

## ORDENANZA 01 DEL PLAN PARCIAL "CERRO DE LOS GAMOS"

### COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN  
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO  
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN  
SESION CELEBRADA EL DÍA.



30 JUL. 2003

SECRETARÍA GENERAL  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón  
11 SEP 2003

#### 1. Definición.

Es la zona destinada dentro del sector que se considera, a acoger y desarrollar el conjunto de actividades relacionadas con el comercio en grandes superficies, sus usos asociados, complementarios, de servicios e instalaciones, así como el área de aparcamiento necesaria.

#### 2. Ambito de aplicación.

Es el delimitado en los correspondientes Planos de Ordenación.

#### 3. Tipologías edificatorias.

Se trata de una ordenación con volumetría específica que amparará edificios singulares, con una disposición de edificación aislada en la parcela dentro del área de movimiento que definen los retranqueos a alineaciones y linderos, y un diseño basado en las restantes condiciones de esta zona de ordenación.



30 JUL. 2003

SECRETARIA GENERAL

EL MUNICIPIO DE POZUELO DE ALARCÓN

Pozuelo de Alarcón

11 SEP 2003

DOCUMENTO INFORMADO

FECHA: 21 MAY 2003  
EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

## 4. Alineación y rasantes.

Las alineaciones oficiales de la zona que se trata son las definidas gráficamente en el Plano correspondiente de Ordenación de este Plan Parcial.

No se fijan alineaciones vinculantes a la edificación, y su área de movimiento dentro de la zona delimitada quedará definida por los retranqueos mínimos a linderos que se establecen más adelante.

Por la propia naturaleza de la edificación, y por su propia explotación que se desarrolla básicamente sobre un mismo plano horizontal, se establece como rasante de planta baja, y por tanto de referencia de la edificación, la que produzca un movimiento de tierras mínimo y equilibrado en desmonte y aterraplenado dentro de la parcela en cuestión, y en coordinación en cualquier caso con las rasantes del viario previstas por el Plan Parcial.

En el ANEXO NORMATIVO Nº 2 que forma parte sustancial de estas Ordenanzas, en relación con lo citado en el párrafo anterior, se recoge el desarrollo volumétrico vinculante que contempla tanto las alineaciones de la edificación como las rasantes definitivas en todos y cada uno de los puntos de la zona que se considera, comercial en grandes superficies. No se entenderán como modificaciones de las condiciones de la volumetría vinculante expresada en el mencionado ANEXO NORMATIVO Nº 2 las alteraciones de cada una de las condiciones en más o menos el diez por ciento (10%) de los valores expresados en longitudes o mediciones realizadas sobre la cartografía empleada, y en más o menos cien centímetros (100 cm.) en las cotas altimétricas, respetando en cualquier caso los valores máximos de edificabilidad y alturas previstos en los párrafos siguientes, para no comprometer soluciones arquitectónicas en desarrollo del Proyecto de Ejecución de la instalación.

A efectos del cómputo de alturas, etc., se determina como rasante oficial de la edificación la determinada para la planta baja, deducida de los criterios expuestos en párrafos anteriores.

No obstante esto anterior, la edificación se someterá a las limitaciones de todo orden que se señalan en la presente ordenanza, volumen edificable, ocupación, retranqueos, etc.

## 5. Retranqueos.

Se fija un retranqueo mínimo de diez (10) metros a cualquier lindero o alineación oficial.



3 JUN. 2003

SECRETARÍA GENERAL  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón

11 SEP 2003

**DOCUMENTO INFORMADO**  
 FECHA: 21 MAY 2003  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

---

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

En cualquier caso la edificación se dispondrá de forma que se cumplan todos aquellos condicionantes que determina la legislación vigente referente al acceso de vehículos de extinción de incendios, ambulancias, etc..., debiendo garantizarse la aproximación del vehículo a tres (3) metros de cualquier paramento exterior de las edificaciones.

6. Parcela mínima.

No se permiten segregaciones ni parcelaciones urbanísticas sobre las áreas que se determinan bajo la presente zona de ordenación, considerándose a tales efectos la zona prevista en los correspondientes Planos de Ordenación como parcela mínima.

