

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DEL PLENO 21.12.11  
 ALCORCÓN 02.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLM



APROBADO INICIALMENTE  
 POR AC. DEL PLENO DE  
 ALCORCÓN 02.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
 y Ordenación del Territorio  
 Dirección General de Urbanismo  
 y Barrios  
 27 FEB. 2012  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INSCRIBIENDO

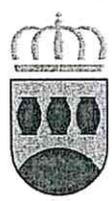
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 8-03-12  
 Madrid, 9-03-12  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (R.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCORCÓN  
 EN SUELO INDUSTRIAL: NAVE EXENTA - CLAVE 23.**

Expt.: 2 PM/07

REGISTRO DE ENTRADA  
 Ref: 10/013357.9/12 Fecha: 13/01/2012 12:46  
 Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
 Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
 Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial



**Ayuntamiento de Alcorcón**  
 Área de Desarrollo Territorial

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO 21.12.11  
ALCORCÓN 03.01.12  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLF



APROBADO INICIALMENTE  
POR AC. DE PLENO DE  
06.01.09  
ALCORCÓN 05.02.09  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

### I. MEMORIA

I.1	ANTECEDENTES .....	I.1
I.2	INICIATIVA.....	I.2
I.3	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.....	I.3
I.4	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	I.4
I.5	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	I.5
I.6	OBJETIVOS Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	I.6
I.7	AJUSTE EN LAS CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA.....	I.6
I.8	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR.....	I.7
I.9	TEXTO REFUNDIDO.- .....	I.8

### II. NORMAS URBANÍSTICAS: CLAVE DE ORDENANZA

II.1	Normativa Vigente: P.G.O.U. Enero 1999 .....	II.1
II.2	Normativa Modificada: PGOU. Octubre 2008 .....	II.8

### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 5-03-12  
9-02-12  
Madrid,  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)



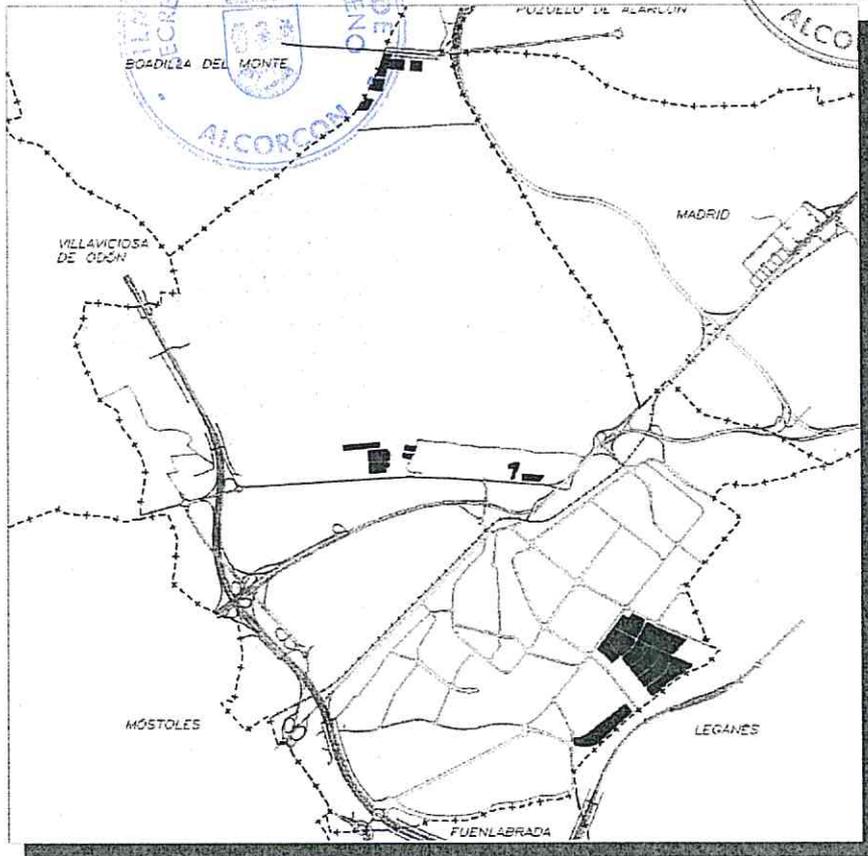


## Ayuntamiento de Alcorcón

Área de Desarrollo Territorial

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO 21.12.11  
ALCORCÓN 03.07.12  
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE  
POR AC. DE PLENO DE  
6.11.09  
ALCORCÓN 03.07.12  
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



## I. MEMORIA

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-1999 DE ALCORCÓN (MADRID) EN  
**SUELO INDUSTRIAL: NAVE EXENTA - CLAVE 23**

