

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN  
DEL SECTOR “LA MONTAÑA” DE ARANJUEZ, EN LO  
CONCERNIENTE A LAS DETERMINACIONES DE  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDAS SOBRE  
LAS PARCELAS AT**

**PROMOTOR: SUPERCO, SUPERFICIES COMERCIALES S.A.**

---

<b>1. MEMORIA</b> .....	3
<b>1.1. Objeto de la Modificación</b> .....	3
<b>1.1.1. Actualización del Cómputo de la edificabilidad</b> .....	3
<b>1.1.2. Actualización de la Ocupación máxima</b> .....	5
<b>1.2. Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento</b> .....	6
<b>1.3. Planos</b> .....	6
<b>1.4. Organización y gestión de la ejecución</b> .....	6
<b>1.5. Normas Urbanísticas</b> .....	7
<b>1.6. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, cuando proceda</b> .....	7
<b>2. MODIFICACIÓN</b> .....	8
<b>2.1. Artículo 5.9.3 Condiciones Sobre el Volumen</b> .....	9
<b>2.2. Página del Plan de Sectorización modificadas</b> .....	11
<b>2.3. Planos correspondientes a las Cédulas Urbanísticas modificadas</b> .....	14

## 1. MEMORIA.

### 1.1. Objeto de la Modificación.

Se trata de modificar parcialmente las Normas Urbanísticas contenidas en las Condiciones Particulares establecidas para las parcelas de Uso Comercial en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de "La Montaña" (aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 2 de abril 2003) en sus artículos 1.1.8 y 5.9.3, y de este modo adecuar la normativa municipal a la Orden del 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio (BOCM 1 de octubre de 2001)

Las modificaciones que se introducen en el plan de sectorización afectan a los siguientes parámetros urbanísticos de la ordenación pormenorizada:

#### 1.1.1. Actualización del Cómputo de la edificabilidad.

Según la Orden del 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mencionada:

*"La implantación de Centros Comerciales y/o de Ocio es una manifestación más de la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid. Sin embargo, la especial consideración que merecen sus dimensiones, que constituyen su principal elemento representativo, y el nuevo concepto del espacio construido a que han dado lugar, exige una regulación técnica específica.*

*La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes ha llevado a cabo un estudio relativo a las características y edificabilidades que se utilizan en los planeamientos urbanísticos para la implantación de Centros Comerciales y/o de Ocio, así como la normativa que se aplica en cada Municipio para determinar cómo se calculan las edificabilidades o superficies construidas en este tipo de Centros.*

*El estudio ha demostrado que los criterios utilizados por los planeamientos urbanísticos no son homogéneos, existiendo, sobre todo, gran disparidad normativa en lo que se refiere al cálculo de la edificabilidad máxima según el Municipio de que se trate. Este hecho da lugar a situaciones de agravio comparativo entre Centros Comerciales y/o de Ocio que, teniendo las mismas características y teniendo la misma edificabilidad, sin embargo la magnitud de su construcción es completamente distinta, dependiendo siempre de que se haya contabilizado como edificabilidad máxima permitida toda la superficie construida, incluidas las zonas comunes, o no se hayan contabilizado estas zonas comunes.*

*Esta circunstancia se produce en un momento en que la demanda para este tipo de actividad exige que los Centros reúnan unas características determinadas que*

los hagan viables, tanto en cuanto a sus dimensiones, como respecto a las necesidades sociales y a su viabilidad empresarial. De todo ello se deduce la conveniencia de unificar los criterios urbanísticos a seguir por la normativa urbanística del planeamiento urbanístico al regular la implantación de estos usos.

En consecuencia, con esta Orden se pretende homogeneizar, por un lado, las características concretas que debe contener la normativa del planeamiento urbanístico respecto del cómputo de la edificabilidad en el uso comercial y/o de ocio, definiendo criterios generales a tener en cuenta para el cálculo y aplicación de los parámetros urbanísticos, sin perjuicio de la autonomía municipal para que, en virtud de su potestad de planeamiento, pueda prever o no este tipo de uso, aplicando los parámetros urbanísticos que considere adecuados al interés de su Municipio. Y, por otro lado, se unificarán los conceptos de lo que debe entenderse por zonas comunes, por ser espacios complementarios de uso, de tal manera que sea cual sea la edificabilidad determinada por el planeamiento urbanístico en todos los municipios de la Comunidad de Madrid el cálculo de la superficie construida se realice de la misma manera”.

#### **Artículo 1:**

El planeamiento urbanístico que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, fije la edificabilidad máxima de los suelos destinados a la construcción de Centros Comerciales y/o de Ocio, tendrá que establecer en su normativa urbanística, de manera precisa, a efectos del cumplimiento de esa edificabilidad máxima permitida, si computan o no computan las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes, que necesariamente deban complementar a las superficies dedicadas a las actividades comerciales o de ocio propias de este tipo de Centros.

