

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

ARANJUEZ

URBANISMO

Habiéndose aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2007 por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada Sector XI “Cerro de la Linterna Oeste”, en el término municipal de Aranjuez, se publican las ordenanzas relativas al citado Plan de Sectorización para general conocimiento.

Introducción

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 44 a 46, ambos inclusive, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se redactan las presentes Normas Urbanísticas, cuya observancia es obligatoria en el ámbito del Plan de Sectorización.

Las Normas Urbanísticas abordan el alcance, contenido y vigencia del Plan de Sectorización, ámbito de aplicación y terminología de conceptos. Asimismo se establece el Régimen Urbanístico del Suelo con referencia a calificación y asignación de usos pormenorizados, parcelaciones y proyecto de urbanización.

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*—El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas coincide con la superficie de suelo sometido a ordenación por el Plan de Sectorización, delimitado en la documentación gráfica, (planos de Ordenación).

Art. 2. *Alcance, contenido y vigencia del Plan de Sectorización.*—El Plan de Sectorización contiene la documentación exigida por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez.

Todos los documentos, escritos y gráficos, que forman parte integrante del Plan de Sectorización son vinculantes y tienen el mismo valor y eficacia jurídica.

En el supuesto de existir contradicciones entre los distintos documentos, prevalecen las determinaciones del documento específico, y en todo caso, las determinaciones escritas sobre las gráficas.

La vigencia del Plan de Sectorización es indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en cualquier momento, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo.

Art. 3. *Terminología de conceptos.*

- Uso característico: es el término con que se designa el uso o actividad fundamental a que se destina el suelo resultante de la ordenación y que sirve para caracterizarlo.
- Uso obligatorio: usos o actividades a que deben destinarse obligatoriamente las edificaciones e instalaciones, sea de forma parcial o total.
- Uso compatible: usos o actividades a las que potestativamente pueden destinarse las edificaciones e instalaciones, por ser compatibles con los usos obligatorios.
- Uso prohibido: usos o actividades a los que no pueden destinarse las edificaciones e instalaciones por impedirlo estas ordenanzas.

El resto de términos urbanísticos y arquitectónicos utilizados en este documento se corresponden con los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez.

Art. 4. *Estudios de Detalle.*—En el Plan de Sectorización se regulan con suficiente definición aquellos parámetros a que deben

ajustarse los Proyectos de Edificación, haciendo innecesaria la redacción de Estudios de Detalle.

No obstante, y siempre en el ámbito de una parcela definida por el Plan de Sectorización, podrá realizarse el correspondiente Estudio de Detalle según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A los efectos dispuestos en el artículo 53 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se entiende como unidad urbana equivalente a la manzana a las parcelas definidas en este Plan de Sectorización.

Art. 5. *Proyectos de Urbanización.*—El proyecto para la realización de las obras urbanizadoras definidas en el Plan de Sectorización contendrá los requisitos, condiciones y características establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Normativa específica de aplicación.

Los costes de la construcción de infraestructuras de saneamiento, incluso las exteriores al ámbito, deberán ser financiadas por los promotores del Sector, estas últimas en la cantidad recogida en el convenio adjunto en la documentación de este Plan de Sectorización, entre el Ayuntamiento de Aranjuez y el Canal de Isabel II.

Art. 6. *Superficie edificable para almacenamiento.*—La implantación en el uso de almacenaje y/o logístico en el que se necesite la utilización de sistemas de almacenaje en altura, es decir, la ocupación en diferentes niveles por productos manufacturados, no generará superficie edificable siempre que dicho almacenamiento sea realizado mediante sistemas normalizados que sirvan solo al uso exclusivo de almacenaje, teniendo en cuenta la circulación peatonal para dicho uso, y no supongan la estancia de personas para otro uso distinto que el de vigilancia y almacenamiento de los productos.

Art. 7. *Autorización de la primera ocupación de los edificios.*—El Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de saneamiento y su conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras del ámbito, no otorgando licencias de primera ocupación hasta que no se cumpla esta condición. Del mismo modo se asegurará el cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, sin perjuicio de la primera Ley mencionada.

Art. 8. *Normativa complementaria.*—En todos aquellos aspectos no regulados específicamente por estas ordenanzas, será de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en general, en la legislación urbanística vigente.