---

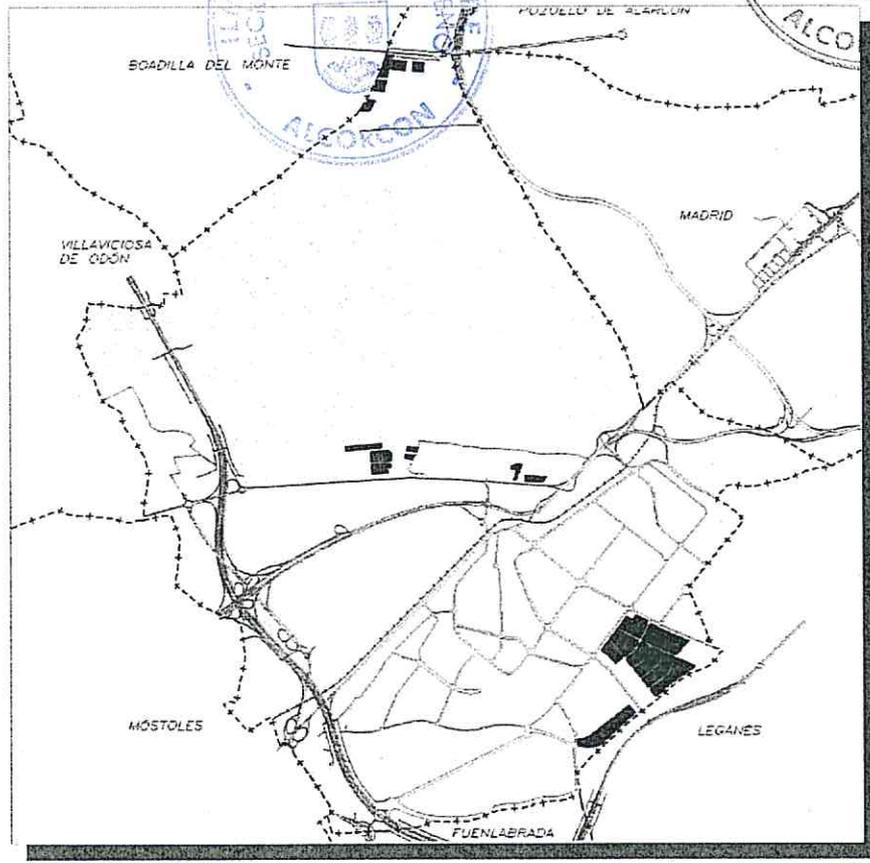


**Ayuntamiento de Alcorcón**

Área de Desarrollo Territorial

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO 21.12.11  
ALCORCÓN 03.07.12  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE  
POR AC. DE PLENO DE  
6.11.09  
ALCORCÓN 03.07.12  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 8-03-12  
Madrid, 9-03-12  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 8 de Febrero de 2009)



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
27 FEB. 2012  
EL TÉCNICO INFORMATANTE

# I. MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-1999 DE ALCORCÓN (MADRID) EN  
**SUELO INDUSTRIAL: NAVE EXENTA - CLAVE 23**

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DE PLENO DE  
 ALCORCÓN DE 27.11.98  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLF

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DE PLENO DE  
 ALCORCÓN DE 27.11.98  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

## I.1 ANTECEDENTES

El Planeamiento General en vigor, cuya modificación puntual se propone mediante el presente documento, fue aprobado *provisionalmente* mediante Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de 30 de noviembre de 1998 y *definitivamente* —aunque con excepciones— por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 14 de enero de 1999 (BOCM número 68/737 de 22/03/1999), mediante “Resolución de 5 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón”, quedando complementado, en relación con algunos de los ámbitos y determinaciones urbanísticas cuya aprobación había sido aplazada, mediante nuevo Acuerdo de 25 de marzo de 1999 de Consejo de Gobierno para aprobar definitivamente la Revisión del PGOU en los ámbitos y determinaciones detallados en el punto IV, (BOCM nº 237/3064 del 17/11/1999) por “Resolución de 6 de abril de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes” manteniéndose de los restantes, hasta la fecha, el aplazamiento que se encuentra finalmente en vías de subsanación (4 PM/06).

Además de los obligados procedimientos para rectificación de errores, publicados sucesivamente en el BOCM de 14.11.00, 20.12.00 y 13.05.02, el Plan sería objeto de diversas Modificaciones Puntuales que pueden englobarse entre las que afectan a las Redes Públicas Generales o Locales —promovidas por la propia Administración— y las que afectan a suelo privado, desarrolladas por lo general a instancias de la propiedad.

- Entre las primeras se encuentra la *Redistribución de Zonas Verdes y Espacios Libres con zonas de uso Dotacional Público (4 PM/05 Ap. Def. 31/01/07)* que, al igual que la nueva Modificación para la *Redistribución de Zonas Verdes con zonas de uso Dotacional Público en lo referente a dos parcelas asistemáticas (3 PM/08 todavía en fase Aprobación Inicial de 26/05/08)*, representan aprovechamiento nulo en el ámbito de actuación. No así las modificaciones planteadas en el *Enclave 28 – calle Jabonería (3 PM/06, Ap. Prov. 19/12/07 con Rect. Err. 30/07/08)*, *Enclave 5 – Los Alfares (1 PM/07, Ap. Prov. 30/04/08)*, *Ciudad Deportiva Santo Domingo (5 PM/08, Ap. Inic. 30/07/08)* o la más reciente en la *Manzana del Polígono Industrial Urtinsa I definida por las calles Polvoranca, Industrias, Fraguas y Cerrajeros (6 PM/08, Ap. Inic. 29/09/08)*, que representan un determinado incremento de aprovechamiento en el ámbito de actuación.
- Entre las segundas se encuentran definitivamente aprobadas las correspondientes a los *Artículos 4.37 y 4.158 de las NN.UU. (6 PM/01 Ap. Def. 12.11.02)*, la referente a la *Ordenanza clave OFI 33.3 “Parque Empresarial” (5 PM/01 Ap. Def. de 3.01.03)*, la relativa al *Ámbito denominado “La Ronda” (7 PM/00, Ap. Def. 8.07.02)*, o al *Anexo Normativo I del PGOU en las manzanas 74, 76 y en las parcelas 19-20 y 22-23 y Calificación de Parcela Dotacional Pública en la manzana 76 del Sector 2 del Área de Centralidad (1 PM/02, Ap. Def. 13/11/02)*, contando asimismo con aprobación definitiva una segunda modificación puntual dentro de ese último Sector, en el ámbito denominado *“Entorno Estación de las Retamas” (3 PM/04, Ap. Def. 1/02/06)* y otra en el *Enclave 6 - C/ Sto. Domingo (1 PM/06, Ap. Def. 18/05/07)* que, al igual que las anteriores o que la última propuesta de *Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada contenida en el PGOU, Clave 18: Unifamiliar Extensiva (3 PM/07, Ap. In. con def. 25/03/08)*, no repercute en la modificación que ahora se propone para la *Clave 23 – Nave Exenta (2 PM/07)* correspondiente al uso lucrativo industrial.

APROBADO FORMALMENTE

POR AC. DE PLENO DE

ALCORCÓN 03 JUL 12

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO FORMALMENTE

POR AC. DE PLENO DE

ALCORCÓN 05 JUL 09

ALCORCÓN 05 JUL 09

En efecto, los antecedentes de actuaciones relativas al uso industrial nos remiten exclusivamente a la consulta efectuada el 25 de abril de 2007 (R/E nº 2007016503) en relación con la "Edificación de nueva planta para edificio de uso industrial y oficinas en la parcela E-15 en el APD-7 Ampliación Oeste de Ventorro del Cano" calificada en el vigente PGOU con la clave 23, respecto de la que se solicitaría "revisar la ordenanza al respecto de las limitaciones que penalizan los usos industriales y que reducen a una única y misma actividad los mismos, pudiéndose dentro de los límites de edificabilidad aprobados, realizar actividades industriales distintas y por parte de más de un propietario".

