporte constructivo de mediana calidad y en un estado medio de conservación muy deficiente, que hace más necesaria la búsqueda de recursos adicionales para llegar al umbral de la viabilidad económica, fundamentalmente a partir de la aplicación por parte del Ayuntamiento de una parte del porcentaje de cesiones del aprovechamiento tipo que se produzcan y canalizando el resto de ayudas disponibles a la rehabilitación. Sin olvidar, también el mayor atractivo derivado de una nueva regulación de los usos.

Entendemos finalmente que, dado el carácter de la Ordenanza de Renovación, auténtica ordenanza que mantiene vivas las pautas tipológicas de la ciudad histórica, la rehabilitación debe ser voluntaria y fomentada por el compromiso público de propiciar su viabilidad económica.

. La Renovación

Resuelto el alcance de la "Rehabilitación", el de la Renovación se resolverá por exclusión. Sobre sus características, se parte de la línea argumental de la actual ordenanza del Plan Especial basada en el respeto de los principios tipológico que sirvieron de pauta a la edificación tradicional del Real Sitio. Sus resultados, en general, han sido positivos para la ciudad, aunque hay que aprovechar la experiencia de la aplicación del Plan Especial para corregir y matizar los aspectos de la Ordenanza que no hayan dado los resultados apetecidos.

El principal de todos estos aspectos es la consideración de unificación de grados de aplicación al actual grado 4º, que retoma la propuesta inicial del Avance del Plan Especial del 81, y que no se pudo llevar a cabo por problemas extraurbanísticos.

. Los Usos

El Casco Antiguo, que hace 60 años constituía la totalidad de la ciudad misma, hoy, alberga menos de un tercio de la población y más de dos tercios del equipamiento comercial, hostelero, institucional y de servicios. Con la propuesta de crecimiento y desarrollo de la presente Revisión del Plan, esta proporción va a cambiar substancialmente, aumentando su consideración central respecto del conjunto de la ciudad.

Esta nueva demanda de centralidad y terciario en un Casco extenso y con gran accesibilidad, sobre todo desde la desaparición de la travesía de la Carretera Nacional, lejos de ser rechazable, supone, junto con la necesaria promoción de vivienda, la gran oportunidad de revitalización de un Casco parcialmente desocupado y muy por debajo del potencial que le confiere su infraestructura y su trazado urbano.

El esfuerzo debe, por tanto, centrarse en la compatibilización de actividades, la evaluación de los impactos que pueden producirse con ciertas actividades puntuales y sobre todo, la difusión de la centralidad hacia el sur del Casco, máxime si se tiene en cuenta que los desarrollos urbanos recientes y previsibles a corto plazo, se sitúan precisamente hacia el Sur.

. Instrumento de planeamiento para el Casco.

Cuando en el año 1979 se inician los trabajos para la revisión del planeamiento de Aranjuez se decide acometer el problema del Casco de forma diferenciada al resto, a través de un Plan Especial. El objetivo era identificar el problema específico de la conservación del Casco, haciéndolo plausible y contribuyendo a su puesta en valor, en un momento donde tal valoración era ampliamente cuestionada.

Por ello, el carácter del documento pretendía ser didáctico y ejemplar, con un contenido gráfico y literario (ordenanzas dibujadas y prologadas), encaminado a mostrar y a hacer comprender los valores que caracterizan al Casco de Aranjuez.

Consideramos que dicho objetivo ha sido cumplido después de 13 años de vigencia del Plan Especial y que, de alguna manera, alcanzada su madurez, parece más lógico que el tratamiento específico del Casco vaya englobado dentro del contexto de la Revisión del Plan General como un único documento.

5.2. APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO DE 1.981

En este punto hay que aclarar que los efectos generales han sido positivos, modificando una tendencia histórica de deterioro del Casco y sensibilizando a la población sobre los valores del mismo. Sin embargo, y como es lógico, también aparecen aspectos negativos, algunos achacables al marco jurídico supramunicipal, pero otros al propio Plan Especial.

5.2.1. Aspectos positivos

a) El principal, es el freno a un deterioro histórico basado en la falta de comprensión del valor de la ciudad y en unos planes y prácticas arquitectónicas de sustitución de tipologías tradicionales por otras de aplicación indiscriminada en cualquier situación y lugar.

b) La conservación de aquellas manzanas y edificaciones que mantienen en mayor grado la tipología, aunque hay que matizar que el Plan Especial ha sido efectivo, si por conservar entendemos evitar su demolición o su radical transformación. Sin embargo, si entendemos la Conservación como una actividad para mantener el valor de los edificios, hay que decir que el incumplimiento ha sido patente.

c) Se ha invertido la tendencia de descapitalización de las infraestructuras urbanas del casco con una fuerte inversión municipal y de la Comunidad de Madrid en las mismas, deteniendo el éxodo desde el Casco a la periferia al propiciar nuevas promociones residenciales y comerciales y una sensible mejora de la escena urbana.

d) Las nuevas promociones aplicando la Ordenanza de Renovación en el Casco se han hecho aunando criterios de modernidad, con respecto a la tradición tipológica y morfológica de los edificios y la ciudad, y en último término y cuando menos, transformando malas soluciones arquitectónicas en discretas. Siempre además con el criterio de propuestas tipológicas y no únicamente epiteliales.

e) Se ha consolidado la delimitación del Casco Histórico, confusa cuando se propuso y casi incuestionable en estos momentos, así como la distinción genérica entre Conservación y Renovación tan difícil de hacer comprender durante la redacción del Plan Especial.

5.2.2. Aspectos negativos

a) Escasa incidencia de la rehabilitación integral privada, con un panorama actual de un patrimonio edificado en peores condiciones (en términos generales) que el del período de redacción del propio Plan Especial.

Es significativo que salvo alguna excepción, las rehabilitaciones integrales de edificios se han producido con cambios de uso abusivos respecto a los que el Plan pretendía fomentar, como es el uso de vivienda.

Las causas de que fundamentalmente la iniciativa privada no haya asumido genéricamente la "Conservación", pueden resumirse en las siguientes:

. Deficiente calidad constructiva de los edificios tradicionales de Aranjuez que dificultan y encarecen la rehabilitación máxime cuando el estado de partida de los mismos es deficiente.

. Demanda solvente insuficiente que aún prefiere la vivienda nueva que se construye en el Casco.

. Falta de efectiva ayuda pública a la Rehabilitación, los sucesivos Decretos de rehabilitación han tenido una mínima incidencia, habiéndose acogido al mismo únicamente una rehabilitación integral de un edificio en la calle Capitan.

A esta carencia se une la dificultad por parte del Ayuntamiento para recabar recursos de la Administración Pública que financiasen operaciones de Conservación.

Evidentemente este es uno de los problemas del Casco que el Ayuntamiento debe llevar al convencimiento a las diversas Administraciones. Aranjuez es un Patrimonio que pertenece a toda la comunidad y si la misma obliga a su conservación a través de la Ley del Patrimonio Histórico y la correspondiente declaración de Conjunto Histórico, la misma debe procurar medios para que ello pueda llevarse a cabo en condiciones de poder traspasar este patrimonio a futuras generaciones.

. Falta de políticas de ayudas suplementarias por parte del Ayuntamiento.

. Una normativa de Conservación poco matizada, muy genérica y poco detallada que no contempla la muy numerosa casuística que puede presentarse.

b) El Plan Especial no arbitraba mecanismos de reparto de beneficios y cargas de planeamiento que por su especificidad tiene que ser desigual al tener que optar por ordenanzas de Conservación y Renovación y dentro de la Renovación por aprovechamientos dispares.

c) Las Ordenanzas de usos, planteadas con excesiva rigidez y determinismo, han producido alguna situación sin fácil salida y han podido desanimar alguna promoción deseable.

Es preciso arbitrar algunas medidas al respecto que sin suponer renuncia al fomento del uso de la vivienda, único uso que de forma generalizada puede dotar de vitalidad al Casco, permitan desenvolverse mejor a otros como el terciario, comercial y dotacional.

Dentro del problema genérico de los usos, es preciso evaluar el problema del automóvil que se presenta de una forma cuantitativamente más importante que hace una decena de años. La propuesta del Plan Especial sólo solucionaba parcialmente el problema del uso del automóvil. Cualitativamente se comprueba que la ubicación de los garajes individuales bajo las crujías en Planta Baja, recogiendo una tradición tipológica, es acertada. Su utilización está en relación con el tamaño de los patios y la frecuencia del uso, muy reducida, no altera la domesticidad de los mismos.

Cuantitativamente, sin embargo, no ha solucionado un problema, el del número de automóviles, que ahora se plantea con mayor intensidad que en el año 1979. La Ordenanza del Plan Especial sólo obligaba al establecimiento de garajes cuando aparecen la construcción de crujías interiores y medianeras. Y siendo que su construcción es voluntaria,

quedaba a juicio del promotor el establecimiento de garajes. Si añadimos a esto que en numerosas parcelas el tamaño no permite la construcción de dichas crujías fácilmente se entenderá que el número de garajes que se establecía no satisfacía la demanda en relación con el número de viviendas y locales de nueva construcción.

d) Las normativas específicas de "Conservación" y "Renovación" presentaban aspectos puntuales que dificultaban su aplicación y hacían difícil la gestión urbanística en algunos casos. Dada la complejidad y detalle del tema, al igual que el de los usos, será tratado de forma monográfica en capítulos sucesivos.

5.3. LA ORDENANZA DE REHABILITACION

5.3.1. Ambito de aplicación

Sin duda alguna el aspecto más cuestionable y que siempre ha suscitado argumentos encontrados, es el de el ámbito de aplicación de la Ordenanza, unido al de su obligatoriedad .

El principio que esgrimía el Plan Especial para discernir los edificios o manzanas que podían ser objeto de Conservación (además de los monumentos y jardines cuya conservación nadie pone en entredicho), sigue siendo válido, es decir: aquellos edificios o manzanas que mantienen con claridad los principios tipológico que permitieron la construcción de la ciudad y que no se encuentren en estado de reversible deterioro. A estas dos consideraciones se ha añadido el que contribuyan positivamente a configurar una unidad morfológica de manzana o parte de ciudad.

La definición tipológica se ha consolidado con la aplicación del plan, pero el estado físico de la edificación ha empeorado sensiblemente lo que podría hacer reconsiderar el ámbito de su aplicación. Asimismo la nueva consideración añadida nos podría llevar a alguna reconsideración. Finalmente habría que incluir algunos olvidos iniciales.

Para llevar a cabo tal valoración se han producido dos oleadas de toma de datos. La primera con objeto de recabar información y producir un levantamiento general de alzados por manzanas. La segunda, más valorativa, ha tenido por objeto, desde el análisis de la información y desde una nueva toma de datos, elaborar la propuesta de inclusión en la Ordenanza correspondiente y la de consignar aquellas especificaciones características en cada caso, que completen las de carácter general de la Ordenanza.

5.3.2. Carácter de la Ordenanza

El espíritu que se desprendía de la ordenanza del Plan Especial, era el de una protección más bien pasiva y obligada del patrimonio edificado, al no habilitar instrumentos económicos compensatorios y ello con una norma genéricamente restrictiva.

Es evidente que esto debe cambiar y más bien se debe posibilitar activa y voluntariamente, con los instrumentos que la nueva Ley del Suelo habilita.

De la protección pasiva hay que pasar a la rehabilitación activa, dejando claro que la "Renovación" debe ser un régimen de intervención subsidiario, para cuando no sea posible alcanzar el nivel de viabilidad económica

El Plan Especial regulaba la Conservación a través únicamente de una normativa morfológica de carácter general, que ahora debe descender, mediante un conocimiento más exhaustivo de la realidad, a diversificar los grados de aplicación de la Ordenanza y proponer actuaciones específicas en cada finca que clarifiquen las intervenciones.

Este cambio de carácter que la conservación, ahora rehabilitación, debe sufrir, no sólo deberá basarse en una más adecuada normativa, que más adelante analizaremos, sino también y fundamentalmente, en una política municipal activa de incentivación a la rehabilitación y modernización del parque inmobiliario, a través de un Consorcio de Rehabilitación concertado con la Comunidad de Madrid.

5.3.3. Grados de su aplicación

La genérica calificación de "Edificios o Manzanas de interés histórico y tipológico" sujetos a una misma norma , medidos todos por el mismo rasero, era una simplificación excesiva que no respondía a una realidad más compleja.

Deben establecerse unos grados de aplicación atendiendo a conceptos de actuación adecuados a las características de la finca a conservar. Y ello debe ser complementado por una propuesta específica para cada finca que atienda a lo más característico de cada una.

5.4. LA ORDENANZA DE RENOVACION

5.4.1. Ambito de aplicación

Dando por buena la delimitación del Casco por la declaración de Conjunto Histórico-Artístico, el ámbito de aplicación se deduce por exclusión de aquél que se adopte para la Ordenanza de Rehabilitación.