En cuanto a la normativa a aplicar a las actuaciones reguladas por el presente plan de sectorización se consideran las siguientes:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.
- Reglamento de Gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del suelo.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

- Plan Nacional de residuos de construcción y demolición 2001-2006 aprobado en Consejo de Ministros el 1 de junio de 2001.
- Decreto 68/1994, de 30 de junio, por el que se declara reserva natural El Regajal-Mar de Ontígola.
- Plan de gestión integrada de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, publicado el 8 de abril de 2002 en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- Decreto 143/2002, de 1 de agosto, por el que se aprueba la revisión del Plan de Ordenación de los recursos naturales de la reserva natural El Regajal-Mar de Ontígola.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Decreto 78/1999, de 27 de mayo, régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el catálogo regional de fauna y flora silvestre.
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, Ley de Aguas.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo.
- Plan de Fomento de energías renovables de 30 de diciembre de 1999, aprobado en Consejo de Ministros.
- Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales.
- Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de Edificación, NBE-CPI/96, "Boletín Oficial del Estado" número 261, de octubre de 1996.

Art. 9. *Medidas generales de protección del Medio Ambiente.*— En el desarrollo de los Proyectos de Edificación, urbanización e Infraestructuras dentro del Sector, así como de otras actuaciones que interfieran en el Medio Ambiente, se seguirán las siguientes medidas generales de protección del Medio Ambiente:

9.1. Protección del Medio Natural

Se establecerá una franja perimetral de terreno que deberá quedar exenta de cualquier actividad relacionada con el polígono industrial y se destinará a zona verde como medida de restauración paisajística que minimice los efectos negativos de la construcción sobre el paisaje, especialmente en los linderos Sur y Oeste.

Se realizará un enmascaramiento mediante pantalla vegetal alrededor de todo el Sector, que será definido en el proyecto de urbanización.

Se realizará en la banda de protección Sur la plantación de arbolado perenne con dimensiones mínimas de 20 centímetros de circunferencia normal y con una densidad y altura adecuada que permita el enmascaramiento total del centro logístico fuera del sector en un breve plazo de tiempo.

Se realizará el mantenimiento adecuado de la plantación, estableciendo el riego por goteo que permita un buen desarrollo del arbolado, así como el ahorro de agua.

Las parcelas del polígono industrial y colindantes con la línea del ferrocarril observarán de manera especial las indicaciones referentes a la protección de la reserva natural de El Regajal-Mar de Ontígola, quedando prohibido en las zonas verdes lindantes con dicha infraestructura, la instalación de focos o farolas. Dichas parcelas, por otra parte, deberán dotarse de una pantalla vegetal tupida de 2 metros de altura mínima, formada por coníferas ornamentales con pies a 25-30 centímetros en sus lindes Sur y Sureste, al objeto de atenuar el paso de cualquier tipo de luminosidad al área de El Regajal.

Las posibles afecciones derivadas del uso de la nueva instalación deberán ser debidamente minimizadas.

Los impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos en la realización de obras y trabajos que lleven aparejados movimientos de tierras, se harán contemplando la capacidad potencial del suelo y su fragilidad frente a procesos de degradación, erosión y deslizamiento.

Se reducirá al mínimo el movimiento de tierras preciso para la ejecución de viales de los esquemas de ordenación de redes, ajustando sus trazados a la topografía del terreno.

Se realizará la revegetación rápida de taludes, terraplenes y superficies desnudas, para evitar el desencadenamiento de procesos erosivos y la pérdida de suelo.

Se limitará la emisión de contaminantes que pueda producir afecciones negativas al medio natural o a las comunidades locales del área, de acuerdo con las normas legales.

Se procurará que la emisión o producción de niveles de ruido no perturben la tranquilidad de la población y de las especies animales en las áreas próximas.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la alteración de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, especialmente en el entorno del arroyo Salinas y en todo caso, el proyecto incluirá las necesarias medidas presupuestarias para la corrección del impacto producido.

Las condiciones anteriores se considerarán tanto en la fase de construcción como en la de explotación de la instalación.

9.2. Zonas verdes

Los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes debiéndolos en el proyecto de urbanización.

Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, en todo caso será retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental, para asegurar su correcta utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses debiendo ser el proyecto de urbanización el encargado de definir estos tratamientos.

En todas las zonas verdes se limitará la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

En la realización del presente Plan de Sectorización, se han tenido en cuenta todas las categorías de especies amenazadas citadas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el catálogo nacional de fauna y flora silvestre y se crea la categoría de árboles singulares de la Comunidad de Madrid.