## I.2 INICIATIVA.

Como resultado de la mencionada consulta y toda vez que suponía "un giro radical en la concepción de la actividad industrial en la planificación urbanística del municipio", la Sección de Disciplina y Control Urbanístico trasladaría finalmente dicha consulta a la Dirección General de Planificación de la Ciudad, con objeto de que fuera analizada la procedencia de revisar o modificar la normativa en vigor.

Habida cuenta de la divergencia de criterios apreciados en el expediente respecto de las normas urbanísticas de aplicación, así como de la fuerte evolución en la implantación de los usos industriales experimentada desde la entrada en vigor del PGOU "que se traduce en las propuestas que los diferentes operadores plantean y que exigen interpretaciones de las normas", según quedaría de manifiesto en el informe obrante del Coordinador del Área de Desarrollo Territorial, se consideraría justificada técnicamente la necesidad de eliminar la limitación que se desprende de la literalidad de las mismas, considerando, por otro lado que, **al no verse alterada ninguna determinación estructurante** del Plan General con la implantación de varias actividades correspondientes al uso industrial, podría plantearse exclusivamente una **modificación de ordenación pormenorizada del PGOU**, tal y como quedaría justificado en el Informe de 20 de noviembre de 2007 de la Directora General de Planificación de la Ciudad, según el siguiente razonamiento:

*"El art. 61 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid posibilita que los Ayuntamientos con población igual o superior a 15.000 habitantes aprueben planes parciales que modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, Previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid.*

*Con ello quiere indicarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid considera dentro de las competencias que correspondan a los municipios de igual o más de 15.000 habitantes la aprobación de las determinaciones de ordenación pormenorizada, y en caso de contenerlas el PGOU, pueden modificarlas siguiendo la tramitación prevista para la aprobación de Planes Parciales. A tal efecto la modificación que se plantee debe contener en la medida que sea necesario la documentación requerida para los Planes Parciales que les afecte"*

En consecuencia se emitiría Propuesta de Dictamen para tramitar "la modificación de ordenación pormenorizada del PGOU" que posibilitase "la implantación de mas de una actividad de uso industrial en las parcelas calificadas con la clave de ordenanza 23 - Nave Exenta del PGOU de Alcorcón", significando que la superficie destinada a cada una de las actividades en ningún caso fuera inferior a la superficie mínima de uso industrial en el PGOU".

El Promotor de esta Modificación es, por tanto, a instancias de los interesados, el Ayuntamiento de Alcorcón, competente para su tramitación a través de su Área de Desarrollo Territorial, cuya propuesta de modificación, en su contenido sustantivo y documental, se presenta a Iniciativa del **Acuerdo Plenario de la Corporación del Ayuntamiento de Alcorcón** en Sesión Ordinaria de 28 de Noviembre de 2007 que, a la vista del Dictamen favorable y por unanimidad emitido por la Comisión Plenaria Permanente de Urbanismo, Vivienda y Empleo de 22 de noviembre y del Informe de la Directora General de Planificación de la Ciudad de 20 noviembre, **ACORDARÍA POR UNANIMIDAD**, de acuerdo con los arts. 57, 59, 61 y 67 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“Tramitar la modificación de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de 1999 que posibilite la implantación de más de una actividad de uso industrial en las parcelas calificadas con la Clave de Ordenanza 23- nave exenta, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, significando que la superficie destinada a cada una de las actividades en ningún caso podrá ser inferior a 150 m<sup>2</sup>, superficie mínima de uso industrial en el Plan General de Ordenación Urbana.-99”*

No obstante, a raíz del informe de 09/06/08 emitido por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, respecto de la también «*Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada*» propuesta en su día para adecuar igualmente a la evolución del mercado la Clave 18: *Unifamiliar Extensiva (Exp.: 3 PM/07, Aprobado Inicialmente el 25/03/08)*, según el cual, y de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 61.1 en relación con el 57 de la LSM, el expediente debía tramitarse como «*Modificación Puntual del Plan General*» toda vez que la excepcionalidad recogida en el artículo 47.3 de la Ley «*únicamente es de aplicación al planeamiento de desarrollo, concretamente a los planes parciales y no, como es este caso, a la modificación de una Ordenanza de Suelo Urbano*», se ha optado finalmente, a pesar de la propuesta Plenaria aprobada, por tramitar el actual documento para la adecuación de la Clave 23 como una “**Modificación Puntual del PGOU**”, en lugar de una “**Modificación de Ordenación Pormenorizada del PGOU**”.

### I.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.

La justificación técnica se recoge, como ya se ha apuntado, en el Informe del Coordinador de Área de Desarrollo Territorial, donde se señala que “*desde la entrada en vigor del PGOU-99, la evolución de la implantación de los usos industriales en el Municipio, y no solo en el Municipio, ha experimentado una fuerte evolución, lo que se traduce en las propuestas que los diferentes operadores plantean y que exigen interpretaciones de las normas*” afirmando asimismo que “*no tiene sentido (...) una única actividad, y no tiene sentido porque lejos de producir un beneficio al Municipio y al interés general lo que produce es un perjuicio, porque separa de la evolución de mercado y de la satisfacción de las nuevas demandas que la nueva economía emergente exige para la industria alto contenido tecnológico*”.