5.4.2. Carácter de la Ordenanza

La Ordenanza persigue unos objetivos claros en cuanto a la consecución de la homogeneidad y continuidad morfológica del Casco mediante la recuperación de los principios constructivos y tipológico que permitieron su fundación:

- Tratando de volver a recuperar el tamaño y dimensión de las parcelas originarias.

- Propiciando la continuidad de la manzana a partir de pautas agregativas por parcelas que garanticen su unidad superior y respeten la individualidad tipológica adaptada a los usos modernos

Estos principios de renovación siguen siendo válidos como pauta para la efectiva conservación de la ciudad, entendiéndose por conservación la recuperación de los principios constructivos y tipológico que

permitieron su fundación y que, probablemente, suponen el mayor acierto del Plan Especial.

Por ello parece que una permanencia y estabilidad de la norma, con los retoques que la experiencia va decantando y con la unificación de los grados, es lo más adecuado para proseguir con la tarea de revitalización del Casco. Entendiendo que hablamos ahora de normas de edificación y no de usos donde los retoques deben ser más amplios y de los que hablaremos más adelante.

Los principios por los que creemos se debe seguir apostando, se plasman en una normativa que presenta la singularidad de una extrema determinación del resultado final, por lo menos en parámetros fundamentales como son: ocupación, alturas, sección, modulación y materiales. Esta determinación es obligada para la consecución del objetivo genérico de mantener la continuidad y homogeneidad que caracterizan a Aranjuez.

Sin embargo la crítica que se puede hacer a este determinismo es la de ahogar soluciones singulares de calidad que podrían suponer buenas aportaciones a la ciudad. Por contra está garantizada una cierta discreción en las soluciones y equipara a un nivel similar los distintos proyectos.

La Ordenanza por su propia especificidad tenía algunos puntos de ambigüedad al estar a medio camino entre el proyecto figurativo y la norma abstracta. Ambigüedad que se resaltaba más al ofrecer dibujos que acompañaban la misma. Unas veces los dibujos eran aclarativos de normas y medidas, pero otras ofrecían imágenes de arquitectura y construcción, teniendo el peligro, con el paso del tiempo, de convertirse en modelos y agravar una cierta autocensura en el proyectista, que unido al determinismo de la norma, podía llegar a provocar una cierta sensación de resignación en lugar de crear una cierta complicidad.

La asunción de imágenes elevadas a modelos y el ya abundante catálogo de edificaciones con soluciones similares van conduciendo a un reduccionismo no deseado.

Por ello la nueva normativa no se verá acompañada de dibujos (agotada ya su potencial didáctico). Además, con carácter general, y partiendo de la validez general de la norma, sería preciso arbitrar medidas que permitieran soluciones singulares, más imaginativas y que propiciasen nuevas formas de vivienda o incluso usos singulares en la totalidad de un edificio (hostelero, cultural, comercial... etc.). La autonomía que el Ayuntamiento adquiere en la tramitación y concesión de licencia de este tipo de proyectos, debería servir para potenciar estos aspectos.

5.4.3. Grados de su aplicación

En la Ordenanza de Renovación los distintos grados de aplicación del Plan Especial tenían que ver con las alturas permitidas o dicho de otro modo, con la edificabilidad.

Ahora se unifican los grados en las categorías, una con carácter general (grado "a") que permite: P.Baja, Primera, Segunda y Tercera abuhardillada, y otra específica (grado "b") dirigida fundamentalmente a aquellas manzanas que han pasado del ámbito de la "conservación" a la "renovación" y al entorno de algún monumento, que tendrán una planta menos.

5.4.4. Normativa específica

En términos generales la normativa del Plan Especial sigue siendo válida en tanto se acepte el principio de que los objetivos que persigue siguen siendo vigentes. Sin embargo, como consecuencia de la unificación en un grado de aplicación y de la experiencia adquirida durante 13 años de vigencia, podrían apuntarse algunos cambios necesarios en aspectos donde se ha producido alguna disfuncionalidad.

a) Condiciones de parcelación

Aunque sigue vigente la necesidad de recuperar tamaños de parcela que den lugar a edificios donde puedan implantarse edificios que mantengan las invariantes tipológicas hay que reconocer el hecho de la gran dificultad de las agregaciones ya que normalmente se deben producir en las fincas de distinta propiedad y habitadas y de los tamaños mínimos de parcela. Sin renunciar a los principios tipológico, se arbitran medidas tendentes a disminuir el tamaño mínimo de parcela y posibilitar a acuerdos de proyectos conjuntos ejecutados por fases sin necesidad del cambio de titularidad de las parcelas.

b) Dimensiones para la edificación y normas para su trazado

Congruentemente con los cambios en las condiciones de parcelación se deben modificar las que determinan las dimensiones de la edificación, sin perder de vista los principios de formación de la ciudad inherentes a la relación unívoca entre parcelación y edificación que han caracterizado a Aranjuez.

c) Determinación de la altura

La forma que establecía el Plan Especial estaba dirigida a la consecución de una manzana ideal por sucesivas agregaciones donde se mantengan los acuerdos de cubiertas, aleros, forjados y huecos. Tal sistema da buenos resultados para manzanas cuyo mayor desnivel no sea superior a 2,20 metros. A partir de esta medida, la obligación de acuerdos produce alguna disfunción en la altura con aparición de posibles semisótanos o entreplantas sin regular, que se debe modificar.

d) Definición de los aleros

Desaparece la confusión en la distinta medida en altura del alero respecto del forjado del techo de la última planta, según los distintos grados, ya que estos se unifican.

En el Plan Especial no se regulaba ninguna relación entre alero y faldón, lo que producía algún abuso y la consecuente aparición de aleros o frentes sobre el propio alero, excesivamente pesados, con objeto de ganar algún centímetro de altura útil en la planta abuhardillada.

e) Limitación a los sótanos

Con la normativa del Plan Especial sólo podía construirse un sótano bajo la edificación impidiendo la construcción del mismo bajo el patio, salvo para usos institucionales. Esta limitación era congruente con los usos posibles, entre los que se excluía el de garaje y cualquier otro que no fuera el de almacén. Si de la reconsideración de los usos posibles se deducen nuevas posibilidades para los sótanos, no hay ningún

inconveniente, desde el punto de vista tipológico, para superar esas limitaciones.

f) Modulación

Se hace necesario flexibilizar los criterios de modulación, que podían ser demasiado rígidos, permitiendo una variación en los extremos para poder resolver adecuadamente los acuerdos.

En otro orden de cosas habría que llamar la atención a la diferente consideración que tenían las fachadas exteriores y las de los patios en cuanto a exigencias de composición pasando de un control casi absoluto en las fachadas a la calle, a una libertad total en los patios que sería conveniente regular, en cierta medida.

g) Definición de huecos

La misma circunstancia antedicha en cuanto a la diferencia entre fachadas exteriores y patios, se producía también en la definición de huecos. Si a esta discordancia se une la posibilidad de nuevos usos, se pone de manifiesto la necesidad de una norma más compleja.

h) Buhardillas, Lucernarios

Las buhardillas, lucernarios y ventanas en las cubiertas, aparecían con cierta confusión propiciada por las distinciones que la Ordenanza realizaba para los diversos grados de aplicación y aumentada con la no muy afortunada modificación de los Artículos 17 y 19.

La unificación de los grados, unido a una mejor regulación, basada en la combinación de lucernarios de cumbreira y buhardillas, debe permitir una mejor y más racional regulación.

5.5. LA ORDENANZA DE REFORMAS

Con esta Ordenanza se pretendía evitar que numerosas construcciones sujetas a la Ordenanza de "Renovación" no quedaran fuera de ordenación con las consecuencias que tal consideración conlleva en cuanto a obsolescencia de los construido y a la posibilidad de deshaucios administrativos. En ese sentido, su éxito ha sido grande, sin embargo, como normativa ha adolecido de esquematismo al remitir la regulación de las obras permitidas a la Ordenanza de "Rehabilitación".

Es evidente que una Ordenanza como la de "Rehabilitación", concebida para preservar un patrimonio edificado con respeto a su implantación tipológica, no puede servir para edificios que precisamente han quedado fuera del alcance de la Ordenanza de "Rehabilitación" por no presentar esos principios tipológico o por estar irreversiblemente perdidos.

La norma que se propone, extendida ahora a todo el suelo urbano, atiende a distinguir si las reformas se producen en edificios o manzanas que pertenecen al ámbito de la Renovación o al de la Rehabilitación y consecuentemente las obras permitidas se relacionarán con esta circunstancia.

5.6. LA REGULACION DE LOS USOS

La regulación que de los usos se hacía en el Plan Especial tenía como doble objetivo por una parte, permitir el establecimiento de usos congruentes con los principios tipológico

y por otra, tratar de extender los usos terciarios a la totalidad del Casco, evitando concentraciones que supusieran la eliminación del uso de vivienda.

Tales objetivos siguen siendo válidos en este momento, pero después de 14 años de vigencia del Plan hay que considerar que a veces, una excesiva rigidez en el control de ciertos usos, ha producido los efectos contrarios al no dejar ninguna salida a casos que indefectiblemente se presentan.

La fórmula que ahora se propone para la regulación de los usos es la de una cierta libertad en la implantación de usos residenciales, comerciales y dotacionales, siempre tomando como uso dominante el residencial y el resto como uso tolerado sujeto a un control de impacto urbano regulado por la propia ordenanza.

Creemos que las condiciones urbanísticas del Casco de Aranjuez, su extensión, su homogeneidad, su baja ocupación, su gran accesibilidad y su relación con el resto de la ciudad le hacen perfectamente capaz de soportar esta mayor libertad de implantación de usos, sin que ciertas concentraciones de los mismos provoquen disfuncionalidades, que en otro tipo de cascos, más concentrados, de mayor densidad y con peor accesibilidad, podrían provocar.

5.7. DETERMINACIONES QUE SE ADOPTAN PARA EL CASCO ANTIGUO

5.7.1. Adecuación al marco jurídico.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de febrero de 1985, el ámbito comprendido dentro de los límites del "Conjunto Histórico-Artístico de Aranjuez" se protegerá mediante una figura urbanística, que en nuestro caso será el Plan General revisado, desapareciendo así, el actual Plan Especial de Reforma Interior del Casco de Aranjuez.

Dicho Plan General atenderá en general a la protección del Conjunto Urbano, sus jardines, sus sitios históricos (área de paseos arbolados), a su riqueza arqueológica y en particular, a los Bienes de Interés Cultural, a aquellos susceptibles de ser declarados como tales, a aquellos edificios o manzanas que mantengan las invariantes tipológicas de Aranjuez, que quedarán incluidos dentro de la Ordenanza de Rehabilitación y a los elementos singulares como mobiliario urbano de carácter histórico. Además de orientar la nueva edificación en el Casco y las intervenciones urbanas, en el respeto de las características que confieren a Aranjuez su singularidad.

En este apartado de la memoria nos hemos estado refiriendo al Caso, excluyendo los Edificios de carácter monumental, los Jardines, los Sitios históricos y los Elementos singulares, que tienen su tratamiento específico dentro del documento de "Protección del Patrimonio Histórico" y del "Catálogo de Bienes a Proteger".

Modificadas sus competencias, a partir de la vigencia de este Plan, la Comisión Local del Patrimonio Histórico, se juzga conveniente arbitrar con las instituciones interesadas en la tutela del Patrimonio, algún tipo de órgano colegiado que vele por el mantenimiento de los

objetivos de "Conservación" del Plan, así como para dictaminar aquellos proyectos que se refieran a Bienes de Interés Cultural, Sitios Históricos, Jardines y zonas de Protección Arqueológica.

5.7.2. La Ordenanza de Rehabilitación.

En función de la nueva información que se posee sobre el estado de las fincas que anteriormente estaban sometidas a la Ordenanza de Conservación, se ha establecido una nueva valoración y fruto de ella ha sido la diversificación de asignación a los distintos grados de Ordenanza y la desaparición de algunas.

Las propuestas de reforma de dicha Ordenanza se resumen en la diversificación de los grados de aplicación en cuanto a la protección y tipos de intervención, en función de las características de la edificación y, fundamentalmente, en el carácter de rehabilitación protegida y voluntaria, siendo la ordenanza de Renovación subsidiaria en su posible aplicación.

Así se establece una normativa general de rehabilitación y dos específicas, dependiendo del grado a la que se asignen las fincas. (Niveles de protección tipológica grado 1º y grado 2º).

Asimismo existe otra norma específica para cada una de las fincas que viene reflejada en las fichas del Catálogo de Bienes a Proteger.

Finalmente, se establece el régimen de ayudas a la rehabilitación y las condiciones para pasar al ámbito de la Ordenanza de Renovación.

5.7.3. La Ordenanza de Renovación.

La nueva Ordenanza de Renovación mantiene los fundamentos generales de la correspondiente al Plan Especial, con la aportación de la unificación de los grados en dos y con la modificación de algunos extremos que la hacían excesivamente rígida.

a) Ambito de aplicación y Grados

Su ámbito será el excluido de las Ordenanzas de Conservación y de Mantenimiento de la Edificación.

