

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63**ARANJUEZ**

URBANISMO

Plan especial para la ordenación pormenorizada de las infraestructuras en el ámbito del Raso de la Estrella (expediente: 2022/14529).

El Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión ordinaria celebrada en el día 27 de marzo de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Desestimar las alegaciones presentadas por los titulares de las parcelas con referencia catastral 7521904VK4372S0001GA y 7521903VK4372S0001YA, de conformidad con las consideraciones expresadas en el informe jurídico de alegaciones.

Segundo.—Aprobar definitivamente el planeamiento especial para la conexión peatonal entre el Palacio Real y la Estación de Ferrocarril, denominado “Plan especial para la ordenación pormenorizada de las infraestructuras en el ámbito del Raso de la Estrella”.

Tercero.—Remitir el “Plan especial para la ordenación pormenorizada de las infraestructuras en el ámbito del Raso de la Estrella” para su depósito en el registro administrativo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Cuarto.—Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, en los términos previstos en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quinto.—Notificar el presente acuerdo a los interesados, con indicación de los recursos que procedan.

Habiéndose procedido al depósito del Plan en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, se publica el acuerdo, conforme establece la normativa vigente.

De conformidad con el acuerdo adoptado y atendiendo a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, se hace público el contenido normativo del Plan Especial referido:

3 PLANEAMIENTO VIGENTE

3.1 PLANEAMIENTO GENERAL

Al tratarse del acceso principal al Palacio Real, el ámbito objeto de intervención constituye el núcleo de transición perceptiva entre el ámbito campestre y urbano que arquitectónicamente singulariza el Paisaje Cultural de Aranjuez, cuyo valor histórico se encuentra protegido desde las más altas instancias nacionales e internacionales mediante el articulado de la Convención del Patrimonio Mundial, la Ley del Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad Autónoma de Madrid. En este sentido debe destacarse la primacía del principio de mínima intervención, de tal modo que se integren las preexistencias en la mayor medida posible.

De modo particular, el uso del suelo objeto de actuación se encuentra regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez, siendo de aplicación el articulado de las ordenanzas que a continuación se reproducen:

“6.17. LIBRE DE PARQUES Y JARDINES

6.17.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 3 y 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General y Estructura Urbana.

6.17.2 Tipología de la edificación

Consistirá en pequeños quioscos de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similares.

6.17.3 Forma de actuación

Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

El suelo sobre el que se construyan estas instalaciones en ningún caso dejará de ser propiedad municipal o del Patrimonio, según los casos, y las construcciones tendrán el carácter de concesiones temporales.

6.17.4 Condiciones de uso

Se permiten los usos de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales, motivos ornamentales, puntos limpios y construcciones auxiliares en relación con la conservación y mantenimiento de los parques y jardines.

6.17.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

- En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas sobrepasará el 5 por 100 de la superficie total de cada zona.
- La altura máxima de las pequeñas instalaciones será de una planta o la existente.

6.17.6 Condiciones estéticas

Las edificaciones que se realicen dentro de estas zonas deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.

6.18. LIBRE DE VÍAS Y APARCAMIENTOS**6.18.1 Zona de aplicación**

Quedan definidas estas zonas por las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por las tramas de las zonas de los otros usos, dentro del perímetro del suelo urbano, en el plano nº 3 y 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General y Estructura Urbana.

6.18.2 Tipología de la edificación

Las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo para agrado y confort de los usuarios de las vías públicas.

6.18.3 Forma de actuación

Cada calle o tramo de calle, que se delimitará conforme a las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, será objeto de un proyecto específico para desarrollo y concretar los criterios que a continuación se expresan, según el tipo de vía de que se trate:

Vías rodadas:

- Las calzadas de rodadura tendrán la situación y ancho que se fija en los planos del Plan General.
- Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos del Plan General y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.
- Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 cm, excepto en los pasos de carruajes, que pueden tener hasta 5 cm.
- Las aceras, paseos y áreas peatonales tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

Vías mixtas y de peatones:

- La diferenciación de vías exclusivas de peatones y vía mixta de peatones y coches queda a juicio, en cada momento, del Ayuntamiento, quien en el desarrollo de la gestión del Plan General verá la conveniencia de determinar un uso u otro.
- No habrá saltos bruscos en el pavimento, aun cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.
- El tratamiento del suelo se proyectará con sentido de adecuación al peatón.
- Tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

6.18.4 Condiciones de uso

Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calles, así como el acceso a los garaje-aparcamiento de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se toleran, en zonas muy concretas, los surtidores de gasolina, paradas de autobuses, quioscos de venta de prensa y golosinas, cabinas telefónicas.

6.18.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

6.18.6 Condiciones estéticas

En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adoquines, etc., o materiales prefabricados con componentes pétreos.”