Partiendo pues de tales premisas el Ayuntamiento de Alcorcón consideraría necesario definir con claridad la Clave 23, al amparo de las competencias que la ley le concede en materia de ordenación y de la potestad de interpretación de la documentación del Plan que le corresponde en el ejercicio de sus competencias Urbanísticas —según el art. 1.12 del vigente PGOU— sin perjuicio de las facultades revisoras de la Comunidad de Madrid, conforme a la normativa vigente, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Y en este sentido clarificador de la normativa existente ha venido trabajando recogiendo, según lo aprobado en Pleno de 28 noviembre de 2007, las siguientes aclaraciones de la Clave 23:

- 1º *Que los usos complementarios que se pueden implantar en el edificio, consumiendo hasta el 49% de la edificabilidad, no tienen porqué vincularse al uso principal toda vez que tal condición ni la determina la ordenanza ni la definición del uso complementario (art. 4.113 de las NNUU).*
- 2º *Que el 51% de edificabilidad que como mínimo debe destinarse a uso industrial para que este constituya uso principal de la parcela puede corresponder a varias razones comerciales por cuanto el Plan General no establece limitación alguna al respecto.*
- 3º *Al determinar el art. 4.325 de las NNUU del PGOU que el uso industrial debe desarrollarse en una única actividad por parcela, la posibilidad de que coexistan diversas razones comerciales se circunscribe a que todas ellas desarrollan la misma actividad industrial de las previstas en la CNAE*

#### I.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN.

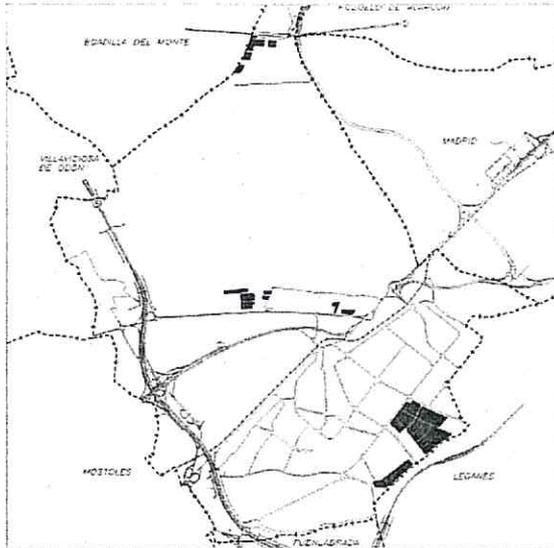
Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón se ajusta a la siguiente normativa de rango superior:

- **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (L.S.M)** y sus modificaciones marcadas en la ley 14/2001, ley 9/2003, ley 2/2004, ley 2/2005, ley 4/2006, ley 3/2007 y ley 7/2007.
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento** para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, salvo en las determinaciones de este Real Decreto que se opongan a la L.S.M.
- Real Decreto, 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el **Reglamento de Gestión Urbanística** para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, salvo en sus determinaciones que se opongan a la L.S.M.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el **Reglamento de Disciplina Urbanística** para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, salvo en sus determinaciones que se opongan a la L.S.M.

Así como a las de carácter Medio Ambiental o Sectorial:

- Decreto 78/1999, de 27 mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la **contaminación acústica** de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 170/1998, de 1 octubre, por el que se regula la **gestión de infraestructuras de saneamiento** de aguas residuales.
- Ley 2/2002, de 19 junio, de **Protección del medio ambiente** por la que se regula la Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

## I.5 ÁMBITO DE APLICACIÓN.



El ámbito de aplicación de la presente Modificación es el definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón como suelo Industrial con la Clave 23.

La delimitación de los suelos calificados con esta Clave se puede visualizar en la documentación gráfica de la Modificación Puntual afectando, en mayor o menor medida, a los diferentes polígonos industriales de Alcorcón, que incluyen desde los 1.360 m<sup>2</sup>, mínimos correspondientes al de San José de Valderas (al SE del Término Municipal), hasta los 367.077 m<sup>2</sup>, máximos del Polígono Urtinsa I contiguo a aquel, que representan respectivamente, como indica la tabla adjunta, el 0,22% y el 60,35% del total.

<i>Polígono Industrial</i>	<i>Superficie neta de parcelas (m<sup>2</sup><sub>s</sub>)</i>	<i>Porcentaje (%)</i>
San José Industrial	1360	0,22
APD7 Ventorro Oeste	68.396	11,24
PP4 - Cárcavas Este	71.566	11,77
Industrias Especiales	22.558	3,71
Urtinsa I	367.077	60,35
Urtinsa II	77.337	12,71

**608.294 m<sup>2</sup><sub>s</sub>**

**100,00**

En consecuencia el ámbito del Área total de gestión alcanza una superficie de 608.294 m<sup>2</sup> netos de suelo (aprox. un 16 % de los 3.751.940 m<sup>2</sup> del suelo industrial previsto en las grandes cifras de la Memoria del PGOU), con la edificabilidad que le dota el Plan en función de las restantes condiciones de ordenanza para el grado 1 genérico, o de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 2 correspondiente con el antiguo PERI S. José Industrial.

## I.6 OBJETIVOS Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El PGOU define en la ordenanza de la Clave 23 que su «uso principal es el industrial que deberá desarrollarse con una única actividad por parcela», habiéndose llegado a efectuar una interpretación del texto, según el PGOU y las leyes de rango superior (Ley 21/1992 de 16 julio de Industria de la C.A.M), que admitiría la posibilidad de permitir en una misma parcela la coexistencia de diferentes razones comerciales —esto es varias actividades comerciales— siempre dentro del mismo epígrafe de actividad industrial entre los definidos en la CNAE.

El objetivo de esta modificación de la clave 23 es sin embargo, como ya hemos apuntado, el **permitir la implantación de varias actividades industriales diferentes** en la misma parcela para los suelos con esta calificación.

El motivo radica en el reiterado cuestionamiento a que se ha visto sometido el espíritu de la determinación actual de la norma al especificar (Art.4.325) «una única actividad por parcela» para desarrollar el uso principal «industrial», argumentándose que no parecía tener sentido mantener esa «única» actividad «principal» en la parcela —que podía quedar reducida a tan solo el 51% de la edificabilidad máxima según el Art.4.113 de las NNUU del PG— dado que no se establecía limitación alguna al 49% restante permitido para los usos complementarios que podían coexistir con el principal y que, al no venir explícitamente limitados en la norma, admitían diversas actividades y razones comerciales siempre que pudieran catalogarse en el Uso Terciario-Oficinas o Dotacional.