Los cuatro grados de aplicación del Plan Especial se reducen a uno sólo, coincidente con el antiguo grado 4º.

De las Ordenanzas particulares del Plan Especial, unas se incluirán dentro del ámbito de la Renovación que tendrá cláusulas excepcionales para aquellas parcelas a las que se excluye del proceso de agregación necesario para alcanzar la condición de mínimas, y otras a las distintas ordenanzas de suelo urbano contenidas en la Revisión.

b) Propuestas puntuales de adecuación de la actual Ordenanza.

Los cambios puntuales de la ordenanza van dirigidos a flexibilizar, racionalizar y regular aquellos aspectos que en el apartado 4.4. se habían referido como problemas detectados en la Ordenanza del Plan Especial, y que se refieren a los siguientes aspectos:

- . Condiciones de parcelación
- . Dimensiones para la edificación y normas para su trazado
- . Determinación de alturas
- . Definición de aleros

- . Limitación de sótanos
- . Modulación
- . Definición de huecos
- . Buhardillas y lucernarios

5.7.4. La Ordenanza de Reformas.

Se mantiene, con las matizaciones reseñadas en el apartado 5.5., ampliando su aplicación a la totalidad del suelo urbano.

5.7.5. La regulación de los usos.

De acuerdo con los objetivos y las reflexiones explícitas en el apartado 6. los usos permitidos en el Casco son los siguientes:

- . Usos Residenciales
- . Usos Industriales de categoría 1ª
- . Usos Comerciales
- . Usos Sociales

De todos ellos se consideran dominantes los Residenciales, teniendo el resto de los usos el carácter de tolerados sometidos a aprobación preceptiva previo estudio de su impacto urbano.

VI INFRAESTRUCTURAS BASICAS

6.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las consideraciones subsiguientes se complementan con el Plano Territorial de Infraestructuras Básicas (1/25.000) y con el Plano de Abastecimiento de Agua (1/5.000).

6.1.1 Nuevas demandas

En función de los nuevos sectores que propone el presente Plan General y de sus cuantificaciones urbanísticas, para el cálculo de las demandas que comportan se adoptan los siguientes criterios, de acuerdo con la Normativa del Canal de Isabel II:

- Para usos residenciales se diferencia entre viviendas multifamiliares (distinguiendo entre densidades mayores o menores de 40 viv/Ha) y unifamiliares (diferenciando, a su vez, intervalos con límites en 500 y 1.000 m2 de parcela).
- Para usos industriales la dotación unitaria (por superficie de suelo) varía según la edificabilidad sea mayor o menor de 0,5 m2/m2.
- Los restantes usos se equiparan a terciarios, con demanda proporcional a la superficie edificable.

Aplicando las dotaciones correspondientes, seguidamente se reflejan las demandas futuras, desglosadas para cada uno de los nuevos sectores urbanizables propuestos por el PGOU:

SECTOR	CARACTERIST.	URBANISTICAS	DOTACION	DEMANDA
I NUEVO ARANJUEZ	700 viv.	parc < 500 m2	2 m3/v/d 16 l/s	16 l/s
VIII PENICILINA	120 "	" 500-1000 m2	3,5 "	4 "
IXa FERROCARRIL	6,9 Ha ind	edif>0,5 m2/m2	1 l/s/Ha	7 "
IXb CERRO LINT. E	16,3 "	" " "	1 "	16 "
X ENTREVÍAS	15,7 "	" " "	1 "	16 "
XI CERRO LINT. O	7,3 "	" " "	1 "	7 "
LAS CABEZADAS				66 " (1)
PUENTE LARGO y				140 " (1)
LA MONTAÑA				
	TOTAL	265 l/s		

(1) Estimado según los usos globales mixtos de cada sector.

6.1.2. Demandas futuras

Además de las nuevas demandas anteriores, será preciso estimar las producidas por el que el presente Plan califica como suelo urbano, tanto para las áreas consolidadas, como para las zonas en proceso de ocupación y/o urbanización (destacando los sectores del Plan vigente IV, V, VI y VII residenciales, con 71,8 Ha, el III industrial, con 39,2 Ha, etc.).

Al respecto, el presente Plan estima un techo de 26.000 viv y 263 Ha industriales. (No se tienen en cuenta usos dotacionales y terciarios, por lo que a su consumo de agua se refiere, pues se incluyen en los residenciales, como se indica posteriormente).

Descontando lo considerado en el apartado anterior, resulta un techo, para suelo urbano actual, del orden de 21.000 viviendas y 100 Has. brutas industriales.

No obstante, a efectos de la futura demanda de agua, parece razonable no suponer la absoluta colmatación (de acuerdo con las ordenanzas) del suelo residencial (pues ello supondría la casi total renovación del actual casco urbano), estimándose un límite de 17.000 viviendas, además de las nuevas del apartado anterior.

En función de ello, considerando, del lado de la seguridad, una composición de 3,5 personas por vivienda y una dotación residencial de 300 l/h/d (en la que se incluyen usos domésticos y los restantes dotacionales, terciarios, pérdidas, etc.,) y otra industrial media de 0,8 l/s/Ha, la demanda deseable actual de Aranjuez puede estimarse en $(17.000 \times 3,5 \times 300/86.400) + (100 \times 0,8) = 285$ l/s.

Evidentemente, este caudal es muy superior al consumo actual, pues hay que considerar los importantes suelos aún no ocupados o, incluso, en proceso de urbanización, así como el previsible incremento futuro de las demandas unitarias.

Estos 285 l/s y los anteriores 265 l/s de las nuevas áreas a desarrollar conforman una demanda futura, referida a caudal medio, de 550 litros por segundo.

6.1.3. Aducción

Como se indicó en el documento de Información Urbanística, el consumo bruto de Aranjuez, medido a la entrada de depósitos, era de unos 175 l/s de caudal medio, que al parecer ha descendido (posiblemente por un mayor control de las abundantes pérdidas y fugas), siendo la estimación actual del CYII 125 l/s de caudal medio anual y 190 l/s de caudal medio del día máximo.

Por su parte, el Convenio entre el Ayuntamiento y el CYII garantiza hasta 298 l/s, coincidente con la capacidad de la actual aducción de 500 mm.

Pese a, como se indicó en la Información Urbanística, la holgada situación actual de la aducción, la demanda futura de 550 l/s supera la capacidad actual de ésta (300 l/s), casi duplicándola.

Todo ello deriva, lógicamente, de los sensibles crecimientos propuestos (especialmente en Puente Largo) por el presente Plan, siendo preciso el doblado de la aducción, que se dedicará mayoritariamente al suministro a Puente Largo.

Dado que el recurso más cercano del CYII es la Arteria de Getafe (de donde parte la actual aducción), la nueva aducción partirá de ella, discurriendo sensiblemente paralela a la actual. Su longitud tendrá unos 28 km. (hasta el nuevo depósito que se comenta en el próximo apartado), con f 600 mm con lo que, para un coste unitario de 55.000 pta./m, puede valorarse la nueva aducción en 1.540 millones.

Aunque podría parecer suficiente f 500 mm, la conveniencia de tener escasa pérdida de carga (para abastecer con holgada presión a Puente Largo) recomienda adoptar los citados 600 mm de diámetro.

6.1.4. Depósitos

Como se indicó en la Información Urbanística, la capacidad de almacenamiento y regulación de Aranjuez es bastante escasa, pues entre el depósito principal del Gullón (13.500) y los de Paracampos (3.300 m3) sólo se obtiene una capacidad conjunta de 16.800 m3, algo holgada respecto al consumo medio diario actual, pero claramente inferior a la indicada demanda deseable del suelo urbano (25.000 m3/día o 285 l/s de caudal continuo).

Por todo ello, se propone, para el abastecimiento del suelo urbano actual y sus propuestas periféricas, la ampliación del depósito actual en 10.000 m3, estimándose un coste del orden de 120 millones.

Por su parte, la actuación de Puente Largo precisará también un nuevo depósito de regulación, también de capacidad algo superior (15%) al consumo medio diario, 15.000 m3 (150 l/s x 1,15), con un coste de 210 millones.

Este depósito estará a la cota precisa para garantizar la adecuada presión a toda la actuación de Puente Largo, pudiendo adoptarse la de 605 m (o incluso algo superior), situándose donde se indica en el Plano correspondiente, en el Cerro de Vallehondo.

Como puede observarse, en el futuro abastecimiento de agua a Aranjuez se diferenciarán claramente dos zonas: el casco actual y su entorno (que basará su suministro en la aducción actual, con ampliación de depósitos), y Puente Largo (que aprovechará la futura aducción y el nuevo depósito de Vallehondo).

6.1.5. Distribución

Según ya se indicó en la Información Urbanística, la red de distribución de agua de Aranjuez es particularmente inadecuada al nivel de servicio deseable, por su antigüedad, infradimensión, escaso mallado, mínima jerarquización, bajo timbraje, frecuentes roturas, etc.,

provocando graves fugas y pérdidas e incumpliendo mayoritariamente la Normativa del Canal de Isabel II.

Consecuentemente el CYII, que se encarga en la actualidad abastece en alta (hasta depósito) y comercializa el servicio, considera necesaria su renovación mayoritaria, para hacerse cargo de la gestión integral (Ver Plan Director de Abastecimiento y Proyecto de Acondicionamiento y Mejora de Red de Distribución).

Evidentemente, dado el coste de esta sustitución (1.100 millones), no parece lógico plantearse su totalidad dentro del período de vigencia del presente Plan, pero sí se propone una inversión en renovación del orden de 60 millones anuales (y así se recoge en el Programa y en el Estudio Económico-Financiero), que habrá de hacerse falseando el Proyecto existente y priorizando las zonas más conflictivas o las que comporten mayor facilidad u oportunidad de reurbanización.

En el Plano de Abastecimiento (1/5.000) y, fuera de su ámbito, en el Plano Territorial de Infraestructuras Básicas (1/25.000), se indican las anteriores propuestas de Sistemas Generales, así como la red arterial futura en la que habrá de basarse la precisa renovación de la distribución urbana de agua.

6.1.6. Consideraciones complementarias

Los costes anteriores de conexión de agua son sensiblemente elevados, en parte debidos al alejamiento de Aranjuez respecto al sistema general metropolitano de abastecimiento del CYII, aunque también a los importantes crecimientos propuestos.

Con objeto de dar alguna orientación a la imputación de los costes anteriores a los posibles agentes inversores, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- La política inversora del Canal de Isabel II no asume estos costes derivados de nuevos crecimientos no tendenciales, considerando que deben imputarse a la promoción de éstos.

- Por lo que respecta al coste de la nueva aducción (1.540 millones), si se repercute proporcionalmente a los caudales demandados por los comentados nuevos usos (119 l/s para 4.995 viviendas, 130 l/s para 166 Ha industriales y 16 l/s para 157.000 m2 edificables terciarios), resultan las siguientes imputaciones:

- 140.000 pta./viv (o, para superficie media de 120 m2/viv, 1.150 pta/m2 edificable residencial).
- 450 pta/m2 suelo industrial (para edificabilidad de 0,6 m2/m2 equivaldría a 750 pta/m2 ed y para 0,3 m2/m2 a 1.500 pta/m2 ed).
- 600 pta/m2 edif. terciario

- Con similares consideraciones, la ampliación del depósito de Gullón (120 mill), repercutida sólo a los nuevos usos y caudales del casco (70 l/s para 2.896 viviendas y 46 l/s para 46 Ha ind), tendría las siguientes imputaciones:

- 25.000 pta./viv (210 pta/m2)
- 100 pta/m2 suelo ind

- Por su parte el nuevo depósito de la actuación de Puente Largo (210 mill), considerando los caudales y usos de ésta (49 l/s para

2.100 viv, 84 l/s para 120 Ha ind y 16 l/s para 157.000 m² edif terciarios), tendrá las siguientes imputaciones:

- 33.000 pta./viv (275 pta/m²)
- 100 pta/m² suelo industrial
- 150 pta/m² edif. terciario

En resumen las repercusiones de las conexiones de suministro de agua resultan del orden de 165.000 a 173.000 pta./viv (ó 1.375 a 1.450 pta/m²), de 550 pta/m² suelo industrial (925 a 1.850 pta/m² edif ind) y de 750 pta/m² edif terciario, ciertamente altas.

Por ello parece razonable que en estas elevadas inversiones se busquen, aparte de los agentes promotores, otras fuentes de financiación, municipales y/o supramunicipales (CAM, CE, etc.), tal y como se indica en el Estudio Económico-Financiero.

6.2. SANEAMIENTO Y DEPURACION

Las consideraciones subsiguientes se complementan con el Plano Territorial de Infraestructuras Básicas (1/25.000) y con el Plano de Saneamiento y Depuración (1/5.000)

6.2.1 Demandas futuras

La demanda o, mejor dicho, producción futura (de vertidos) de esta infraestructura es igual a la de abastecimiento de agua, máxime si se considera que el presente PGOU propone que los nuevos sectores adopten sistemas separativos de saneamiento. Por lo tanto, se remite a la estimación de nuevas demandas y demandas futuras de agua para su cuantificación.