9.3. Protección frente a la contaminación acústica y vibratoria

Se cumplirá lo descrito en el Decreto 78/1999 por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, así como las siguientes consideraciones:

En las vías interiores se regulará una velocidad máxima de alrededor de 30 kilómetros por hora para todos los vehículos de tracción mecánica, debiendo quedar reflejado en el proyecto de urbanización.

Se dispondrán badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50 metros aproximadamente incluidos en el proyecto de urbanización.

Los cambios de pavimento se realizarán sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario de acceso.

Cualquiera de estas medidas se señalará con antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad según la instrucción de Señalización Norma 8.1 I.C. y 8.2 I.C.

Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen 30 kilómetros por hora.

En los firmes se deben emplear materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos o microaglomerados.

A la hora de regular la velocidad de paso de vehículos, se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resalte o franjas transversales de alerta).

Se realizará un adecuado mantenimiento y conservación del asfalto.

Cuando se modifique la distribución espacial de los receptores como consecuencia del cambio en los usos pormenorizados, se deberá realizar un estudio acústico demostrativo de que se siguen cum-

pliendo las condiciones del Decreto 78/1999, sometiendo dicho estudio a la aprobación del mismo por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Se cumplirán los valores límites fijados en los artículos 12 y 13 del Decreto 78/1999 para la implantación de equipamientos en la zona de equipamientos y servicios, clasificada con el área de sensibilidad acústica tipo III.

9.4. Protección de incendios

Se cumplirá el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de Edificación, NBE-CPI/96, "Boletín Oficial del Estado" número 261, de octubre de 1996, prestando especial atención al Apéndice 2 de dicha norma respecto de las condiciones de accesibilidad y entorno de los edificios.

9.5. Protección del acuífero

Se prohíbe el solado indiscriminado de los espacios libres, tanto públicos como privados, con el objeto de permitir la recarga del acuífero.

9.6. Infraestructuras

Evacuación de humos.—Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos.

Infraestructuras eléctricas.—Se cumplirá el Decreto 131/1997, de 16 de octubre.

En la ejecución de Centros de Transformación no enterrados se evitarán los impactos visuales y se garantizará la seguridad y accesibilidad de los mismos.

Se procederá al soterramiento de las líneas eléctricas existentes que afecten al Sector.

Vertidos líquidos industriales.—Se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de vertidos industriales al sistema integral de saneamiento y las Normas de desarrollo correspondientes. Los vertidos de áreas industriales se ajustarán a lo dispuesto en la sección 3 del capítulo II, del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Vertidos líquidos (aguas residuales).—Para la realización de vertidos líquidos de aguas residuales a terreno o cauce público, se deberá aportar la autorización emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo y acreditar el pago del canon correspondiente con lo dispuesto en el texto refundido en la Ley de Aguas.

Se cumplirán las condiciones señaladas en los informes emitidos por el Canal de Isabel II de fechas 28 de junio de 2005 y de 23 de mayo de 2006.

Las parcelas deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras del sector.

La conexión de los vertidos generados se realizará al colector denominado A3, según el Borrador del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, en un punto cercano a la entrada a la EDAR.

Se definirá completamente en el Proyecto de Urbanización la red de aguas pluviales y se establecerá exactamente el punto de vertido de las aguas pluviales a cauce.

9.7. Vertidos

El destino de los residuos inertes producidos deberá cumplir lo dispuesto, tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de julio de 2001, como en el Plan de Gestión integrada de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid 2001-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con fecha 8 de abril.

Se cumplirá la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

El sector industrial deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos gestionado por el órgano gestor del sector, en concordancia con el artículo 30 de la Ley 5/2003.

Igualmente se establecerá un adecuado tratamiento de los posibles residuos que la obra y la instalación generen o un sistema de recogida por gestores autorizados, de forma que se garantice el pleno funcionamiento de los mismos a lo largo del tiempo.

9.8. Medidas tendentes al ahorro energético

Se dispondrán soluciones técnicas, constructivas y de uso que promuevan efectivamente el ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo. Además de la normativa estatal, autonómica y local de aplicación, se cumplirán las siguientes reglas y procedimientos:

- Limitación de demanda energética: los edificios contarán con una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.
- Rendimiento de las instalaciones térmicas: los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación: los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.
- Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria: en los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.
- Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica: en los edificios que así establezca el Código Técnico de la Edificación, se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Art. 10. *Uso almacén-logístico.*—Se corresponde con aquellas actividades que tienen por objeto el almacenaje temporal de productos, así como su depósito, guarda y transformación para su posterior distribución mayorista. Podrán acompañarse de usos de apoyo industrial de los primeros, tales como mantenimiento, servicios y suministros a los vehículos de transporte, así como de las instalaciones de oficinas y servicios internos necesarios para el correcto funcionamiento de las actividades.