7. Índice de ocupación máxima.

Para la edificación sobre rasante será el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de parcela neta.

La edificación bajo rasante podrá ocupar un máximo del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie neta total de la parcela.

8. Alturas.

La altura máxima permitida será de tres (3) plantas (baja más dos), con un máximo de 16 metros a línea de cornisa, que habrá de entenderse como tal la línea o plano inferior de la estructura de cubierta.

No obstante esto anterior, la relación entre plantas y ocupación será la que a continuación se expone:

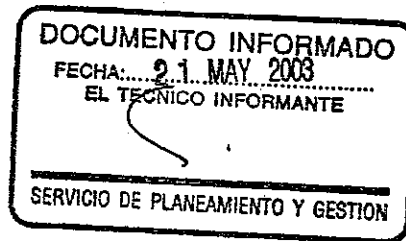
- a) La planta baja no podrá ocupar más del 45% de la superficie neta de la parcela considerada. Esta planta, en las zonas en que no soporte edificación de otras plantas superiores, tendrá una altura máxima a la línea de cornisa de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 m.), y de once metros (11,00 m.) como máximo a la línea de coronación.
- b) La superficie de la planta primera, en relación con la baja, no deberá superar el 60% en extensión de la superficie ocupada de la citada planta



30 JUL. 2003

SECRETARIA GENERAL  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón  
baja sobre la que se sitúa.  
11 SEP 2003



- c) Por último, la superficie de la planta segunda, en relación con la baja, no deberá superar el 20% en extensión de la superficie ocupada de la citada planta baja.

Se podrán superar estas alturas máximas señaladas con elementos singulares que resulten imprescindibles para el funcionamiento de la edificación, que podrán ocultarse mediante pantallas edificadas que constituyan la coronación del edificio.

Si por encima de esta línea de coronación citada en el párrafo anterior se proyecta la incorporación, como recurso arquitectónico o compositivo de algún elemento puntual, tal como lucernario, claraboyas, rótulos, cartel o anagrama, u otros similares, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

No regirán limitaciones para el máximo de altura libre de pisos dentro de la instalación, estableciéndose un mínimo de 3 metros a estos efectos para cualquiera de las plantas, y no fijándose máximo entendiéndose esta limitación dentro del marco de las limitaciones expuestas para la altura total del edificio, quedando prohibida, en cualquier caso, la creación de entreplantas.

#### 9. Edificabilidad.

Con las limitaciones derivadas de la disposición de la edificación y número máximo de plantas permitidas citado anteriormente, la edificabilidad máxima permitida para la zona que se considerará, en posición sobre rasante, es de treinta mil metros cuadrados edificables (30.000 m<sup>2</sup>).

En posición bajo rasante el máximo de edificabilidad se fija en el producto del número de plantas previstas en el anterior artículo 33.4. de estas Ordenanzas Reguladoras, por la superficie del área de movimiento de la edificación en posición bajo rasante definida por la línea de retranqueos de la edificación a las alineaciones oficiales.

La citada edificabilidad máxima sobre rasante, de 30.000 m<sup>2</sup> edificables, incluirá la superficie destinada tanto al uso característico, el comercial, como a los compatibles.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN  
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO  
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN  
SESIÓN CELEBRADA EL DÍA.



30 JUL. 2003

SECRETARÍA GENERAL  
EL FUNCIONARIO EN CARGO

Pozuelo de Alarcón

11 SEP 2003

El aparcamiento en posición bajo rasante, muelles de carga y descarga e instalaciones generales del edificio, todos ellos usos complementarios, no computarán a los efectos de aprovechamiento.

#### 10. Usos de la edificación.

Uso Característico: Comercial en Grandes Superficies.

Usos Compatibles: Almacenamiento.  
Oficinas y Servicios asociados a la actividad comercial.

#### Usos Complementarios:

Aparcamiento, bajo rasante o al aire libre.  
Carga y Descarga e Instalaciones Generales.  
Espacios libres de carácter privado.