Por otro lado, dada la fuerte evolución experimentada en la evolución de la implantación de los usos industriales en el Municipio desde la entrada en vigor del PGOU-99 «que se traduce en las propuestas que los diferentes operadores plantean y que exigen interpretaciones de las normas...» —como viene señalado en el Informe del Coordinador de Área de Desarrollo Territorial— parece carecer ya de sentido mantener la limitación de una única actividad pues «lejos de producir un beneficio al Municipio y al interés general lo que produce es un perjuicio, porque se separa de la evolución de mercado y de la satisfacción de las nuevas demandas que la nueva economía emergente exige para la industria de alto contenido tecnológico».

Esta modificación, por tanto, aún concretando el dictamen del acuerdo Plenario de 28 Noviembre de 2007 en relación a las posibilidades de Aplicación de la clave 23, viene a dar respuesta a las necesidades cambiantes de la actividad económica de la región.

## I.7 AJUSTE EN LAS CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA .

No se modifica ninguna directriz estructurante del PGOU. El único aspecto que se modifica de la ordenanza es que las múltiples razones comerciales que podrían permitirse en la misma parcela mediante la mencionada "interpretación" de las Normas del PGOU pudieran ser también de **distinto tipo** dentro de cada actividad industrial.

Texto original:

*Su uso principal es el industrial que deberá desarrollarse con una única actividad por parcela con las singularidades establecidas en las condiciones transitorias.*

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DE PLENO 21.12.11  
 ALCORCÓN 03.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DE PLENO DE  
 26.11.09  
 ALCORCÓN 05.02.09  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Texto modificado:

*Su uso principal es el industrial que deberá desarrollarse con una o varias actividades por parcela con las singularidades establecidas en las condiciones transitorias.*

*En ningún caso la superficie destinada a cada una de las actividades que desarrollen el uso principal podrá ser inferior a 150 m<sup>2</sup>, superficie mínima de uso industrial en el PGOU.*

Ello no representa, por tanto, ajustes de ningún otro tipo en las cifras características de la clave de ordenación (coeficientes de ponderación, edificabilidad, densidad, aprovechamiento, etc.) que se atiene a las definidas en el PGOU.

En consecuencia, los Proyectos de Edificación que se desarrollen en las parcelas de esta Clave 23, deberán seguir manteniendo los criterios de ordenación de la edificación del PGOU.

### **I.8 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR**

La modificación puntual que se propone es la posibilidad de que las múltiples actividades industriales implantables simultáneamente por parcela en suelo clave 23 sean de **diferente actividad** según los epígrafes del CNAE, dentro del mismo uso principal industrial.

No se trata de un desarrollo ni una planificación urbanística, sino solamente un ajuste de ordenación pormenorizada referida únicamente dentro de un mismo uso al tipo de actividad.

Mediante la aprobación de este documento, no existirán, por tanto, mayor número de Usos, ni Tolerancias de usos de diferente tipo respecto a los ya previstos, por lo que esta modificación de la ordenación de actividades no tendrá incidencia, acústica, de saneamiento, de residuos o ambiental.

Al no quedar afectados el número, la cuantía o calidad de los vertidos, residuos o fuentes de emisión de ruido, se considera que no se necesita informe o estudio en este sentido para su aprobación.

Ello no es óbice para que las actividades industriales que finalmente se implanten deban cumplir todos los requisitos y tramitaciones exigibles por las leyes vigentes a nivel ambiental.

La Ley entiende que es necesario realizar un Estudio de Impacto ambiental en todos los PGOU así como sus revisiones y modificaciones, siempre que introduzcan elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento. En este sentido, se consideran elementos que afectan potencialmente al medio ambiente los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable, no afectando a la presente Modificación.

Se considera, en cualquier caso, que no resulta de aplicación el art. 7 del **Decreto 170/98** de la Comunidad de Madrid, para informe vinculante de la Conserjería, puesto que esta modificación no implica variación en las condiciones de funcionamiento de las redes, Emisarios o Depuradoras, dado que no afecta a los Desarrollos previstos ni a sus redes de Saneamiento.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO 21.12.11  
ALCORCÓN 03.01.12  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLAN

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO DE  
21.12.11  
ALCORCÓN 05.02.12  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLAN

**Decreto 78/1999:** no es necesario informe, toda vez que su art. 24 está referido a las figuras de planeamiento urbanístico general, y que la ley del suelo 9/2001 en su art. 33.1c, considera las determinaciones pormenorizadas como planeamiento desarrollo, y es a éstas últimas a las que se refiere la presente modificación.

En cualquier caso, cada una de las actividades industriales o complementarias que se implanten en esta clave 23, deberá cumplir todos los requisitos, tramitaciones y estudios que marquen las diferentes leyes vigentes de carácter medioambiental.

**I.9 TEXTO REFUNDIDO.-**

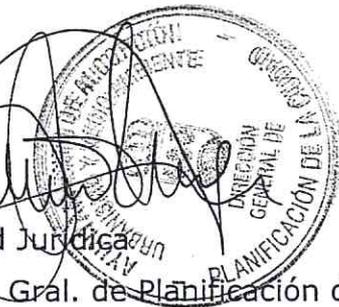
Una vez se produzca la aprobación definitiva de la presente modificación, el texto refundido adjunto sustituirá al actual documento de Normativa Urbanística: Clave de Ordenanza 23, no viéndose alterada la documentación gráfica del Plan.

Alcorcón, Noviembre de 2008.



El Arquitecto Municipal.