Determinaciones estructurantes para el desarrollo del sector

— Superficie: 103.564 m²s.

Redes públicas adscritas:

— Sistema General de Infraestructuras: 6.236 m².

— Sistema General de Zonas Verdes: 26.680 m²s.

Total: 32.916 m²S.

— Superficie del Sector: 70.648 m²s.

Uso global: almacén-logístico (L).

— Edificabilidad máxima: 38.919 m²e.

— Aprovechamiento unitario del Área de reparto: 0,3758 m²e/m²s de L.

— Aprovechamiento unitario del sector: 0,3758 m²e/m²s de L.

Condiciones para el desarrollo y ejecución: los costes de todas las infraestructuras interiores y exteriores serán a cargo de los promotores de la actuación en los términos y condiciones establecidos en el compromiso y plazos establecidos en el Plan de Sectorización así

como en los Convenios con los organismos y prestatarios de los servicios y los establecidos en el informe ambiental definitivo.

Ordenanzas particulares de la ordenación pormenorizada que incorpora el Plan General

Art. 11. *Parámetros y condiciones generales de la edificación, infraestructuras y de sus relaciones con el entorno.*—Son de aplicación en el ámbito del Plan de Sectorización las definiciones, parámetros y condiciones generales de edificación regulados en el Plan General de Ordenación de Aranjuez, en todo lo no regulado por las presentes ordenanzas.

Además se considerarán las siguientes medidas preventivas y correctoras destinadas a minimizar los posibles impactos que se originen sobre la red hidrográfica y las estructuras de saneamiento:

Minimizar el consumo de agua en los puntos de consumo, especialmente en jardinería, mediante la implantación de especies con bajo consumo de agua, así como instalar sistemas de riego localizado en las zonas verdes y ajustar las dosis de riego mediante programas de eficacia del mismo y desarrollo vegetativo de las plantas en todos los ajardinamientos.

- Instalar aparatos sanitarios de bajo consumo con mecanismos de control del mismo en los almacenes y oficinas.
- Restringir en lo posible el uso del agua potable al abastecimiento para el consumo.
- Consensuar el punto más idóneo para la instalación de los extremos de las tuberías de descarga de las aguas pluviales y mantener la infraestructura en un estado óptimo para impedir la contaminación de las aguas por infiltraciones del exterior que puedan verterse a los cauces pluviales.
- Se prohíbe la colocación de bocas de riego para baldeo de calles.
- Se instalarán redes de riego con agua reutilizable en el Sector XI, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan Madrid Depura.
- Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable, deberán cumplir con la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, con acometida y contador propios.
- Los proyectos de riego, y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.
- Se establecerá un sistema abierto de captación de aguas pluviales, para laminar los caudales de vertido según la capacidad de evacuación del cauce de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el Proyecto de Urbanización.
- Con el sistema anterior se procurará que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos.

En cuanto a las medidas correctoras de la contaminación lumínica, se consideran:

- Se prohíbe el uso de lámparas de vapor de mercurio.
- La disposición y orientación de cualquier tipo de fuentes de luz (focos luminosos, anuncios señalizadores o publicitarios) evitarán que aquellas puedan incidir directamente o indirectamente a través de elementos opacos que puedan reflejar la luminosidad en el área de El Regajal, y en cualquier caso no serán ostensiblemente visibles desde dicha área.
- Los huecos de luces en las edificaciones que se promuevan, especialmente los que presentan fachada enfrentada al área de El Regajal, dispondrán en todos los casos de elementos oscurecedores o persianas que impidan el paso de la luz al exterior durante el período nocturno, siendo las puertas y demás huecos de paso opacos.
- El tratamiento exterior de las edificaciones se efectuará preferentemente en acabado mate que evite reflejos y la coloración, basándose en tonos ocres, tierras y grises o verdes mates, en ningún caso blanco.

Art. 12. *Condiciones particulares.*—Son de aplicación las condiciones particulares establecidas a continuación para cada uno de los ámbitos normativos en que queda calificado el sector.

Art. 13. *Condiciones de parcela.*—Se establece una única parcela coincidente con la superficie lucrativa resultante de la ordenación pormenorizada incorporada al Plan de Sectorización.