6.2.2 Depuración

La principal disyuntiva que se plantea es la integración de los efluentes de Puente Largo en el sistema depurativo actual o su tratamiento autónomo.

Las holguras del Colector General, recomiendan integrar en él los vertidos residuales de dicha actuación (sobre todo dada la proximidad de su punto altimétricamente bajo al actual Colector General), mediante bombeo e impulsión. Esta solución también resulta favorecida por la holgura de las instalaciones de entrada y salida a la actual depuradora.

Evidentemente, esta unificación es más adecuada que la depuración independiente de Puente Largo, tanto por la minoración de los costes de implantación y explotación, como por su menor impacto contaminante, la superior facilidad de control, el mejor funcionamiento de la depuración (sobre todo por la superior participación de vertidos residenciales y terciarios (54 %) frente a industriales (46 %), siendo éstos además previsiblemente poco contaminantes, según la Normativa a ellos aplicable), etc.

El Colector General resulta suficiente, pero la Depuradora precisará ampliación, prácticamente duplicando la EDAR actual, de acuerdo con las siguientes premisas:

- Los nuevos vertidos domésticos, 120 l/s, corresponderán a 5.000 viviendas o 17.500 habitantes.

- Los efluentes industriales, 130 l/s, serán producidos por 166 Ha, que, tratándose de actividades previsiblemente limpias pueden representar, del lado de la seguridad, unos 50.000 habitantes equivalentes.

- Dado que el estándar de equivalencia es razonablemente alto, tratándose de industria limpia, en él se consideran englobados los vertidos terciarios, poco contaminantes y también afectos a la población ya considerada.

Por lo tanto, la ampliación de la Depuradora será para unos 70.000 habitantes equivalentes, resultando, para coste unitario de 12.000 pta./hab eq, una valoración de 840 millones.

6.2.3 Colectores generales

Dada la razonable holgura del Colector General actual, tanto para los vertidos existentes (y su crecimiento previsible), como para integrar los vertidos residuales de Puente Largo, sólo será preciso implantar la conexión del colector-emisario de esta actuación al citado Colector General.

Los caudales de Puente Largo se han estimado en 150 l/s de caudal medio, equivalentes a 360 l/s de caudal punta. Suponiendo que se precise una altura de elevación topográfica de 10 m, más 5 m de pérdidas, el grupo de bombeo habrá de tener una potencia de unos 120 KW (para 3 bombas, una de ellas de reserva), puede estimarse un coste del orden de 20 millones (13 millones de equipos e instalaciones y 7 millones de obra civil).

Por su parte, la tubería de impulsión habrá de ser de f 500 mm y, con un coste unitario de 35.000 pta./m y una longitud de 2.800 m, puede valorarse en 100 millones.

Por lo tanto, para la conexión de saneamiento de Puente Largo se estima una inversión total de 120 millones.

6.2.4 Red de saneamiento

Las restantes conexiones de zonas a desarrollar carecen de la importancia de la anterior, tanto por su menor entidad, como por su proximidad a la red municipal, pudiendo englobarse sus necesidades de inversión dentro de los criterios subsiguientes.

Como ya se indicó en la Información Urbanística, la red de colectores y alcantarillas de Aranjuez se caracteriza por su sensible infradimensión, su escasa jerarquización, su baja calidad material, etc., consecuencia de irregulares procesos de implantación, carencia de planificación infraestructural, mayoritaria antigüedad, escaso mantenimiento, etc., a lo que se une la horizontalidad de gran parte del casco, asentado sobre la llana terraza del río Tajo.

Su evidente infradimensión en períodos de aguacero provoca frecuentemente el mal funcionamiento de los aliviaderos (de localización excesivamente intraurbana) e incluso inundaciones, de mayor o menor importancia.

Por ello, parece razonable y así lo propone el PGOU, abordar integralmente el problema, mediante la redacción de un Plan de

Colectores Generales de Aranjuez (PCGA) en el que se analicen los caudales (pluviales y residuales) para, en comparación con el estado y capacidad de los colectores primarios existentes, programar la renovación de los necesarios.

A este respecto conviene apuntar la conveniencia de que en esta renovación se potencie la adopción de sistemas separativos, dada la enorme ventaja de Aranjuez por su adyacencia al río Tajo, al que se podrían desaguar los caudales exclusivamente pluviales, descargando la no excesiva capacidad de los colectores actuales y minorando los aliviaderos actuales y su sensible carga contaminante que aportan en períodos de funcionamiento.

De hecho, la reconversión a sistemas separativos se está iniciando con un occidental colector de pluviales que se implantará en el actual proceso de urbanización de los Sectores III, V y VII.

Tras el PCGA y de acuerdo con su Programa de Actuación, se redactarán los subsiguientes Proyectos constructivos y se iniciarán las obras de sustitución o complementación de los Colectores Primarios, a ser posible de forma coordinada con procesos de reurbanización de determinadas zonas. Se ha considerado conveniente una inversión anual de renovación de Colectores Primarios del orden de 50 millones/año.

Por último, conviene hacer mención a la canalización de Ontígola, conflicto al que se hizo especial referencia en la Información Urbanística, señalándose nuevamente el grave peligro de inundación que comporta, tanto para el casco de Aranjuez, como para las zonas industriales occidentales.

Actualmente, el proceso de resolución ha sido asumido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, estando en fase de redacción los estudios y proyectos definitivos.

La solución finalmente adoptada partirá de un nuevo e importante aliviadero lateral (meridional) de coronación de la Presa de Ontígola, con capacidad del orden de 60 m³/s, del que partirá la nueva canalización, salvo un caudal de hasta 1 m³/s, que se transportará por la canalización de pluviales (a la que ya se ha hecho mención), que discurrirá por el eje viario del Polígono industrial del Sector III (actualmente en fase de urbanización) y posteriormente por el colector de pluviales que desaguará al río Tajo, junto al cementerio.

Tras el citado vertedero, la futura Canalización de Ontígola discurrirá por la banda meridional, adyacente al ferrocarril, hasta desaguar también al río Tajo, en un punto aún sin determinar, pero bastante alejado de las zonas industriales más occidentales.

Es de prever que con esta acción de la Confederación Hidrográfica del Tajo quede definitivamente resuelto el más grave conflicto actual de Aranjuez.

En el Plano de Saneamiento (1/5.000) y, fuera de su ámbito, en el Plano Territorial de Infraestructuras Básicas (1/25.000), se indican las anteriores propuestas de Sistemas Generales, así como la actual red de Colectores Primarios que habrá de ser afectada, en su posible renovación, por el citado PCGA.

6.3. ELECTRICIDAD

Las consideraciones subsiguientes se complementan con el Plano Territorial de Infraestructuras Básicas (1/25.000) y con el Plano de Electricidad (1/5.000)

6.3.1 Demandas futuras

Similarmente a lo indicado en la infraestructura de abastecimiento de agua, seguidamente se indican las demandas futuras, desglosadas para cada uno de los nuevos sectores urbanizables propuestos por el presente PGOU de Aranjuez.

Se han aplicado dotaciones eléctricas unitarias (del lado de la seguridad) de uso común. Para las zonas industriales se han considerado dotaciones diferentes, 250 kw/Ha para Puente Largo y 120 kw/Ha para la periferia de Aranjuez, ya que se estima que las actividades más consuntivas se localizarán preferiblemente en la nueva zona, más alejada de la ciudad. Redundando en ello, también se contrastaron estándares de 100 a 150 w/m² edificable industrial, pero se han considerado más representativos los adoptados, referidos a consumo por Ha de suelo.

SECTOR	CARACTERIST. URBANISTICAS	DOTACION	DEMANDA
NUEVO ARANJUEZ	700 viv.	8 kW/viv	5.600 kW
VIII PENICILINA	120 "	8 "	800 "
IXa FERROCARRIL	6,9 Ha ind.	120 kW/Ha	830 "
IXb CERRO LINT. E	16,3 "	120 "	1.960 "
X ENTREVIAS	15,7 "	120 "	1.880 "
XI CERRO LINT. O	7,3 "	120 "	880 "
LAS CABEZADAS			24.000 " (1)
PUENTE LARGO y			66.500 " (1)
LA MONTAÑA			
TOTAL			102.440 kW

(1) Estimado según los usos globales mixtos de cada sector

Estas nuevas demandas (de abonado) se resumen espacialmente en 28.800 kW en la periferia de Aranjuez y 66.500 kW en Puente Largo. Estimando coeficientes de simultaneidad de 0,5, resultan unas nuevas demandas (en subestaciones) del orden de 18 MVA en Aranjuez y de 35 MVA en Puente Largo.

6.3.2 Subestaciones

Considerando que la potencia instalada en las subestaciones existentes es, del lado de la seguridad, solamente capaz para la evolución previsible de la demanda actual, las nuevas demandas (del apartado anterior) precisarán la ampliación de las dos subestaciones actuales y la implantación de otra nueva en Puente Largo.

Las ampliaciones de las subestaciones actuales pueden estimarse en 10 + 10 MVA, con un coste conjunto de 150 millones.

La nueva subestación de Puente Largo precisará 40 MVA, con un coste de unos 320 millones, algo elevado, pues la previsible calidad de la actuación y de su entorno recomienda que la nueva subestación se integre en un edificio específico.

6.3.3 Media tensión

La subestación de Puente Largo se alimentará de una nueva línea de 45 kv. (que partirá de la subestación de Aranjuez II), de 4,3 km. y coste de 7 mill/km., valorable en 30 millones.

Esta línea se prolongará, según previsiones de Unión-Fenosa, hasta la futura subestación (132/45 kv.) de Sulquisa, próxima a Ciempozuelos, lo que permitirá doblar la garantía de suministro a Puente Largo.

Por su parte, las nuevas actuaciones periféricas a Aranjuez precisarán, desde las cercanas subestaciones, nuevas líneas (en su mayoría subterráneas) de 15 kv., que alimentarán a los futuros centros de transformación, esquematizadas en el Plano de Electricidad, que se cuantifican en 3,7 km. y, con coste de 12 mill/km., se valoran en 10 millones de pesetas.

6.3.4 Distribución

Como se apuntó en la Información Urbanística, el principal conflicto de esta infraestructura es la afección de sus tendidos aéreos, de especial importancia debido a la calidad histórico-artística de Aranjuez.

Por ello se propone el Plan de Subterrneización de Tendedos Eléctricos Aéreos (PSTEA), tendente a procurar la progresiva desaparición (debidamente coordinado con las restantes afecciones aéreas de alumbrado público, telefonía, etc.) de estos impactos funcionales y visuales y a mejorar la calidad de sus elementos infraestructurales, en gran parte de excesiva antigüedad y/o inadecuación.

El PSTEA se valora en 5 millones de pesetas, considerándose además una inversión del orden de 50 millones/año, a compartir por el Ayuntamiento y Unión Fenosa, para lo que será preciso acordar el Convenio correspondiente.

En el Plano de Electricidad (1/5.000) y, fuera de su ámbito, en el Plano Territorial de Infraestructuras Básicas (1/25.000), se indican las anteriores propuestas de Sistemas Generales, así como la actual red de Media Tensión que, en sus tramos urbanos aéreos, habrá de ser afectada (junto con la de baja) por la renovación del citado PSTEA.

6.4. GAS

Las consideraciones subsiguientes se complementan con el Plano Territorial de Infraestructuras Básicas (1/25.000) y con el Plano de Gas (1/5.000).

El presente PGOU coincide temporalmente con el desarrollo de la red territorial de gas en el ámbito de Aranjuez, a partir del Gasoducto Madrid-Sevilla.

En efecto, Enagás está estudiando el suministro a diversas industrias de importante demanda, como Cepa-Penicilina, Inisel, Lever, etc., reflejándose en los Planos correspondientes el estado actual de dichos estudios, complementado con la previsible alimentación a Puente Largo.

A este respecto cabe indicar que Enagás suministrará a aquellas industrias de suficiente demanda que lo soliciten, pues la distribución a multiusuarios corresponderá a la empresa Gas Natural, antigua Gas Madrid.

La red se jerarquiza en Red de Transporte (f 8 " de acero y 72 bar) y Red de Distribución (f 4 " y 16 bar). Estimándose una longitud, para la red propuesta, de 40 km. y un coste unitario de 12 mill/km., resulta una valoración de 480 millones.

Aparte de ello, también se ha considerado la previsible implantación de red de distribución urbana (sobre todo en zonas de nuevo desarrollo), estimándose una inversión para ella del orden de 60 millones/año.

6.5. TELEFONIA

Las consideraciones subsiguientes se complementan con el Plano Territorial de Infraestructuras Básicas (1/25.000) y con el Plano de Telefonía (1/5.000).