Plano I.03.2 - Planeamiento Vigente. Elaboración Propia.

3.2 PLANEAMIENTO DERIVADO

El ámbito del Plan Especial incluye suelos que forman parte de dos ámbitos definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez. Uno de los sectores es el PAU Las cabezadas, situado en suelo urbanizable no programado, y el segundo es el PERI de la estación. Si bien ambos suelos tienen naturaleza distinta, en la medida en que, como se indicará, el ámbito se desarrollará mediante expropiación, y sin perjuicio de la posible afectación al precio expropiatorio, ello no debe impedir su inclusión en un mismo ámbito al no verse comprometido el principio de justo reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los distintos propietarios.

Así pues, el Plan Especial únicamente afectará al PAU Las cabezadas y al PERI de la estación por lo que se refiere a las titularidades de las fincas, puesto que el Consistorio pasará a ostentar la plena propiedad de aquellas fincas que deba expropiar con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización.

A continuación, se transcriben las condiciones de cada uno de los dos sectores:

01. PAU – LAS CABEZADAS

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 las 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.

02. P.E.R.I. de la estación**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.

De acuerdo con el plano I.03 la superficie incluida en el ámbito del presente plan especial consta de suelos destinados a parques, jardines, viales o aparcamientos.



Plano I.03.01 - Planeamiento Vigente. Elaboración Propia.

4 JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL PROCEDIMIENTO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

Como se ha venido indicando, la presente figura de planeamiento tiene por objeto:

- Posibilitar la ejecución del proyecto básico para la recuperación del trazado Sabatini del Raso de la Estrella elaborado por el Ayuntamiento. Tal proyecto ha recibido ya el informe positivo de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Aranjuez.
- Legitimar una expropiación conjunta por razones urbanísticas de todos los suelos incluidos en la misma que actualmente todavía no sean de titularidad pública.

Siendo estos los objetivos perseguidos por este planeamiento, de conformidad con aquello dispuesto en el artículo 50 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, resulta evidente que la figura de planeamiento más adecuada para alcanzar estos objetivos es el plan especial.

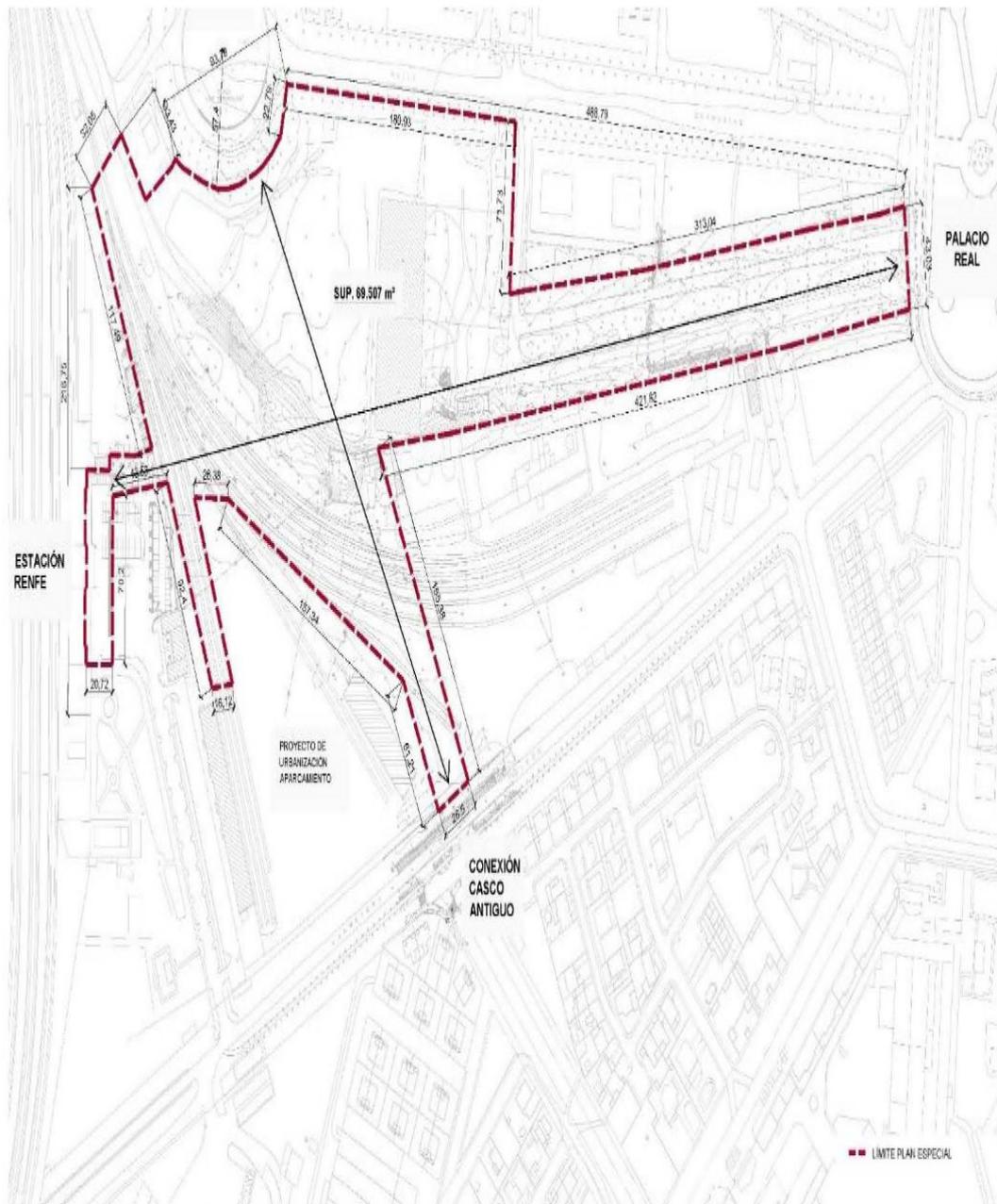
El presente plan especial se tramitará conforme lo dispuesto en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001.