*[Handwritten signature]*  
Conformidad Jurídica  
La Directora Gral. de Planificación de la Ciudad



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Ordenación Territorial  
  
27 FEB. 2012  
  
EL TÉCNICO INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 8-03-12  
Madrid, 9-03-12  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)





APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. D. PLENO 21.12.11  
 ALCORCÓN 19.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

**Ayuntamiento de Alcorcón**  
 Área de Desarrollo Territorial

APROBADO INICIALMENTE  
 POR AC. D. PLENO DE  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO  
 ALCORCÓN 09.02.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

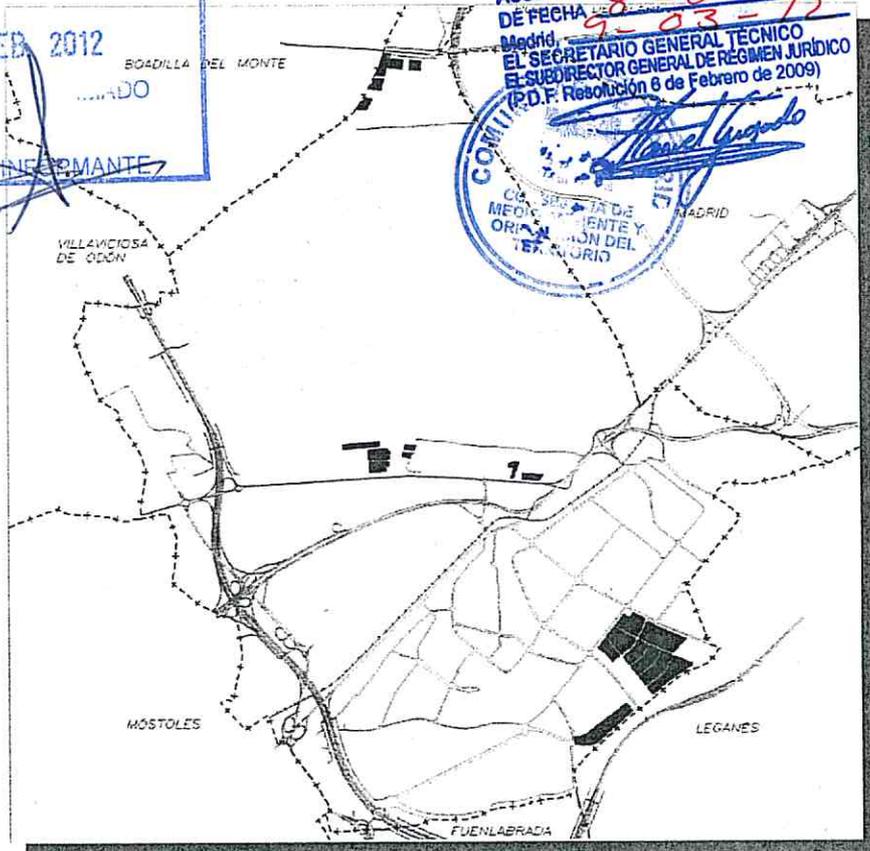


Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
 y Ordenación del Territorio  
 Dirección General de Ordenación del Territorio  
 27 FEB 2012  
 DOCUMENTO  
 EL TÉCNICO ENCARGADO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 9-03-12

Medrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (P.D.F. Resolución 8 de Febrero de 2009)

COMITÉ DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 MADRID



## II. NORMAS URBANÍSTICAS: CLAVE DE ORDENANZA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-1999

**EN SUELO INDUSTRIAL: NAVE EXENTA – CLAVE 23**

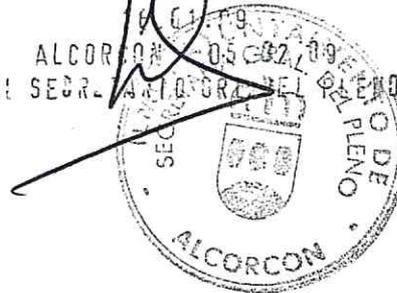
ALCORCÓN (MADRID)

NOVIEMBRE DE 2008

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO 21. 12. 11  
ALCORCÓN 03. 07. 12  
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



APROBADO INICIALMENTE  
POR AC. DE PLENO DE  
ALCORCÓN 05. 02. 89  
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



**II.1 Normativa Vigente: P.G.O.U. Enero 1999**

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DEL PLENO 21.12.11  
 ALCORCON 13.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE  
 POR AC. DEL PLENO DE  
 ALCORCON 05.02.89  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

## SECCIÓN 13. CLAVE 23: NAVE EXENTA.

### Epígrafe 1: Definición.

#### Art.4.325. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de naves industriales exentas o excepcionalmente adosadas, de tamaño medio o grande, con ocupación parcial del solar sobre el que se asientan y cuya localización queda reflejada en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 23.

Se determinan dos grados, con sus ámbitos de aplicación señalados en los planos de la serie 2.

- **Grado 1.** Industrial Genérico
- **Grado 2.** Antiguo PERI S. José Industrial.

Su uso principal es el industrial que deberá desarrollarse con una única actividad por parcela con las singularidades establecidas en las condiciones transitorias.

### Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

#### Art.4.326. Parcela mínima.

Para todos los grados la parcela mínima será de mil (1.000) m<sup>2</sup> pudiéndose inscribir en todos los casos en el interior de la parcela un círculo de veinte (20) m. de diámetro.

#### Art.4.327. Parcela máxima.

Para el **grado 1** será libre.

Para el **grado 2** se fija una parcela máxima de 15.000 m<sup>2</sup>.

#### Art.4.328. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela en ambos grados será de veinte (20) m.

#### Art.4.329. Frente máximo.

- **Grado 1:** No se fija si bien en obras de nueva planta la edificación deberá interrumpirse cada noventa (90) m. de fachada como máximo.
- **Grado 2:** No se limita.

### Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

#### Art.4.330. Alineaciones.

Serán libres si no están definidas en:

- La serie de planos 2. Códigos Normativos y 3. Calificación del Suelo.
- En los Estudios de Detalle por manzana que se redacten en desarrollo del P.G.O.U.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. Nº 21.12.11  
ALCORCON 05.02.12  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE  
POR AC. Nº 12.09.09  
ALCORCON 05.02.09  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

#### Art.4.331. Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de diez (10) m. al frente de calle y seis (6) m. al resto de los linderos pudiéndose ocupar el primero únicamente por la garita del control y vigilancia de la parcela, la cual tendrá una superficie no superior a nueve (9) m<sup>2</sup>.

En el **grado 1** cuando exista compromiso notarial entre colindantes podrá adosarse la edificación a uno de los linderos laterales; dicho acuerdo deberá adjuntarse a la solicitud de licencia.

En aquellas manzanas del Suelo Urbano calificadas con el Grado 1 de esta clave de ordenanza que están afectadas por el retranqueo mínimo de la edificación, de 100 m al eje de la vía, correspondiente a los corredores metropolitanos con consideración de Distribuidores Regionales en el Plan Regional de Estrategia Territorial (M-40 y M-511) el retranqueo mínimo al frente de parcela será libre para permitir mantener la edificabilidad asignada a dicha manzana en los instrumentos de desarrollo del anterior P.General.