Esta infraestructura comporta menores condicionantes que las restantes básicas, tanto por sus características específicas, como porque el proceso urbanizador sólo incide en la implantación de canalizaciones y cámaras. Acaso de éstas, por su cada vez mayor volumetría, derivan algunos de los principales problemas de compatibilización subterránea con las demás infraestructuras urbanas.

El PGOU propone complementar la actualmente escasa red de canalizaciones, estimando una longitud para ella de unos 10 km., con un coste unitario (incluyendo parte proporcional de cámaras) de 8 mill/km., con lo que la nueva inversión resultará del orden de 80 millones.

Por otra parte, esta infraestructura, como la eléctrica, comporta sensibles afecciones aéreas por lo que, al igual que para ésta, se propone la redacción del, en este caso, Plan de Subterrneización de Tendedos Telefónicos Aéreos (PSTTA), con objeto de lograr la progresiva desaparición de estos impactos funcionales y visuales y a mejorar la calidad de sus elementos infraestructurales, en gran parte de excesiva antigüedad y/o inadecuación.

El PSTTA se valora en 5 millones, considerándose además una inversión del orden de 40 millones/año, a compartir por el Ayuntamiento y Telefónica, para lo que será preciso acordar el Convenio correspondiente.

6.6. CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS

Las diversas propuestas de infraestructuras básicas del presente PGOU comportan una serie de aspectos normativos que habrán de asumirse en los futuros procesos de urbanización, entre los que cabe destacar:

- Toda red de distribución de agua de nuevos desarrollos, reurbanizaciones, renovaciones puntuales, etc.) habrá de cumplir la actual Normativa del Canal de Isabel II.

- Las redes de saneamiento habrán de ser separativas (salvo justificación que determine su inviabilidad), de hormigón armado con junta flexible (queda terminantemente prohibido el uso de juntas de corchetes) y con las características que determinen los Servicios Técnicos municipales.

- Las demás infraestructuras habrán de cumplir, lógicamente, las normativas vigentes de las empresas correspondientes y, en el caso de electricidad y telefonía, no se permitirán nuevos tendidos urbanos aéreos, salvo en zonas industriales o en aquellas que lo justifiquen adecuadamente.

- En función de ello, parece recomendable que se redacten sendos documentos municipales, de obligado cumplimiento, referidos a Pliego de Condiciones Técnicas de Urbanización, y a Normalización de Elementos Infraestructurales.

Finalmente, en el Cuadro siguiente se resumen las propuestas de INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS, con sus principales características técnicas y económicas. Puede observarse la muy elevada inversión que comportan estas

infraestructuras básicas, superior a los 7.200 millones de pesetas (si se considera un periodo de 8 años en las inversiones anuales). Destacan, en particular las fuertes inversiones de las dos infraestructuras hidráulico-sanitarias, cada una con inversiones superiores a los 2.000 millones.

VALORACION DE LAS PROPUESTAS SOBRE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

(En costes de Ejecución Material. Inversiones en millones, salvo las que se indican anuales. AY Ayuntamiento, CM Comunidad de Madrid PR Promotores, CY Canal de Isabel II, CHT Conf. Hidr. Tajo, UF Unión Fenosa, EG Enagás, GN Gas Natural y TF Telefónica)

CÓDIGO	DENOMINACIÓN CUATRIENIO	CARACTERÍSTICAS	COSTE UNITARIO	INVERSIÓN POSIBLE	REPARTO INVERSIÓN
AB-1	NUEVA ADUCCIÓN II	300/s f600mm 28km	55 mill/km.	1.540	25% AY 75% CAM
AB-2	AMPLIACIÓN DEPÓSITO GULLÓN I	10.000 m3	12.000 pta/m3	120	20% AY 80% PR
AB-3	NUEVO DEPÓS. PUENTE LARGO II	15.000 m3	14.000 pta/m3	210	100% PR
AB-4	RENOVAC. RED DISTRIBUCIÓN I y II			60 mill/año	40% AY 20% CY 40% CM
AB-TOT				2.350 (1)	
SA-1	AMPLIACIÓN DEPURADORA II	70.000 hab.equi.	12.000 p/hab.equi.	840	75% PR 25% AY
SA-2	BOMBEO CONEX. PUENTE LARGO II	360 l/s	120 kw	20	100% PR
SA-3	IMPULS. CONEX. PUENTE LARGO II	360/s f300mm 2,8km	35 mill/km.	100	100% PR
SA-4	PLAN DE COLECTORES I			10	100% AY
SA-5	PROYECTOS DE COLECTORES I y II			30	100% AY
SA-6	RENOVACIÓN DE COLECTORES I y II			50 mill/año	100% AY
SA-7	CANALIZA. ARROYO ONTÍGOLA I y II			1.200	100% CHT
SA-TOT				2.600 (1)	
EL-1	NUEVA SUBEST. PUENTE LARGO II	2x20 MVA		320	100% PR
EL-2	LÍNEA A SUBEST. PUENTE LARGO II	45 KV 4,3 Km.	7 mill/Km.	30	100% UF
EL-3	AMPLIAC. SUBEST. ACTUALES II	15+15 MVA		150	50% PR 50% UF
EL-4	NUEVAS LÍNEAS MEDIA TENSIÓN I y II	15 KV 3,7 Km.	12 mill/Km.	10	100% PR
EL-5	PLAN SÚBTERR. TENDID. AÉREOS I			5	100% AY
EL-6	SÚBTERR. REDES MEDIA Y BAJA I y II			50 mill/año	25% AY 75% UF
EL-TOT				915 (1)	
GA-1	RED GRAL. TRANSP. Y DISTRIB. I y II	40 Km. AP Y MP	12 mill/Km.	480	100% EG ó GN
GA-2	RED URBANA DE REPARTO II		20 mill/Km.	60 mill/año	50% GN 50% PR
GA-TOT				960 (1)	
TF-1	NUEVAS CANALIZACIONES I y II	10 Km.	8 mill/Km.	80	100% PR
TF-2	PLAN SÚBTERR. TEND. AÉREOS I			5	100% AY
TF-3	SÚBTERR. CABLEADO TELEFONO I y II			40 mill/año	75% AY 25%
TF-TOT				405 (1)	
TOTAL				7.230 (1)	

(1) Considerando para las inversiones anuales un periodo de 8 años (los dos cuatrienios)

VII. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

En el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Capítulo Segundo, del artículo 94 al 100 inclusive, se dispone que los instrumentos de planeamiento general, entre ellos los planes generales, deberán delimitar áreas de reparto de cargas y beneficios tanto en suelo urbano como en urbanizable, así como realizar el cálculo del aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto.

7.1. DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO

El objetivo básico que persiguen las delimitaciones de las áreas de reparto es la distribución equitativa de las cargas y beneficios que las actividades urbanizadoras de la ciudad producen en sus distintas facetas. Se trata de que todos los propietarios del suelo participen, de una forma homogénea y justa, tanto en los beneficios que se generan en las aglomeraciones urbanas como consecuencia del uso de las infraestructuras que los soportan, como de las oportunidades de intercambio de bienes e interrelación de las personas que en ella se producen, así como de las cargas que se producen en la construcción equilibrada y estructurada del conjunto de la ciudad y de las diferentes áreas urbanas.

7.1.1. Areas de reparto en suelo urbano

Considerando que las circunstancias en las diferentes zonas de la ciudad son muy variadas y requieren tratamientos distintos para favorecer su gestión urbanística, se han tomado las siguientes decisiones para la delimitación de las áreas de reparto, de acuerdo con el criterio del Art.43 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid:

1. Se incluyen en las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en el suelo urbano, salvo los del Parque Urbano del Raso de la Estrella, que se adscriben al PAU de Las Cabezas.

2. Pensando que es más fácil y justo establecer reparto de cargas y beneficios entre los usos homogéneos del suelo urbano, se han agrupado en cada área de reparto, sustancialmente aquellas zonas que tienen unas mismas condiciones de edificación, circunstancia que coincide sensiblemente con cada una de las ordenanzas, de la siguiente manera:

ÁREAS DE REPARTO

AR1.- Renovación del Casco Antiguo, Grado "a"

AR2.- Renovación del Casco Antiguo, Grado "b"

AR3.- Ensanche residencial

AR4.- Residencial colectiva

AR5.- Residencial unifamiliar

AR6.- Ciudad jardín

AR7.- Industria

AR8.- Pequeña industria y talleres, tipo "a"

AR9.- Pequeña industria y talleres, tipo "b"

AR10.-Dotacional social comercial

AR11.-Especial servicios

Naturalmente son áreas de reparto discontinuas que engloban todas las zonas marcadas en el plano nº 4 bis Gestión del Suelo Urbano con línea continua recogiendo las correspondientes ordenanzas o zonas. Se incorporan a cada área de reparto las zonas de parques y jardines y de viario que rodean cada zona contando la semicalle si enfrente el uso no pertenece al mismo área de reparto.

3. Asimismo, los suelos correspondientes a las ordenanzas de Edificios de Carácter Monumental (PPH), Rehabilitación del Casco Antiguo (CAC) y Mantenimiento de la edificación (ME), constituirán todas juntas una sola área de reparto.

La delimitación de este área de reparto no incluye ningún suelo de viario o dotaciones a obtener.

El aprovechamiento real de cada parcela, según determinan sus ordenanzas, coincide con el existente.

El aprovechamiento susceptible de apropiación, en los tres casos, coincide con el aprovechamiento real.

Como consecuencia de todo lo anterior no se producen ni transferencias ni cesiones de aprovechamiento.

ÁREA DE REPARTO

AR12.- Conservación

4. Para mantener las condiciones de equidistribución y cesión de los antiguos sectores S-III, S-V y S-VII, incluidos actualmente en el suelo urbano, se delimita un área de reparto para cada uno de ellos.

ÁREAS DE REPARTO

AR13.- Vergel

AR14.- Olivas

AR15.- Gonzalo Chacón

7.1.2. Areas de reparto en suelo urbanizable

Tal como establece la Ley del Suelo en el Artículo 94-3 b en el suelo urbanizable programado los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en el primer cuatrienio definen un área de reparto, que en el caso de Aranjuez son el Sector I - Nuevo Aranjuez, de uso global residencial, el Sector X - Entrevías, de uso global industrial y el Sector VIII - Penicilina, de uso global residencial.

Los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en el segundo cuatrienio definen otra área de reparto, constituida por el Sector IXa - Ferrocarril, de uso global industrial y el Sector Salón de Servicios, de uso global servicios y terciario.

Por otro lado, tal como determina la Ley del Suelo en el Artículo 94-3 c, en el suelo urbanizable no programado los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integran una sola área de reparto. En nuestro caso concreto se definen las siguientes áreas de reparto:

AR16.- Primer Cuatrienio (Sector I y Sector VIII)

AR17.- Segundo Cuatrienio (Sector IXa y Sector X)

AR18.- Sector IXb Cerro de la Linterna Este

AR19.- Sector XI Cerro de la Linterna Oeste

AR20.- PAU de Puente Largo

AR21.- PAU de La Montaña

AR22.- PAU de Las Cabezas

7.2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Tomando como elemento de referencia las determinaciones que la Ley del Suelo contiene en el Artículo 95 y siguientes se ha confeccionado una ficha que facilita el proceso de cálculo del aprovechamiento tipo para cada una de las diferentes áreas de reparto que se han delimitado.

En la ficha se han definido seis columnas que contienen los siguientes conceptos:

- En primer lugar, la definición de cada una de las diferentes zonas en función de sus usos y tipologías.

- En segundo lugar, se expresa la superficie de cada zona en m², subdividida a su vez en dos columnas, una destinada a los terrenos afectos a dotaciones públicas, que se podrían definir como aquellos terrenos calificados por el Plan General como dotacional público y cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y está afecto al dominio público con el uso asignado por el planeamiento. Estos terrenos no generan aprovechamiento lucrativo, pero sí entran en el reparto del mismo. La otra columna está destinada al resto de terrenos de la zona, que generan aprovechamiento lucrativo y participan en su reparto.

- En tercer lugar, se sitúa la columna correspondiente al índice de edificabilidad que le asigna el Plan General a cada una de las diferentes zonas, expresado en m² de edificación por cada m² de terreno.

- En cuarto lugar, se dispone la columna que recoge la superficie construible en cada zona, que se obtiene multiplicando el número que expresa los m² de terrenos de la zona que generan aprovechamiento lucrativo (el situado en la segunda columna de la superficie de zona) por el índice de edificabilidad, dando como resultado una cifra en m².

- En quinto lugar, se localiza el coeficiente de ponderación de cada uso y tipología, asignándole el valor de la unidad al uso característico, que siempre es el predominante en función de la superficie construible obtenida en la columna anterior (un asterisco señala la línea que corresponde al uso característico). El resto de los coeficientes de ponderación se han fijado en función de las circunstancias concretas de Aranjuez y de cada área de reparto, estimando los valores relativos de las superficies construidas de cada uso y tipología, en el momento actual, en el mercado de la construcción en Aranjuez.