#### **Artículo 2:**

Son espacios complementarios, que podrán no ser tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y diferenciados de éstos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

#### **Artículo 3:**

En ningún caso serán considerados espacios complementarios, y por lo tanto computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que, cumpliendo similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no constituyan zonas comunes a los locales del Centro,

*perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o, en su caso, de un determinado Centro completo de un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio, se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos.*

#### **Artículo 4.**

*En el supuesto de que la normativa del planeamiento urbanístico prevea que los espacios complementarios definidos en el artículo 2 no computen, la superficie construida de los mismos no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y en entreplantas.*

#### **Artículo 5.**

*La normativa del planeamiento urbanístico precisará que, en cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en Centros Comerciales y/o de Ocio:*

- a) Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.*
- b) No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.*
- c) No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.*

#### **Artículo 6.**

*Los conceptos de entreplanta y planta bajo rasante, así como las limitaciones de usos en las plantas bajo rasante serán los que el planeamiento urbanístico del Municipio establezca.*

La modificación que se pretende introducir en el artículo 1.1.8 del Plan de Sectorización añade a las definiciones de carácter general reflejadas, la que hace referencia a la Orden de la Comunidad de Madrid sobre el cómputo de la edificabilidad en los casos de Centros Comerciales y/o de Ocio.

#### **1.1.2. Actualización de la Ocupación máxima.**

Las especiales características en cuanto al funcionamiento interno de un centro comercial impide que éste se desarrolle en altura, consumiendo la edificabilidad de la parcela sin sobrepasar la ocupación prevista, sumando más plantas al proyecto.

Esta condición de los centros comerciales obliga a su desarrollo en el menor número de plantas posible, lo que implica un mayor aprovechamiento de la ocupación de la parcela. No se trata por tanto de aumentar la edificabilidad y multiplicar su aprovechamiento, si no de dotar a la parcela de las características normativas necesarias para permitir la actividad para la que está calificada la parcela.

Al tratarse de una parcela aislada rodeada por calles de gran anchura y no existiendo edificaciones cercanas que pudieran verse afectadas por esta modificación, el aumento de la ocupación no afectará de manera significativa el espacio urbano proyectado por el planeamiento en la zona.

### **1.2. Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento**

La presente modificación no incrementa la edificabilidad prevista para esta parcela, que se mantiene en 1m/m<sup>2</sup>, por lo que la infraestructura de saneamiento del Plan de Sectorización y del Proyecto de Urbanización para las parcelas de uso Comercial (parcelas AT1 AT2 y AT3) que ya ha sido ejecutada y está en funcionamiento, se mantienen sin necesidad de ninguna modificación, por lo tanto no se considera necesaria la redacción del informe preceptivo sobre las infraestructuras de saneamiento.

### **1.3. Planos**

Los planos del Plan de Sectorización no sufren ninguna alteración al no referirse la presente modificación a la Calificación del suelo, Usos o Superficies de las parcelas afectadas, por tanto en el presente documento no se incluye ningún plano que modifique los vigentes.

Del Proyecto de Reparcelación se modifican únicamente las Cédulas Urbanísticas de las parcelas de uso Comercial 548, 549 y 550.

En estos planos se modifica el cuadro resumen de la normativa actualizando la ocupación y haciendo una referencia en el apartado que define la edificabilidad a la Orden del 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mencionada.

### **1.4. Organización y gestión de la ejecución.**

La presente modificación puntual no afecta a la organización y gestión de la Ejecución del Plan Parcial, ni modifica la parcelación recogida en el vigente Plan, estando prácticamente terminadas todas las obras de urbanización en el sector.

**1.5. Normas Urbanísticas.**

Las descritas en los apartados 1.1.1 y 1.1.2 del presente documento.

**1.6. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, cuando proceda.**

Los bienes catalogados no se ven afectados por esta modificación.

## **2. MODIFICACIÓN.**

A continuación se reproducen los textos correspondientes del Plan de Sectorización de La Montaña que se pretenden modificar y que corresponde únicamente al artículo 5.9.3 (página 978 y 979)



## 2.1. Artículo 5.9.3 Condiciones Sobre el Volumen.

ENRIQUE PORTO REY – Doctor Arquitecto Urbanista

### Artículo 5.9.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: Tres parcelas de superficies netas,
- |          |             |
|----------|-------------|
| - AT (1) | 56.296 m2s  |
| - AT (2) | 60.383 m2s  |
| - AT (3) | 8.504 m2s   |
| TOTAL    | 125.183 m2s |
- A efectos de nuevas parcelaciones se establece una parcela mínima de 2.500 m2s, con un frente a vía pública de 25 m.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP.4 de alineaciones, complementados con los planos OP.5 y OP.6 de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D. Retranqueos de las plantas sobre rasante: se distinguen dos situaciones:
- Alineación oficial: libre.
  - Resto de linderos: mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.