#### Art.4.332. Separación entre edificios.

**Grado 1.** No se define.

**Grado 2.** Se fija una separación mínima de una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,5 m.

#### Art.4.333. Fondo máximo.

No se fija el fondo máximo edificable.

#### Art.4.334. Superficie de ocupación máxima.

En todos los grados la superficie de ocupación máxima de todas las edificaciones contenidas en la parcela neta será de obras de rehabilitación la existente, y en obras de ampliación o nueva planta del sesenta (60) % de la misma.

El espacio libre de edificación deberá destinarse a áreas ajardinadas en una superficie mínima del veinte (20) % del mismo compatibilizándose con el aparcamiento en superficie.

#### Art.4.335. Altura máxima de la edificación.

ALTURA MÁXIMA		
	Num. Plantas	Metros
Grado 1	3 (baja+2)	12 m.
Grado 2	2 (baja+1)	12 m.

Dicha altura podrá rebasarse en todos los casos con elementos estructurales, y técnicos no habitables inherentes al proceso industrial y excepcionalmente cuando las necesidades del proceso productivo lo justifiquen.

#### Art.4.336. Altura mínima de planta.

La altura mínima de planta de 4,5 m para usos industriales; y de 2,60 m para plantas de bloque administrativo y de servicios. No podrá haber obstáculos por debajo de esa altura.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DEL PLENO DE  
 ALCORCON Nº 03.01.17  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE  
 POR AC. DEL PLENO DE  
 26.01.79  
 ALCORCON Nº 05.02.09  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

#### Art.4.337. Edificabilidad.

- **Grado 1:** No se fija edificabilidad quedando por tanto la misma regulada por el resto de condiciones de ordenanza.

**La superficie máxima construida de entreplanta no podrá ser superior al treinta (30) % de la superficie total ocupada en planta por la edificación.**

- **Grado 2:** Será de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta.

El bloque administrativo y de servicios tendrá como máximo un 30% de la edificabilidad total.

Se permite una (1) planta de sótano destinada a usos no viveros (garaje, almacén, instalaciones, etc.) dentro del perímetro marcado por las líneas de retranqueo (y de edificación en el caso de adosamiento). Dicha planta deberá estar ligada a la actividad del resto de la parcela.

#### Art.4.338. Otras determinaciones para el Grado 2.

##### 1. Bloque administrativos y de servicios:

Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m de la línea de fachada deberán tener ventilación e iluminación naturales.

En caso de existir patios, éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

##### 2. Aparcamientos. El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar.

1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

##### 3. Para operaciones de carga y descarga se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar.

Para una superficie construida de hasta 3.500 m<sup>2</sup>, la zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado.

Se añadirá una unidad más de aparcamiento por cada 3.500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.

##### 4. Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar.

1 árbol / 100 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.

Parterre de 5 m en la alineación exterior, y de 2 m en linderos laterales y trasero.

##### 5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. Nº PLENO 21.12.11  
 ALCORCON 03.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE  
 POR AC. Nº PLENO DE  
 21.12.11  
 ALCORCON 05.02.09  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

A ALINEACIÓN EXTERIOR	
PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento Aparcamiento Paso vehículos Carga – descarga Garita de control vigilancia (5<9 m2.)	Almacenaje de cualquier tipo Instalaciones auxiliares Construcciones auxiliares Depósito de residuos no controlados Obstaculizar el paso de vehículos.
A LINDEROS LATERALES Y TRASERO	
PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento Aparcamiento Paso vehículos Carga - Descarga Almacenamiento* Instalaciones auxiliares *	Obstaculizar el paso de vehículos Construcciones auxiliares Depósito de residuos no controlados

- Deberán dejar un paso libre de ancho de 3,5 m de ancho en planta, respetando una altura libre de 4,5 m para permitir el giro de los vehículos de bomberos.

**Epígrafe 4: Usos permitidos.**

**Art.4.339. Tolerancia de Usos.**

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a :

**CLAVE 23. NAVE EXENTA.**

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO							CP
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F		
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	Comp.	--	--	Comp	--	--	1-4	
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--	
	3a. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--	
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	3	
	2a. Comp.c/medidas correctoras	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.		
	3a. Industria en polígono	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.		
	4a. Almacenaje y Talleres	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.		
<b>USO TERCIARIO-COMERCIAL</b>									
Comercial	1a. Comercio diario <400 m <sup>2</sup>	--	--	--	--	--	--	--	
	2a. Comercio ocasional <400 m <sup>2</sup>	Comp.	Comp.	--	--	--	--	4	
	3a. Comercio mixto <2.500 m <sup>2</sup>	Comp.	Comp.	--	--	--	--	4	
	4a. Grandes Centros >2.500 m <sup>2</sup>	--	--	--	--	--	--	--	
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--	
	2b. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--	
	3b. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	4	
<b>USO TERCIARIO-OFICINAS</b>									
	1a. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	4	
	2a. Oficinas abiertas al publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	4	
	3a. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--	
	4a. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--	
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	--	--	--	--	--	--	--	
	2a. Centros de Enseñanza	--	--	Alt.	Alt.	--	--	4	
	3a. Centros sin internamiento	--	--	Alt.	Alt.	--	--	4	
	4a. Centros con internamiento	--	--	--	--	--	--	--	
	5a. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--	
	6a. Otros centros asistenciales	--	--	Alt.	Alt.	--	--	4	
USO ZONA VERDE	1a. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	4	
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	4	
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--	
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--	
	2a. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--	
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>									
	1a. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	4	
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	2-4	
<b>USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b>									
	1a. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	4	
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--	
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m <sup>2</sup>	Comp.	Comp.	--	--	Comp	Comp	4	
	2a. Ap.Colectiv.edif.no exclusivo	Comp.	Comp.	--	Comp	--	--	4	
	3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	Comp	--	--	4	
	4a. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	4	

**Códigos de localización de usos:**

- A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B. En planta baja de la edificación.
- C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E. En instalaciones en superficie.
- F. En instalaciones abiertas techadas.