- En sexto y último lugar, se sitúa la columna correspondiente al aprovechamiento lucrativo propio de cada una de las zonas, obtenido por la multiplicación de la superficie construible, por el coeficiente de ponderación, y se expresa en m² de la superficie construible correspondiente al uso característico.

- Por otro lado se establecen dos subtotales, uno correspondiente a los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes y otro al resto de los terrenos del conjunto de las zonas, que va a ser la superficie entre la que hay que repartir el aprovechamiento lucrativo total, que se expresa al final de la última columna. La suma de estos dos subtotales nos dará la superficie total del área de reparto.

- Por último, al final del cuadro se indica la operación de distribución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo entre la superficie total de los terrenos, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, que se expresa a través del aprovechamiento tipo en m² edificables en el uso característico, por cada m² de terreno.

A continuación se presentan las fichas del cálculo del aprovechamiento tipo de todas las áreas de reparto tanto de suelo urbano como del urbanizable.

AREA DE REPARTO: AR1 RENOVACION DEL CASCO ANTIGUO Grado a

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICABIL. m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
RENOVACION DEL CASCO ANTIGUO Grado a		190.500	3	571.500	* 1,-	571.500
DOTACIONAL SOCIAL		520	0,6	312	0,9	281
PARQUES, JARDINES Y VIARIO	91.477	18.281	-	-	-	-
TOTAL	91.477	(a) 209.301				(b) 571.781
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	300.778					

* Uso característico

(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 571.781 m² / 209.301 m² = 2,731 m²/m²

AREA DE REPARTO: AR2 RENOVACION DEL CASCO ANTIGUO Grado b

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICABIL. m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
RENOVACION DEL CASCO ANTIGUO Grado a		44.846	2,25	100.904	* 1,-	100.904
PARQUES, JARDINES Y VIARIO	26.259	-	-	-	-	-
TOTAL	26.259	(a) 44.846				(b) 100.904
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	71.105					

* Uso característico

(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 100.904 m² / 44.846 m² = 2,250 m²/m²

AREA DE REPARTO: AR3 ENSANCHE RESIDENCIAL

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
ENSANCHE RESIDENCIAL		213.285	2,5	533.213	* 1,-	533.213
DOTACIONAL SOCIAL		4.512	-	-	-	-
PARQUES, JARDINES Y VIARIO	177.558	23.184	-	-	-	-
TOTAL	177.558	(a) 240.981				(b) 533.213
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	418.539					

* Uso característico

(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 533.213 m² / 240.981 m² = 2,212 m²/m²

AREA DE REPARTO: AR4 RESIDENCIAL COLECTIVA

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
RESIDENCIAL COLECTIVA		194.234	2,-	388.468	* 1,-	388.468
DOTACIONAL DOCENTE	96.945					
DOTACIONAL SOCIAL	2.560	966	0,6	17.340	0,9	15.606
DOTACIONAL DEPORTIVO	50.550					
PARQUES, JARDINES Y VIARIO	108.131	55.755				
TOTAL	258.186	(a) 279.855				(b) 404.074
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	538.041					

* Uso característico

(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 404.074 m² / 279.855 m² = 1,443 m²/m²

AREA DE REPARTO: AR5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		207.141	1,2	248.569	* 1,-	248.569
DOTACIONAL DEPORTIVO		15.680	0,2	3.136	0,9	2.822
PARQUES, JARDINES VIARIO	179.508	28.300	-	-	-	-
TOTAL	179.508	(a) 251.121				(b) 251.391
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	430.629					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $251.391\text{m}^2 / 251.121\text{m}^2 = 1,001\text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR6 CIUDAD JARDIN

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
CIUDAD JARDIN		429.438	0,6	257.663	* 1,-	257.663
DOTACIONAL SOCIAL		2.177	0,6	1.306	0,9	1.175
PARQUES, JARDINES VIARIO	167.542	55.357	-	-	-	-
TOTAL	167.542	(a) 486.972				(b) 258.838
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	654.514					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $258.838\text{ m}^2 / 486.972\text{ m}^2 = 0,531\text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR7 INDUSTRIA

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFIC A..m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
INDUSTRIA GENERAL		390.558	0,6	234.335	* 1,-	234.335
INDUSTRIA JARDÍN		365.472	0,6	219.283	1	219.283
FERROVIARIO	333.104					
PARQUES JARDINES VIARIO	104.516	19.874				
TOTAL	437.620	(a) 775.904				(b) 453.618
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	1.213.524					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $453.618\text{ m}^2 / 775.904\text{ m}^2 = 0,584\text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR8 PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES Tipo a

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICABIL m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES Tipo a		330.411	0,8	264.329	* 1,-	264.329
PARQUES, JARDINES Y VIARIO	29.268	81.366	-	-	-	-
TOTAL	29.268	(a) 411.777				(b) 264.326
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	441.045					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $264.329\text{ m}^2 / 411.777\text{ m}^2 = 0,641\text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR9 PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES, Tipo b

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES Tipo b		36.604	2	73.208	* 1,-	73.208
PARQUES, JARDINES Y VIARIO	8.516	2.258	-	-	-	-
TOTAL	8.516	(a) 38.862				(b) 73.208
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	47.378					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $73.208\text{ m}^2 / 38.862\text{ m}^2 = 1,883\text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR10 DOTACIONAL SOCIAL COMERCIAL

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
DOTACIONAL SOCIAL COMERCIAL		62.870	0,6	37.722	* 1,-	37.722
DOTACIONAL DEPORTIVO	4.910					
PARQUES, JARDINES Y VIARIO	62.402	1.336				
TOTAL	67.312	(a) 64.206				(b) 37.722
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	131.518					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $37.722\text{ m}^2 / 64.206\text{ m}^2 = 0,587\text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR11 ESPECIAL SERVICIOS

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
ESPECIAL SERVICIOS	81.052	3.703	0,6	2.222	* 1,-	2.222
TOTAL	81.052	(a) 3.703				(b) 2.222
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	84.755					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: $2.222 \text{ m}^2 / 3.700 \text{ m}^2 = 0,600 \text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR12 CONSERVACION

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
REHABILITACION CASCO ANTIGUO		72.217	existente	existente	* 1,-	existente
MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION		210.319	existente	existente	1,-	existente
PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO	173.960					
DOTACIONAL SOCIAL	20.550					
DOTACIONAL DOCENTE	69.504					
DOTACIONAL DEPORTIVO	32.800					
PARQUES, JARDINES VIARIO	1.776.273		-	-	-	-
TOTAL	2.073.087	(a) 282.536				(b) existente
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	2.355.623					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: $\text{EXISTENTE m}^2 / 282.536 \text{ m}^2 = \text{EXISTENTE m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR13 VERGEL

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFIC A..m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
RESIDENCIAL COLECTIVA		10.580	1,512	16.000	* 1,-	16.000
ESPECIAL SOCIAL		21.830	0,6	13.098	0,9	11.788
ESPECIAL DOTACIONES	36.100					
PARQUES Y JARDINES	28.750					
VIARIO	22.740					
TOTAL	87.590	(a) 32.410				(b) 27.788
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	120.000					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $27.788 \text{ m}^2 / 32.410 \text{ m}^2 = 0,857 \text{ m}^2/\text{m}^2$ AREA DE REPARTO: AR14 OLIVAS

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICABIL m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
RESIDENCIAL COLECTIVA		38.740	3,49	135.256	* 1,-	135.256
DOTACIONAL DOCENTE		12.967	0,34	4.400	0,80	3.520
DOTACIONAL SOCIAL		5.188	1,20	6.210	0,90	5.589
DOTACIONAL DEPORTIVO		23.720	0,20	4.778	0,40	1.911
PARQUES Y JARDINES		23.591	-	-	-	-
VIARIO		53.224				
TOTAL		(a) 157.430				(b) 146.276
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	157.430					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $146.276 \text{ m}^2 / 157.430 \text{ m}^2 = 0,929 \text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR15 GONZALO CHACÓN

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
INDUSTRIA GENERAL		95.482	0,60	57.289	* 1,-	57.289
INDUSTRIA LIGERA		49.174	0,80	39.339	1,20	47.206
INDUSTRIA NIDO		44.146	1,00	44.146	1,40	61.804
DOTACIONAL SOCIAL		3.925	1,00	3.925	0,90	3.532
CÍVICO COMERCIAL		7.005	1,00	7.005	1,20	8.406
DOTACIONAL DEPORTIVO		7.850	0,367	2.882	0,50	1.441
PARQUES Y JARDINES		115.718				
VIARIO		69.200				
TOTAL		(a) 392.500				(b) 179.678
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	392.500					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $179.678 \text{ m}^2 / 392.500 \text{ m}^2 = 0,457 \text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO: AR16 P.E.R.I. DE LA ESTACIÓN

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m ² /m ²	APROVECHA. URBANIST. REAL m ²	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m ²
	(1) m ²	(2) m ²				
ZONAS X		68.200	1,70	115.940	* 1,-	115.940
PARQUES Y JARDINES	5.761	41.439				
VIARIO	57.000	73.600				
TOTAL	62.761	(a) 183.239				(b) 115.940
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	246.000					

* Uso característico
(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)

APROVECHAMIENTO TIPO: $115.940 \text{ m}^2 / 183.239 \text{ m}^2 = 0,632 \text{ m}^2/\text{m}^2$

AREA DE REPARTO : AR16bis P.E.R.I DEL CORTIJO DE SAN ISIDRO

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
CASCO ANTIGUO Y VIARIO LOCAL		30.515	0,5	15.257	0,60	9.154
RESIDENCIA UNIFAMILIAR Y VIARIO LOCAL		84.737	0,30	25.421	* 1.-	25.421
ESPECIAL	22.413					
PARQUES Y JARDINES	8.721					
TOTAL	31.134	(a) 115.252				(b) 34.575
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	146.386					

- * Uso característico
 (1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).
 (2) Resto de los terrenos de la zona
- (b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 34.575 m2 / 115.252 m2 = 0,300 m2/m2

AREA DE REPARTO: AR17 S.U.P. 1º CUATRIENIO (SECTOR I Y SECTOR VIII Residenciales)

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
Sector I RESIDENCIA UNIFAMILIAR Sector VIII		433.333	0,30	130.000	* 1.-	150.000
		86.956	0,23	20.000		
Sector I PARQUES Y JARDINES Sector VIII		120.000				
		8.282				
Sector I VIARIO Sector VIII		35.715				
		-				
ESPECIAL SERVICIOS Sector I		30.000				
TOTAL		(a) 714.286				(b) 150.000
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	714.286					

- * Uso característico
 (1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).
 (2) Resto de los terrenos de la zona
- (b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 150.000 m2 / 714.286 m2 = 0,210 m2/m2

RELACIONES DE EQUIVALENCIA PARA LOS USOS PORMENORIZADOS, A DETERMINAR POR LOS PLANES PARCIALES :

USO DE VIVIENDA LIBRE.....1,0
 USO DE VIVIENDA DE PRECOTASADO..... 0,9
 USODE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL..... 0,8

AREA DE REPARTO : AR18 S.U.P. 2º CUATRIENIO (SECTOR IXa y SECTOR X, Industriales)

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
Sector IXa INDUSTRIA Sector X		69.811	0,53	37.000	* 1.-	139.500
		176.724	0,58	102.500		
Sector IXa PARQUES Y JARDINES Sector X		--				
		5.836				
Sector IXa VIARIO Sector X		4.189				
		22.440				
TOTAL		(a) 279.000				(b) 139.500
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	279.000					

- * Uso característico
 (1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).
 (2) Resto de los terrenos de la zona
- (b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 139.500 m2 / 279.000 m2 = 0,500 m2/m2

AREA DE REPARTO: AR19 S.U.Np. SECTOR IXb CERRO DE LA LINTERNA ESTE

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA. URBANIS. REAL m2	COEFICIENT PONDERA-CION	APROVECHA LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
INDUSTRIAL		163.285	0,53	86.541	* 1.-	86.541
PARQUES Y JARDINES		18.598				
VIARIO		5.197				
TOTAL		(a) 187.080				(b) 86.541
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	187.080					

- * Uso característico
 (1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).
 (2) Resto de los terrenos de la zona
- (b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 86.541 m2 / 187.080 m2 = 0,462 m2/m2

AREA DE REPARTO: AR20 S.U.Np. SECTOR XI CERRO DE LA LINTERNA OESTE

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFIC A..m2/ m2	APROVECHA .URBANIST. REAL m2	COEFICIENT. PONDERA-CION	APROVECHA LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
INDUSTRIAL		73.470	0,53	38.939	* 1.-	38.939
PARQUES Y JARDINES		26.680				
VIARIO		1.410				
TOTAL		(a) 103.564				(b) 38.939
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	103.564					

- * Uso característico
 (1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).
 (2) Resto de los terrenos de la zona
- (b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 38.939 m2 / 103.564 m2 = 0,375 m2/m2