### Artículo 5.9.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: 124.607 m2e, que agotan el máximo asignado a la zona, resultado del reparto de la superficie máxima edificable lucrativa entre los distintos usos previstos en el sector, con el siguiente desglose por parcelas:
- |          |             |
|----------|-------------|
| - AT (1) | 52.996 m2e  |
| - AT (2) | 60.383 m2e  |
| - AT (3) | 11.228 m2e  |
| TOTAL    | 124.607 m2e |
- B. Ocupación máxima en planta: 70% de la parcela neta.
- C. Altura máxima (plantas/metros): B+II / 23 m.
- D. Altura máxima de coronación: 27 m

978

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
SECTOR "LA MONTAÑA" – ARANJUEZ - MADRID

- E. Sobre la última planta permitida se admite la disposición de elementos de maquinaria necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones, con las necesarias protecciones que aseguren su no visualización desde el entorno.

#### **Artículo 5.9.4 Condiciones estéticas y de composición**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el Proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 3,50 m, medidos desde la vía pública o, en su caso, desde el terreno natural.

#### **Artículo 5.9.5 Condiciones de uso**

- A. Usos principales:
- Comercial, clase Comercio, categoría 2ª.
- B. Usos compatibles:
- Vivienda, con un máximo de 150 m<sup>2</sup>e por cada 5.000 m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta, vinculada a la residencia del personal encargado de la vigilancia y conservación de la instalación.
  - Almacén, en plantas baja y semisótano,
  - Garaje-aparcamiento, en plantas bajo, semisótano y sótano.
  - Oficinas, en cualquier situación.
  - Reunión y espectáculos, en cualquier situación.
  - Deportivo y espacios libres.

## **2.2. Página del Plan de Sectorización modificadas.**

Efectuada la modificación y correspondiendo con el mismo Número de página (978 y 979) del Plan.

### Artículo 5.9.2 Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: Tres parcelas de superficies netas,
- |          |             |
|----------|-------------|
| - AT (1) | 56.296 m2s  |
| - AT (2) | 60.383 m2s  |
| - AT (3) | 8.504 m2s   |
| TOTAL    | 125.183 m2s |
- A efectos de nuevas parcelaciones se establece una parcela mínima de 2.500 m2s, con un frente a vía pública de 25 m.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos OP.4 de alineaciones, complementados con los planos OP.5 y OP.6 de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D. Retranqueos de las plantas sobre rasante: se distinguen dos situaciones:
- Alineación oficial: libre.
  - Resto de linderos: mitad de la altura de cornisa del edificio a todos los demás linderos con un mínimo de 5 m, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.

### Artículo 5.9.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: 124.607 m2e, que agotan el máximo asignado a la zona, resultado del reparto de la superficie máxima edificable lucrativa entre los distintos usos previstos en el sector, con el siguiente desglose por parcelas:
- |          |             |
|----------|-------------|
| - AT (1) | 52.996 m2e  |
| - AT (2) | 60.383 m2e  |
| - AT (3) | 11.228 m2e  |
| TOTAL    | 124.607 m2e |
- B. Ocupación máxima en planta: 80% de la parcela neta.
- C. Altura máxima (plantas/metros): B+II / 23 m.
- D. Altura máxima de coronación: 27 m

- E. Sobre la última planta permitida se admite la disposición de elementos de maquinaria necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones, con las necesarias protecciones que aseguren su no visualización desde el entorno.
- F. En Centros Comerciales, no se computarán, a efectos de edificabilidad, las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes complementarias del edificio que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. La superficie de estos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida.

#### **Artículo 5.9.4 Condiciones estéticas y de composición**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el Proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 3,50 m, medidos desde la vía pública o, en su caso, desde el terreno natural.

#### **Artículo 5.9.5 Condiciones de uso**

- A. Usos principales:
- Comercial, clase Comercio, categoría 2ª.
- B. Usos compatibles:
- Vivienda, con un máximo de 150 m<sup>2</sup>e por cada 5.000 m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta, vinculada a la residencia del personal encargado de la vigilancia y conservación de la instalación.
  - Almacén, en plantas baja y semisótano,
  - Garaje-aparcamiento, en plantas bajo, semisótano y sótano.
  - Oficinas, en cualquier situación.
  - Reunión y espectáculos, en cualquier situación.
  - Deportivo y espacios libres.

### **2.3. Planos correspondientes a las Cédulas Urbanísticas modificadas.**

Aranjuez 7 Noviembre 2005

L35 Arquitectos

Tristán López-Chicheri Ruiz-Larrea