Art. 14. *Características de edificación.*—El límite de la parcela se realizará con un cerramiento tipo, según las determinaciones del informe definitivo de análisis ambiental. No obstante, su diseño se deberá someter a la aprobación municipal.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

Se entiende excluido del conjunto de volumen edificable lo siguiente:

- a) Los soportales y las plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cesamiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- b) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etcétera, si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela, aunque no como edificable.
- c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etcétera).

Se permite semisótano, entendiéndose este como la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de esta rasante, no lo está a más de dos metros, cuando se justifique debidamente de acuerdo con las necesidades de la actividad. Se podrá dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a un octavo de la superficie útil de local.

Se permite sótano, entendiéndose este como la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, no estando permitido en este caso su utilización como local de trabajo.

En ambos casos, el patio inglés no altera las condiciones del establecimiento de la acera o del terreno establecidas en el Plan General.

Queda excluida del cómputo de edificación las plantas de sótano y semisótano siempre que en ellas no existan espacios vivideros, entendidos como tales los destinados al desarrollo de las actividades propias del personal, comedores o similares, o estos no superen un 5 por 100 del total de superficie útil.

Se pondrá especial atención en el cumplimiento del Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de Edificación, NBE-CPI/96, "Boletín Oficial del Estado" número 261, de octubre de 1996, justificando el Apéndice 2 de dicha Norma respecto de las condiciones de accesibilidad y entorno de los edificios.

Art. 15. *Condiciones de posición de la edificación.*—Se establece un retranqueo mínimo al vial público de 10 metros, y al resto de los linderos de 8 metros.

El espacio libre resultante de los retranqueos a linderos y a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín, sistema abierto de captación de aguas pluviales y muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al funcionamiento de la actividad, o depósitos de agua necesarios para la instalación de protección contra incendios, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado o en lindes con zona verde, en cuyo caso se podrán adosar al lindero.

Podrán construirse adosados al lindero principal, casetas de portería o control de accesos, con dimensiones máximas en planta de 550 centímetros por 550 y altura de una planta.

Art. 16. *Ocupación.*—Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. A estos efectos se contabilizará, asimismo, las superficies destinadas a patio inglés, entendiéndose este como "patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno", las delimitadas por la proyección de los elementos exteriores a la edificación que alber-

guen las instalaciones, así como la proyección de las marquesinas y soportales.

La superficie máxima de ocupación será igual en magnitud a la delimitada por los retranqueos a linderos establecidos en el artículo anterior.

Art. 17. *Edificabilidad.*—La edificabilidad máxima sobre parcela neta es de 38.919 metros cuadrados.

A los efectos del cómputo de la edificabilidad total, esta se establece como “la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, establecida en metros cuadrados, edificados, suma de todas las plantas situadas por encima del sótano”, según el artículo 1.9.15 del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez.

Art. 18. *Altura máxima de la edificación.*—Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de cubierta o del apoyo inferior de las vigas y/o cerchas que forman la estructura de cubierta, según el caso de que se trate. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes determinadas por una diferencia máxima de cota entre los extremos de cada fracción igual a un metro.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 18 metros al nivel de cornisa (intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio) o en caso de existencia de vigas de gran canto que limitan la altura libre para la actividad, la intersección de la parte inferior de estas vigas con la fachada del edificio.

La altura máxima de edificación podrá superarse cuando las características especiales de la actividad así lo requieran.

Son admisibles por encima de la altura máxima los elementos de instalaciones.

Art. 19. *Condiciones estéticas.*—1. La composición y tratamiento de fachadas es libre. Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Los cerramientos de parcela a espacios públicos se compondrán de un elemento macizo de 0,50 metros de altura máxima y el resto permeable visualmente hasta una altura máxima de 3 metros. El Ayuntamiento podrá establecer un cerramiento tipo para unificar y homogeneizar los tratamientos de dichos cerramientos de parcela, por lo que, en dicho caso, el cerramiento tipo de Ayuntamiento será preceptivo.

Art. 20. *Condiciones de seguridad.*—En todo caso la implantación de la edificación en la parcela deberá garantizar el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Incendios. El Plan General de Aranjuez y la normativa de seguridad y protección específica del uso a implantar, garantizando la accesibilidad exigida por dicha Normativa.

Art. 21. *Condiciones de los usos.*—1. Uso característico: almacén y/o Centro Logístico.