AREA DE REPARTO: AR21 S.U.Np. PUENTE LARGO

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICAB.. m2/m2	APROVECHA. URBANIST. REAL m2	COEFICIENT. PONDERA-CION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
USO GLOBAL MIXTO : residencial, parque tecnológico y terciario, parque deportivo y recreativo		2.154.465	0,16	344.714	* 1.-	344.714
PARQUES Y JARDINES		550.000				
VIARIO	206.250					
TOTAL	206.250	(a) 2.704.465				(b) 344.714
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	2.910.715					

- * Uso característico
 (1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).
 (2) Resto de los terrenos de la zona
- (b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 344.714 m2 / 2.704.465 m2 = 0,127 m2/m2

AREA DE REPARTO: AR22 S.U.Np. LA MONTAÑA

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICA. m2/m2	APROVECHA. URBANISTIC. REAL m2	COEFICIE. PONDERACION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
RESIDENCIAL		2.550.600	0,10	205.560	* 1.-	205.560
DOTACIONAL CÍVICO-COMERCIAL Y SOCIAL VIARIO	61.000	679.400	0,15	101.910	1.-	101.910
TOTAL	61.000	(a) 2.735.000				(b) 307.470
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	2.796.000					

* Uso característico

(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 307.470 m2 / 2.735.000 m2 = 0,112 m2/m2**AREA DE REPARTO: AR23 S.U.Np. LAS CABEZADAS**

ZONAS (usos y tipologías)	SUPERFICIE DE ZONA		INDICE de EDIFICAB. m2/m2	APROVECHA. URBANISTIC. REAL m2	COEFICIE. PONDERACION	APROVECHA. LUCRATIVO m2
	(1) m2	(2) m2				
USO GLOBAL MIXTO : residencial, (max. 4.000 viv), hotelero, parque empresarial, industrial y servicios, parque deportivo y recreativo		1.574.000	0,40	629.600	* 1.-	629.600
PARQUE URBANO Y DEPORTIVO		193.300				
VIARIO	182.500	20.000				
FERROCARRIL	52.100					
INFRAESTRUCTURAS	52.100	100.000				
TOTAL	286.200	(a) 1.735.200				(b) 629.600
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	2.021.800					

* Uso característico

(1) Terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (Terrenos calificados por el P.G. como dotacional público cuya propiedad ya es municipal o pertenece a una entidad de derecho público y están afectos al dominio público con el uso asignado por el planeamiento).

(2) Resto de los terrenos de la zona

(b) (a)
APROVECHAMIENTO TIPO: 629.500 m2 / 1.735.200 m2 = 0,362 m2/m2**VIII. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

Este Plan General se atiene a lo expresado en la Disposición Adicional Primera, punto segundo, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en cuanto a la plena aplicación de lo dispuesto en el Art. 27 puntos 1 y 2, referido al cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación, por tener el municipio una población comprendida entre 25.000 y 50.000 habitantes y no haber sido excluido de su aplicación por la Comunidad de Madrid.

8.1 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**8.1.1 Suelo Urbano**

* La ejecución del Planeamiento en suelo Urbano no requerirá ningún instrumento más detallado de ordenación que el del propio Plan General, salvo en la aplicación de la Ordenanza Residencial Colectiva y la de Renovación para las parcelas eximidas de alcanzar las dimensiones mínimas para ser edificables (Art. 6.1.8.5), en los que se requerirá la previa aprobación del Estudio de Detalle de manzana o parcela.

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

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

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

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

8.1.2 Suelo urbanizable programado

* La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable programado requerirá previamente la aprobación del Plan Parcial del Sector correspondiente y se realizará mediante las Unidades de Ejecución que se delimiten dentro de cada Sector.

* Los Planes Parciales se formularán en los plazos que se establezcan en el Programa de Actuación y en las fichas correspondientes a cada Sector.

* Los sistemas de actuación para la ejecución del planeamiento se señalan en la ficha de cada sector de suelo urbanizable programado, no obstante la Administración actuante, podrá sustituir un sistema de gestión privada por otro de gestión pública, si la ejecución de la urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizaren en los plazos establecidos al efecto en el Plan Parcial correspondiente.

* Una vez formulados los correspondientes Planes Parciales al primer cuatrienio, se entenderá que pueden formularse los correspondientes al segundo cuatrienio, sin necesidad de que hayan transcurrido cuatro años.

8.1.3 Suelo urbanizable no programado

* La ejecución del planeamiento en el suelo urbanizable no programado requerirá previamente la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales, de acuerdo con las determinaciones y los criterios establecidos en las fichas correspondientes del Plan General para cada Sector de suelo urbanizable no programado.

* El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y cuando considere que se dan las circunstancias necesarias y garantías para su desarrollo, convocará los concursos para la formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística, previa aprobación de las Bases correspondientes.

* No obstante, y en los supuestos establecidos en el Art. 180 del Texto refundido de la Ley del Suelo y en el Art. 73 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, la Administración actuante podrá formular y ejecutar sin previo concurso, los Programas de Actuación Urbanística, o adjudicar directamente a los urbanizadores que los promuevan, si las actuaciones derivadas de las bases aprobadas por la Administración actuante, tuvieran por objeto la implantación y el desarrollo de usos y actividades productivas de carácter singular y relevante importancia o servir de soporte a las actividades de producción y distribución de bienes y la prestación de servicios.

* Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán por el sistema de actuación que figura en las fichas correspondientes para cada Sector de suelo urbanizable no programado.

8.1.4 Sistemas generales

* La ejecución de los Sistemas Generales que estén incluidos dentro de Sectores de suelo urbanizable, requerirán para su ejecución la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen dichos Sectores, si bien en todo caso se podrán realizar obras que correspondan a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales determinantes del desarrollo urbano, como, por ejemplo, la ampliación de los depósitos municipales de agua incluidos dentro del Sector del Nuevo Aranjuez del suelo urbanizable programado.

* Su ejecución se llevará a cabo bien directamente o bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

8.2 OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

8.2.1 Suelo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.2 Suelo urbanizable

a) Obtención del suelo destinado a Sistemas Generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable

* Los suelos a obtener se encuentran incluidos o adscritos a los Sectores de suelo urbanizable programado y no programado, y se hallan delimitados en los Planos nº

Son los siguientes:

- Sector I Nuevo Aranjuez

incluidos en el Sector:
. Zona de Especial Servicios (Depósitos de agua y ampliación)
. Zona de Parque Urbano en cotas altas del Sector.

- Sector VIII Penicilina.

incluidos en el Sector:
. Zona de Parque Urbano recogiendo el arbolado existente.

- Sector X Entrevías.

incluidos en el Sector:
. Zona de Parque Urbano en zona de protección de tendidos eléctricos.

- P.A.U. de Puente Largo.

incluidos en el Sector:
. Sistema General de Parque fluvial, a localizar por el P.A.U.
. Sistema General de comunicaciones (antigua N-IV)

adscritos al Sector:
- Sistema General de comunicaciones (p/p de la antigua N-IV hasta el límite del suelo urbano)

- P.A.U. de la Montaña.

incluidos en el Sector:
. Sistema General de comunicaciones (antigua N-IV)
. Sistema General Dotacional Cívico-Comercial y Social a localizar por el P.A.U.

adscritos al Sector:
. Sistema General de comunicaciones (p/p de la antigua N-IV hasta el límite del suelo urbano)

- P.A.U. IX b del Cerro de la Linterna Este.

incluidos en el Sector:
. Zona de Parque Urbano en zona de protección de tendidos eléctricos.

- P.A.U. XI del Cerro de la Linterna Oeste.

incluidos en el Sector
. Zona de Parque Urbano en zona de cotas bajas del cerro.

- P.A.U. de las Cabezas.

incluidos en el Sector:
. Sistema General de comunicaciones (acceso desde la N-IV y antigua carretera de Toledo)
. Sistema General Ferroviario para la implantación de un apeadero.
. Zona de Especial Servicios para la depuradora y subestación eléctrica.
. Zona de Parque Urbano y Deportivo

adscritos al Sector:
. Sistema General de comunicaciones (antigua carretera de Toledo hasta acceso a la Estación de Ferrocarril y a la Calle de la Escuadra, en suelo urbano)
. Sistema General de Parque Urbano del Raso de la estrella, en suelo urbano, incluyendo las construcciones de los antiguos cuarteles para uso dotacional público.

* Como norma general, estos suelos se obtendrán por ocupación directa, de acuerdo a los Artículos 201 y 203 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, entendiéndose por ocupación directa, su obtención mediante el reconocimiento a sus titulares del derecho a integrarse en una Unidad de Ejecución con exceso de aprovechamiento real dentro de la misma Área de Reparto.

* No obstante si el Ayuntamiento considerase necesario adelantar la obtención de alguno de los terrenos citados, podrá utilizar el sistema de expropiación, de acuerdo al Art. 201 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

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

* Estos suelos se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita en el momento de la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios de las Unidades de Ejecución correspondientes, de acuerdo a lo establecido en el Art. 205 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y del Art. 71 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

8.2.3 Suelo no urbanizable

* Los Sistemas Generales incluidos en esta clase de suelo vienen delimitados en el Plano nº 2 y son los siguientes:

- . Ríos y cursos de agua
- . Infraestructuras territoriales
- . Centro Penitenciario

* Dado que todos ellos pertenecen a entidades de derecho público y son ya de dominio público o están afectos a los fines por los que se les califica como Sistemas Generales, sin que sea necesaria su obtención o transmisión a favor del Ayuntamiento de Aranjuez.

8.2.4 Sistemas Generales consolidados y no consolidados

En los planos 4 bis de Gestión del suelo urbano, se señalan aquellos Sistemas Generales que no se consideran consolidados y que deben obtenerse, asimismo en el apartado 8.2 sobre obtención de terrenos dotacionales se especifican aquellos incluidos o adscritos a sectores de suelo urbanizable entendiéndose que el resto son ya de propiedad municipal o pertenecen a entidades de Derecho público estando afectos al dominio público con el uso que determina el Planeamiento, como:

- . Las carreteras nacionales
- . Las carreteras de la Comunidad de Madrid
- . Calles pertenecientes al Patrimonio Nacional o Patrimonio del Estado
- . Los jardines pertenecientes al Patrimonio Nacional (Príncipe y de la Isla)
- . El Palacio Real
- . Depuradora de aguas residuales (Canal de Isabel II)
- . Subestación eléctrica (empresa suministradora)
- . Centro penitenciario (Ministerio del Interior)

8.3 GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Dado el modelo de gestión adoptado y de acuerdo al marco jurídico vigente, el Ayuntamiento deberá dotarse a la aprobación de este Plan de una serie de instrumentos que se detallan a continuación:

8.3.1 Registro de solares y terrenos sin urbanizar

El Art. 230 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece la obligatoriedad para los Ayuntamientos en los que hayan de regir las disposiciones sobre delimitaciones de áreas de reparto y fijación de aprovechamientos tipo, de la creación del mencionado Registro o de la adaptación del existente.

Dicha Registro deberá recoger en cada caso:

- . Plazos para la ejecución del planeamiento de los solares o terrenos.
- . Grado de adquisición de facultades urbanísticas de los mismos.
- . Solares o terrenos afectados por la venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos, con la valoración de los mismos, en función del grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular, siempre que la Administración no opte por la expropiación.
- . Una sección específica para la inscripción de las edificaciones ruinosas o inadecuadas.

Este Registro será público y cualquier persona tendrá derecho a obtener certificación de su contenido.

8.3.2 Ordenanza reguladora de tramitación de licencias

La aplicación del planeamiento y el nuevo marco jurídico que éste crea obliga al Ayuntamiento a modificar la actual regulación, debiendo incluir ahora:

- . En las actuaciones asistemáticas, verificación de que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación.
- . En caso contrario acreditación de haberse realizado las transferencias de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 187 a 190 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- . Relación de documentación necesaria a presentar en cada caso.
- . Modo de tramitación y plazos para cada caso
- . Fijación de plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de acuerdo a la normativa aplicable en cada caso, de acuerdo con el Art. 35 del Texto refundido de la Ley el Suelo.
- . Certificación por el técnico competente acompañando a la licencia, de la descripción precisa y pormenorizada de la obra que permita la futura constatación con la inscripción de obra nueva.

8.3.4 Registro de Transferencias de Aprovechamientos

De acuerdo con el Art. 197 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento deberá crear un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán al menos los siguientes actos:

- . Acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
- . Acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos, celebrados entre la Administración y los particulares.
- . Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos

8.3.5 Patrimonio Municipal de suelo

De acuerdo con el Art. 276 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y del Art. 112 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento deberá constituir el Patrimonio Municipal de Suelo con la finalidad de regular el mercado, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Este Patrimonio constituye un Patrimonio separado de los restantes bienes municipales.