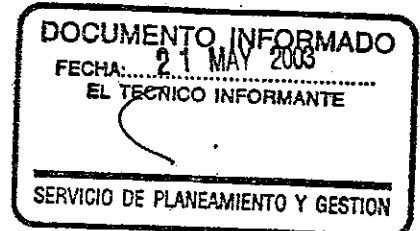
Los usos comerciales, que estarán dotados de suficiente variedad de oferta, habrán de complementarse con áreas dedicadas al ocio y recreo de modo que la complementariedad de ofertas potencie el atractivo del centro, áreas de naturaleza tal como por ejemplo juegos de niños, pequeños kioscos, zonas de estancia y paseos.

#### 11. Otras condiciones.

Se ajardinará dentro de la parcela una superficie no inferior al 15% de la superficie de la misma, computando a tal efecto la totalidad de áreas que a tal fin se dispongan.

La calidad de la edificación, en términos constructivos y estéticos, será la misma, o equivalente, tanto para la edificación principal y más representativa de la instalación, como de las que eventualmente se puedan levantar para acoger actividades y usos complementarios y de servicios relacionados con el principal.

Toda vez que se consideran para la zona importantes volúmenes edificadas, se procurará evitar el



DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA: 21 MAY 2003  
EL TÉCNICO INFORMANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

**ORDENANZA CORRESPONDIENTE A LA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**  
**APROBADO EN MAYO 95**

**(BOCM – 6 DE JULIO DE 1995).**

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN  
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO  
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN  
SESION CELEBRADA EL DIA



30 JUL. 2003

SECRETARÍA GENERAL  
EL FUNCIONARIO EN CARGO

Pozuelo de Alarcón

11 SEP 2003

**15.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL AREA**

**ZONA COMERCIAL Y DE USOS COMPATIBLES:**

Definición: Se refiere a las zonas destinadas a albergar tanto actividades comerciales en grandes, medianas y pequeñas superficie, como aquéllas compatibles con el comercial (almacenes, ocio, restauración, oficinas, recreativos, etc.).

Ambito de aplicación: Area de Reparto que será objeto de Estudio de Detalle conjunto.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO  
 DEL AYUNTAMIENTO DEBIDO ADOPTADO EN  
 SESION CELEBRADA EL DIA

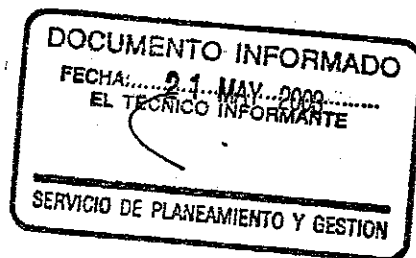


31 JUL. 2003

SECRETARIA GENERAL  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón

11 SEP 2003



#### CONDICIONES DE PARCELA

Para el uso comercial en grandes superficies se considera no disminuable el área definida. Para otros usos admisibles la parcela mínima será de 1.500 m<sup>2</sup>. con un frente mínimo de 30 y con una forma que permita inscribir en su interior un círculo de 30 m. de diámetro.

#### CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

##### Retranqueos:

- La edificación mantendrá una separación mínima de 10 m. respecto de la alineación oficial que da frente a viario o a cualquier otra lateral y frontal.
- Las edificaciones quedarán dispuestas de forma que se cumplan todos aquellos condicionantes recogidos en la legislación vigente referidos a accesos de vehículos de bomberos, etc..., debiendo garantizarse la aproximación del vehículo a 3 metros de cualquier paramento exterior de las edificaciones.

#### CONDICIONES DE OCUPACION

##### Ocupación:

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será del 45% de la superficie neta del ámbito.

La superficie ajardinada interior a la parcela será de al menos el 15% de la superficie neta de la misma. El suelo no ocupado por la edificación podrá ser destinado a aparcamiento en superficie a excepción de la superficie ajardinada interior que se señala.

La ocupación máxima de la edificación bajo rasante será del 85% de la superficie neta



30 JUL. 2003

SECRETARIA GENERAL  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO  
*[Firma]*

Pozuelo de Alarcón

11 SEP 2003

de la parcela, diferencia entre el total de éste y el 15% mínimo ajardinado.

DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA: 21 MAY 2003  
EL TECNICO INFORMANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

CONDICIONES DE VOLUMEN

Tipología edificatoria:

Ordenación con volumetría específica que ampara edificios singulares, con una disposición de edificación aislada en la parcela en el área de movimiento que definen los retranqueos a alineaciones y linderos y un diseño especial para su uso, con unas condiciones de volumen que se señalan a continuación:

Altura máxima:

- La altura máxima permitida será de 3 plantas (baja+dos), y 16 m. a línea de cornisa.
- En edificio de planta única, podrá alcanzarse la altura máxima permitida.
- Se entenderá por línea de cornisa la línea o plano inferior del forjado de techo de la última planta, o bien, la línea o plano inferior de la estructura de cubierta.

No obstante, con el fin de evitar una excesiva uniformidad volumétrica del edificio, cuando la ocupación de planta sea superior a 4.000 m2., las distribuciones de las diferentes alturas deberán ajustarse a los siguientes parámetros máximos:

- Planta baja: con altura máxima de una planta o 5,5 m. a la línea de cornisa y 11 m. máximo a la línea de coronación, del 45% de la superficie neta del ámbito.
- Superficie de la planta primera menor o igual al 60%





30 JUL. 2003

SECRETARÍA GENERAL  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón  
 11 SEP 2003

DOCUMENTO INFORMADO

FECHA: 21 MAY 2003  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

de la superficie de ocupación de la planta baja.

Superficie de la planta segunda, menor o igual al 40% de la superficie de ocupación de la planta baja.

Sobre la altura máxima permitida, únicamente podrán situarse aquellos elementos singulares que resulten imprescindibles para el funcionamiento de la edificación, que podrán ir ocultos por medio de pantallas que constituyan la coronación del edificio.

Igualmente podrán utilizarse elementos que se regulan en el epígrafe de Condiciones Constructivas y Estéticas.

Se entenderá como rasante de planta baja, y por tanto, de referencia de la edificación, la correspondiente al viario, definida en el Plan Parcial Cerro de los Gamos y su continuidad al Este de los terrenos hasta el puente existente sobre la M-40, así como el viario interior complementario de unión de la Rotonda al Norte con el fondo de saco de acceso actual al centro comercial.

No obstante, caso de ser necesaria para el buen funcionamiento del edificio la realización de una explanación de superficie mayor del 50% de la parcela, se considerará rasante aquélla que produzca un movimiento de tierras mínimo y equilibrado en desmonte y aterraplenado dentro de la parcela, en coordinación con los rasantes del viario previstas en el P.P.O. Cerro de los Gamos.

Edificabilidad:

- La superficie edificada total será de 21.000 m<sup>2</sup>.

- Esta edificabilidad máxima incluirá la superficie edificada destinada tanto al uso comercial como a los usos compatibles. El aparcamiento en situación bajo rasante, muelles de carga y descarga e instalaciones

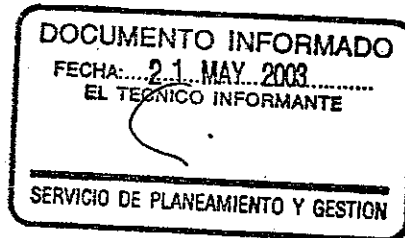


30 JUL. 2003

SECRETARIA GENERAL  
EL FUNCIONARIO EN CARGO

Pozuelo de Alarcón

11 SEP 2003



generales del edificio, todos ellos usos complementarios, no computarán a los efectos de aprovechamiento.

#### CONDICIONES DE USO

Uso característico: Comercial (grandes, medianas y pequeñas superficies).

Usos compatibles: Almacén, oficinas, servicios asociados a la actividad comercial, ocio, restauración, recreativos y análogos.

U.complementarios: Aparcamiento, Carga y Descarga e Instalaciones Generales.

- No se permite el almacenamiento en el exterior de las edificaciones.

- Los usos complementarios se situarán preferentemente bajo rasante salvo aquellos elementos que sean necesarios en planta baja por requerimiento de las instalaciones.

- Se preverá obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada 50 m2. de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada 25 m2. destinados a comercio alimentario.

#### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS

- La calidad constructiva y estética de las edificaciones deberá ser uniforme, tanto para las destinadas a uso más "representativos" como para aquéllas destinadas a servicios e instalaciones complementarias (almacenes, instalaciones, servicios).