2. Usos compatibles: industrial en categorías primera, segunda y tercera.

Residencial: se autoriza el uso de una vivienda para el personal encargado de la vigilancia y conservación con una superficie máxima de 150 metros cuadrados.

Comercial: se autoriza el uso comercial ligado al proceso de venta y distribución de la actividad principal, con una superficie máxima del 10 por 100 de la superficie total edificada.

Se autoriza el uso de oficinas solamente para las propias de la instalación, con una superficie máxima del 30 por 100 de la superficie total edificable de la parcela.

Se autoriza el uso de garaje-aparcamiento en todas sus categorías. Se establece un mínimo obligatorio de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos con unas dimensiones de 5 por 2,50 metros. Esta dotación se entiende cumplimentada, aplicando la superficie de plazas 5 por 2,50 metros (12,50 metros) a la superficie total destinada a aparcamiento, incluso de vehículos pesados.

3. Los usos se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez.

Equipamiento

Art. 22. *Ámbito.*—Coincide con el señalado en el plano de ordenación del Plan de Sectorización con el código EQ.

Art. 23. *Uso característico.*—Dotacional y servicios públicos.

Art. 24. *Delimitación y carácter.*—Se define por estar destinado su suelo a la instalación de equipamientos comunitarios. La parcela citada con anterioridad, será objeto de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento.

Art. 25. *Condiciones de parcela.*—No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de la parcela.

Art. 26. *Edificabilidad.*—La edificabilidad máxima será de 2 metros cuadrados por metro cuadrado.

Al estar destinadas las parcelas a uso público, la superficie construida no computa, ni detrae edificabilidad del total de la que tiene asignada el Plan Parcial.

Art. 27. *Condiciones de posición de la edificación.*—Se establece un retranqueo y separación a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación.

Art. 28. *Condiciones de volumen estéticas.*—La edificación no superará la altura de tres plantas o 12 metros, salvo que para poder disponer de espacio libre se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, esta no contará a efectos de cómputo de altura.

El resto de las condiciones de diseño son libres.

Art. 29. *Condiciones de uso.*—Uso característico: dotacional y servicios públicos en todas sus clases.

Usos compatibles:

— Espacio libre y zonas verdes.

— Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos.

Usos prohibidos: todos los demás.

Espacios libres-zonas verdes

Art. 30. *Ámbito.*—Coincide con el señalado en el Plano de Ordenación de Plan Parcial como E1.

Art. 31. *Uso característico.*—Espacios libres y zonas verdes.

Art. 32. *Definición y carácter.*—Se define por estar destinado el suelo a la ubicación de espacios libres de uso público. Las parcelas serán objeto de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento.

Art. 33. *Condiciones de parcela.*—No se establece ninguna limitación en cuanto a superficie mínima de parcela.

Art. 34. *Condiciones de urbanización y estéticas.*—La urbanización de los espacios libres se realizará con predominio de las superficies ajardinadas, arboladas y enarenadas.

Solamente se autoriza un 30 por 100 como máximo, de su superficie total tratada con pavimentación dura.

En general, la urbanización se ajustará a los criterios y normas del servicio municipal correspondiente.

Art. 35. *Condiciones de uso.*—Uso característico: espacios libres en todas sus clases.

Usos compatibles: cabinas telefónicas, quioscos de bebidas, puestos de periódicos e instalaciones similares.

Dichas instalaciones tendrán una altura máxima de 3 metros.

Su implantación, al estar al servicio del espacio libre, se autorizará a través de las correspondientes concesiones administrativas.

Uso de aparcamiento en un máximo de un 25 por 100 de la superficie total del espacio libre.

Usos prohibidos: todos los demás.

Madrid, enero de 2007.—“MDS Arquitectos, Sociedad Limitada”, Antonio Solano Enguita y Rafael Martínez Díaz.—La Propiedad, “Soldeva Grupo de Inversiones 2006, Sociedad Limitada”.

Aranjuez, a 18 de mayo de 2007.—El alcalde-presidente, Jesús Miguel Dionisio Ballesteros.

(02/8.325/07)

BECERRIL DE LA SIERRA

OTROS ANUNCIOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 59, apartado cuarto, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y no habiéndose podido practicar la notificación a los titulares de los vehículos cuyo último domicilio conocido se reseña al pie, se les hace saber mediante edicto la retirada del vehículo marca, modelo y matrícula al depósito municipal, con apercibimiento de que si no los retiran en el plazo de dos meses serán considerados residuos urbanos a efectos de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley de Tráfico, Circulación y Seguridad Vial.