El Patrimonio Municipal de suelo se regirá por lo dispuesto en los Artículos 276 a 286 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y por el Art. 113 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

Integran este Patrimonio:

- . Los suelos patrimoniales municipales que resulten clasificados por el planeamiento como suelo urbano o urbanizable programado.
- . Los obtenidos por cesiones, expropiaciones urbanísticas y por ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con esta finalidad.
- . Los adquiridos como Reserva de Suelo entre los clasificados como urbanizable programado o no urbanizable.
- . Los adquiridos en operaciones de venta forzosa con esta finalidad.
- . Los libremente adquiridos en operaciones de compraventa con esta finalidad.
- . Los obtenidos mediante permuta con otros bienes incluidos en el patrimonio, siempre que no estén afectos al uso o servicio público.
- . Los bienes inmuebles no afectos al uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento mediante el sistema de expropiación.
- . Los bienes inmuebles adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Tendrán la consideración de fondos adscritos al Patrimonio Público de Suelo:

- . Las cesiones de aprovechamientos monetarizados.
- . Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el Patrimonio.
- . Los intereses o beneficios de sociedades públicas o mixtas cuando la aportación de capital público se efectúe con estos bienes.
- . Las transferencias presupuestarias para este fin.
- . Los ingresos obtenidos como consecuencia de la Administración de este Patrimonio.

El destino de los bienes patrimoniales será el de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

8.3.6 Programas de Rehabilitación Concertada

Se delimitan por el planeamiento las áreas sujetas a Programas de Rehabilitación Concertada cuya gestión se encomendará al Consorcio para la Rehabilitación del Casco.

Esta delimitación otorga a la Administración actuante los derechos de tanteo y retracto previstos en el Capítulo 1 del título IX de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

8.3.7 Áreas de Tanteo y Retracto

El Planeamiento únicamente delimita Áreas de Tanteo y Retracto al amparo de lo establecido en los Artículos 291 a 298 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en los Artículos 104 a 109 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, los terrenos sujetos a actuaciones de rehabilitación.

Sin embargo el Ayuntamiento podrá delimitarlas en la gestión del planeamiento, para los terrenos y bienes contemplados por la legislación, si lo considera oportuno para intervenir en la política de suelo y vivienda, por los procedimientos establecidos en los Artículos citados.

8.3.8 Política de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

El Plan, en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 110 y 111 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, ha vinculado el 50% del suelo residencial del suelo urbanizable para viviendas con algún grado de protección pública, para cubrir las necesidades previsibles de los ocho años a partir de la vigencia de este Plan.

Asimismo, se establece para todo el ámbito de este Plan las relaciones de equivalencia a aplicar en toda transformación del uso de vivienda sujeta a cualquiera de los regímenes de protección pública, contempladas por la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, en uso de vivienda libre, durante la vigencia del Plan General y del régimen de protección.

Estas relaciones de equivalencia, tomando como referencia la vivienda libre se establecen de la forma siguiente:

- Vivienda de Protección Oficial: 80% de la Vivienda Libre
- Vivienda de Precio Tasado: 90% de la Vivienda Libre

Esta relación de equivalencia se utilizará para la ponderación de los usos en las diferentes Áreas de Reparto.

8.3.9 Convenios Urbanísticos

Para la colaboración en el desarrollo y ejecución de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios con particulares.

Tales Convenios se regularán por lo estipulado en los Artículos 74 a 77 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, debiéndose crear un Registro, que tiene el carácter de público, pudiendo cualquier ciudadano obtener certificaciones de cualquiera de sus contenidos.

8.3.10 Consorcio para la Rehabilitación del Casco

Dentro del marco jurídico general por el que se regulan los Consorcios y Sociedades Urbanísticas, establecido en los Artículos 78 y 79 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, Ayuntamiento y Comunidad de Madrid tienen el propósito de la constitución de un Consorcio para la Rehabilitación del Casco de Aranjuez, dirigido a impulsar y financiar fundamentalmente, operaciones de rehabilitación

de los ámbitos del Casco sujetos a la Ordenanza de Rehabilitación, así como a la rehabilitación de edificios públicos de carácter monumental.

El Plan General delimita, en principio unas Áreas de Rehabilitación con objeto de habilitar los correspondientes Programas de Rehabilitación Concertada, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 97 y 98 de la Ley 9/95 de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid., Sin embargo este Consorcio podrá instar al Ayuntamiento a la delectación de nuevas áreas para el cumplimiento de sus fines.

8.3.11 Comisión Local del Patrimonio Histórico

En virtud de las declaraciones de Conjunto Histórico de Aranjuez y de las Zonas de Interés Arqueológico, incoadas como Bien de Interés Cultural, comodesarrollo y aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, en la que se establece que deberá redactarse un Plan Especial de Protección para estos ámbitos, el conjunto de Ordenanzas de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, junto con los documentos de Información Urbanística y de Planeamiento, gráficos y literarios, relativos a la protección del Patrimonio Histórico, incluidos en la Revisión de este Plan General, componen lo que el Art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, define como Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento. En este caso Revisión de Plan General.

Hasta el momento de aprobación de este Plan General, y en virtud de transferencia delegada a la Comunidad de Madrid, ésta venía ejerciendo desde la Dirección General de Patrimonio Cultural y desde la Comisión Local de Patrimonio Histórico creada al amparo de lo establecido en el Decreto 100/1988, de 29 de Septiembre, B.O.C.M. 17.10.88, las competencias de tutela que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece.

A partir de la vigencia de este documento de Revisión de Plan General y de acuerdo a lo establecido en el Art. 20.4. de la Ley de Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado salvo en aquellos inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural como Monumentos y sus entornos correspondientes, en los Jardines Históricos y en las Zonas de Protección Arqueológica, cuya competencia recaerá en la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Sin embargo es voluntad compartida del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid, dotar de mayor contenido a dicha Comisión Local, que desde el punto de vista estrictamente jurídico, hubiera quedado reducida a emitir dictámenes en función de la competencia señalada en el párrafo anterior.

Por ello y tomando en consideración las posibilidades que otorga la Ley 30/90 de Procedimiento Administrativo y lo establecido como jurisprudencia en la Sentencia de 25 de Agosto de 1.992 del Tribunal Supremo, sobre instrumentos de colaboración entre Administraciones, La Comisión Local de Patrimonio Histórico, será también competente, de la forma que en ella se regule, en los siguientes aspectos:

- Dictámenes de obras e intervenciones en el ámbito de las Ordenanzas de Edificios de Carácter Monumental y Elementos Singulares, aunque no tengan categoría de Bien de Interés Cultural.

- Dictámenes de obras e intervenciones en el ámbito de las Ordenanzas de Rehabilitación y Renovación.
- Participación en los Programas de Rehabilitación Concertada del Consorcio de Rehabilitación.
- Cualquier tema relacionado con los anteriores que la propia Comisión establezca.

Será la propia Comisión quien a partir de la vigencia del Plan regule su funcionamiento de acuerdo a lo anteriormente propuesto.

IX CUADRO RESUMEN DEL PLANEAMIENTO

Se ha realizado un cuadro resumen de planeamiento, con objeto de cuantificar el conjunto de propuestas que se hacen y tener, de esta manera, una visión global de lo que se propone para la Revisión del Plan General.

Hay que tener en cuenta que, en suelo urbano, las cifras que se dan corresponden a lo existente mas lo planeado, utilizándose índices estimados para cada uno de los tejidos urbanos, que, normalmente, coinciden con las diferentes zonas.

Se confecciona un cuadro de doble entrada en el que, por un lado, se especifican cada una de las diferentes zonas que configuran la estructura urbana, y por otro lado las distintas clases de suelo.

En las zonas que existe el uso de vivienda, se especifican tres datos correspondientes a superficie, viviendas por hectárea y viviendas totales; en las zonas de industria también se especifican tres datos, esta vez referentes a superficie, empleos por hectárea y empleos totales; en el resto de las zonas solamente se expresa la superficie.

De esta manera se trata de hacer una estimación aproximada de la capacidad parcial y total de viviendas y empleos en industria que la Revisión del Plan General proporciona para la totalidad del municipio, contemplando tanto lo existente como lo planeado.

Para la correcta interpretación del cuadro, especialmente de los datos totales, hay que tener en cuenta que los sectores III industrial y V y VII residenciales, de suelo urbanizable en transformación a suelo urbano -que tienen sus planes parciales aprobados definitivamente y urbanizados los terrenos- se han localizado en la columna del suelo urbano, por considerar que en breve plazo de tiempo tendrán esta clasificación totalmente asimilada.

Por otro lado, se señalan con asterisco los datos correspondientes a la zona de Puente Largo, La Montaña y Las Cabezas, dada la singularidad de sus extensiones y situaciones.

Por último, se aportan los datos del Cortijo de San Isidro que se han desglosado para entender mejor su propia singularidad.

CUADRO RESUMEN DEL PLANEAMIENTO (existente + planeado)

ZONAS	INDICES	SUELO URBANO (1) 863,5250 Ha	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 99,3286 Ha	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (3) 801,9159 Ha
CASCO ANTIGUO REHABILITACIÓN	SUPERFICIE VIVIENDAS/Ha/ZONA VIVIENDAS TOTALES	7,2217 Ha 150 viv/Ha 1.083 viv.	-	-
CASCO ANTIGUO RENOVACIÓN	SUPERFICIE VIVIENDAS/Ha/ZONA VIVIENDAS TOTALES	23,5346 Ha 225 viv/Ha 5.295 viv	-	-
ENSANCHE RESIDENCIAL	SUPERFICIE VIVIENDAS/Ha/ZONA VIVIENDAS TOTALES	21,3285 Ha 200 viv/Ha 4.265 viv	-	-
MANTENIMIENTO de la EDIFICACIÓN	SUPERFICIE VIVIENDAS/Ha/ZONA VIVIENDAS TOTALES	21,0319 Ha 250 viv/Ha 5.258 viv	-	-
RESIDENCIAL COLECTIVA	SUPERFICIE VIVIENDAS/Ha/ZONA VIVIENDAS TOTALES	19,4234 Ha 200 viv/Ha 3.885 viv	-	-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SUPERFICIE VIVIENDAS/Ha/ZONA VIVIENDAS TOTALES	20,7141 Ha 60viv/Ha 1.243 viv	43,3333 Ha 700 viv	6.000 viv. estimadas *
CIUDAD JARDÍN	SUPERFICIE VIVIENDAS/Ha/ZONA VIVIENDAS TOTALES	42,9438 Ha 20viv/Ha 859 viv	8,5956 Ha 120 viv	-
INDUSTRIA GENERAL	SUPERFICIE (2) EMPLEOS/Ha/ZONA EMPLEOS TOTALES	39,0558 Ha 50emp/Ha 1.953 emp	24,6535 Ha 25emp/Ha 616 emp	23,6755 Ha 25emp/Ha 592 emp
INDUSTRIA JARDÍN	SUPERFICIE EMPLEOS/Ha/ZONA EMPLEOS TOTALES	36,5472 Ha 50emp/Ha 1.827 emp	-	1.675 emp. estimados *
PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES	SUPERFICIE EMPLEOS/Ha/ZONA EMPLEOS TOTALES	40,6278 Ha 100 emp/Ha 4.063 emp	-	-
CÍVICO - COMERCIAL	SUPERFICIE	2,2040 Ha	-	-
DOTACIONAL DOCENTE	SUPERFICIE	20,2385 Ha	-	-
DOTACIONAL SOCIAL	SUPERFICIE	22,9196 Ha	-	-
SERVICIOS	SUPERFICIE	8,3012 Ha	3,0000 Ha-	-
DEPORTIVO	SUPERFICIE	14,1597 Ha	-	-
FERROVIARIO	SUPERFICIE	33,3104	-	-
PARQUES Y JARDINES	SUPERFICIE	266,7483 Ha	13,2118 Ha	-
VIARIO	SUPERFICIE	237,2942 Ha	6,4344 Ha	-
TOTAL (existente + planeado)		21.888 viviendas (4) 7.843 empleos en ind.	820 viv 616 emp.en industria	6.000 viviendas estimadas 2.267 emp.en industria est.

(1) Se encuentran incluidos los sectores III industrial y V y VII residencial de suelo urbano en ejecución del planeamiento (70,4846 Ha)

(2) Se incluyen la industria nido e industria ligera del sector III (9,4712 Ha)

(3) Se incluyen 772,8515 Ha de Puente Largo, La Montaña y Las Cabezas

(4) Viviendas existentes en 1991.....13.680 viv.

Viviendas previstas en suelo urbano .en ejecución del planeamiento..... 1.195 viv

Viviendas previstas en colmatación de áreas existentes 7.013 viv

* Datos estimados de Puente Largo, La Montaña y Las Cabezas

DATOS DEL CORTIJO DE SAN ISIDRO

Casco antiguo (incluyendo viario local)	3,05 Ha
Residencial unifamiliar (incluyendo viario local) ...	8,47 Ha
Especial deportivo y servicios	2,24 Ha
Parques y jardines	0,87 Ha

TOTAL 14,63 Ha