5 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del plan especial viene del ámbito del "Proyecto de recuperación del trazado de Sabatini. Conexión peatonal entre el Palacio Real y la Estación de Ferrocarril". Para las obras no es necesaria la expropiación completa de las tres fincas, que están parcialmente dentro del ámbito del proyecto de urbanización, pero sí desde el punto de vista ambiental y paisajístico. Así que se incorpora la totalidad de estas tres fincas.

Geoméricamente tiene una forma irregular buscando dos importantes conexiones: la estación de ferrocarril con el Palacio Real y el casco antiguo con la Plaza de los Coroneles.

Su longitud aproximada es de 650m de longitud por 400m de ancho y su superficie tiene alrededor de 69.507m².



Plano O.01 - Definición Geométrica. Elaboración Propia.

9 NORMATIVA

Artículo 1. Objeto

El presente Plan Especial tiene por objeto:

- Posibilitar la ejecución del proyecto básico para la recuperación del trazado Sabatini del Raso de la Estrella elaborado por el Ayuntamiento. Tal proyecto ha recibido ya el informe positivo de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Aranjuez.
- Legitimar una expropiación conjunta por razones urbanísticas de todos los suelos incluidos en la misma.

El presente planeamiento en ningún caso supone una modificación de los planeamientos derivados definidos por el Plan General, actualmente pendientes de ser tramitados, como son el PAU Las cabezadas y el PERI de la estación.

Artículo 2. Naturaleza de los suelos incluidos

El plan especial incluye suelos que se desarrollaran con dos ámbitos de gestión distintos, el PERI de la estación y el PAU las cabezadas. El PERI de la Estación se sitúa en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable no programado que se desarrollará a través del PAU las Cabezadas, están inscritos los suelos urbanos del Sistema General de Parque Urbano y el Sistema general de Comunicaciones del Raso de la Estrella.

La distinta naturaleza de los suelos no perjudica la correcta distribución de los beneficios y cargas de sus propietarios, puesto que el ámbito se gestionará por el sistema de expropiación.

Artículo 3. Ámbito de gestión

El presente plan especial se ejecutará mediante un único ámbito de gestión.

Artículo 4. Sistema de actuación

El presente plan especial se ejecutará mediante el sistema de expropiación, de conformidad con aquello dispuesto en los artículos 117 y siguientes de la Ley 9/2001.

No obstante, en la medida en que parte del suelo cuenta con uso ferroviario y su titularidad ya está ostentada por ADIF, Administración competente, resulta del todo improcedente e innecesaria su expropiación. La urbanización y ocupación de estos para la ejecución de las obras de urbanización sí que requerirán de un acuerdo entre las Administraciones públicas implicadas.

De esta forma pues, la expropiación quedará limitada a aquellos suelos de titularidad privada.

Artículo 5. Tramitación de la expropiación

Las expropiaciones por razones urbanísticas derivadas del presente planeamiento se tramitarán conforme lo dispuesto en los artículos 85 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y 42 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las mismas seguirán la vía de urgencia desarrollada en el artículo 52 de la referida Ley de Expropiación Forzosa.

De conformidad con aquello dispuesto en el artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, la entrada en vigor del presente planeamiento llevará implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los suelos de titularidad privada.

El certificado del acuerdo de aprobación definitiva y el documento se pueden consultar en: <https://www.aranjuez.es/urbanismo/>

Lo que se publica para general conocimiento.

Aranjuez, a 29 de abril de 2024.—El concejal-delegado de Urbanismo y Vivienda (firmado).

(03/6.688/24)