**Códigos de Tolerancia de Usos:**

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según artículo 4.340 de estas Normas.

**Art.4.340. Condiciones Particulares.**

En la aplicación de la tolerancia de usos prevista en el artículo precedente el código de la columna CP indicará para cada caso:

1. Con un máximo de una (1) vivienda de noventa (90) m2 por parcela, destinada a servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones.
2. Se permiten las antenas de telefonía móvil y similares sin ningún tipo de restricción y sin perjuicio de su adecuación estética.
3. Con exclusión de las instalaciones mineras y extractivas y sus transformados (graveras, hormigoneras, plantas asfálticas, etc.) fuera del ámbito señalado en la documentación gráfica del P.General.
4. En el caso de usos no industriales podrán ejecutarse hasta tres (3) plantas sobre rasante siempre que no se supere la altura máxima de arista de coronación

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO 21. 12. 11  
ALCORCÓN 05. 01. 12  
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



APROBADO INICIALMENTE  
POR AC. DE PLENO DE  
22. 01. 09  
ALCORCÓN 05. 02. 09  
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 8-03-12  
Madrid, 9-03-12  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)

*[Handwritten signature]*



**II.2 Normativa Modificada: PGOU. Noviembre 2008**

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AG. DE PLENO DE 21.12.11  
 ALCORCON 13.01.12  
 EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE  
 POR AG. DE PLENO DE

ALCORCON 13.01.12  
 EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO

## SECCIÓN 13. CLAVE 23: NAVE EXENTA.

### Epígrafe 1: Definición.

#### Art.4.325. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de naves industriales exentas o excepcionalmente adosadas, de tamaño medio o grande, con ocupación parcial del solar sobre el que se asientan y cuya localización queda reflejada en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 23.

Se determinan dos grados, con sus ámbitos de aplicación señalados en los planos de la serie 2.

- **Grado 1.** Industrial Genérico
- **Grado 2.** Antiguo PERI S. José Industrial.

Su uso principal es el industrial que deberá desarrollarse con una o varias actividades por parcela con las singularidades establecidas en las condiciones transitorias.

En ningún caso la superficie destinada a cada una de las actividades que desarrollen el uso principal podrá ser inferior a 150 m<sup>2</sup>, superficie mínima de uso industrial en el PGOU.

### Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

#### Art.4.326. Parcela mínima.

Para todos los grados la parcela mínima será de mil (1.000) m<sup>2</sup> pudiéndose inscribir en todos los casos en el interior de la parcela un círculo de veinte (20) m. de diámetro.

#### Art.4.327. Parcela máxima.

Para el **grado 1** será libre.

Para el **grado 2** se fija una parcela máxima de 15.000 m<sup>2</sup>.

#### Art.4.328. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela en ambos grados será de veinte (20) m.

#### Art.4.329. Frente máximo.

- **Grado 1:** No se fija si bien en obras de nueva planta la edificación deberá interrumpirse cada noventa (90) m. de fachada como máximo.
- **Grado 2:** No se limita.

### Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

#### Art.4.330. Alineaciones.

Serán libres si no están definidas en:

- La serie de planos 2. Códigos Normativos y 3. Calificación del Suelo.
- En los Estudios de Detalle por manzana que se redacten en desarrollo del P.G.O.U.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. B. PLENO 21.12.11  
 ALCORCON 03.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLAN

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. B. PLENO DE  
 ALCORCON 03.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLAN

**Art.4.331. Retranqueos.**

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de diez (10) m. al frente de calle y seis (6) m. al resto de los linderos pudiéndose ocupar el primero únicamente por la garita del control y vigilancia de la parcela, la cual tendrá una superficie no superior a nueve (9) m<sup>2</sup>.

En el **grado 1** cuando exista compromiso notarial entre colindantes podrá adosarse la edificación a uno de los linderos laterales; dicho acuerdo deberá adjuntarse a la solicitud de licencia.

En aquellas manzanas del Suelo Urbano calificadas con el Grado 1 de esta clave de ordenanza que están afectadas por el retranqueo mínimo de la edificación, de 100 m al eje de la vía, correspondiente a los corredores metropolitanos con consideración de Distribuidores Regionales en el Plan Regional de Estrategia Territorial (M-40 y M-511) el retranqueo mínimo al frente de parcela será libre para permitir mantener la edificabilidad asignada a dicha manzana en los instrumentos de desarrollo del anterior P.General.

**Art.4.332. Separación entre edificios.**

**Grado 1.** No se define.

**Grado 2.** Se fija una separación mínima de una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,5 m.

**Art.4.333. Fondo máximo.**

No se fija el fondo máximo edificable.

**Art.4.334. Superficie de ocupación máxima.**

En todos los grados la superficie de ocupación máxima de todas las edificaciones contenidas en la parcela neta será de obras de rehabilitación la existente, y en obras de ampliación o nueva planta del sesenta (60) % de la misma.

El espacio libre de edificación deberá destinarse a áreas ajardinadas en una superficie mínima del veinte (20) % del mismo compatibilizándose con el aparcamiento en superficie.

**Art.4.335. Altura máxima de la edificación.**

ALTURA MÁXIMA		
	Num. Plantas	Metros
Grado 1	3 (baja+2)	12 m.
Grado 2	2 (baja+1)	12 m.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 8-03-12  
 Madrid, 9-03-12  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)

Dicha altura podrá rebasarse en todos los casos con elementos estructurales, y técnicos no habitables inherentes al proceso industrial y excepcionalmente cuando las necesidades del proceso productivo lo justifiquen.

**Art.4.336. Altura mínima de planta.**

La altura mínima de planta de 4,5 m para usos industriales; y de 2,60 m para plantas de bloque administrativo y de servicios. No podrá haber obstáculos por debajo de esa altura.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DE PLENO 21.12.11  
 ALCORCON 03.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE  
 POR AC. DE PLENO DE  
 ALCORCON 03.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



**Art.4.337. Edificabilidad.**

- **Grado 1:** No se fija edificabilidad quedando por tanto la misma regulada por el resto de condiciones de ordenanza.

**La superficie máxima construida de entreplanta no podrá ser superior al treinta (30) % de la superficie total ocupada en planta por la edificación.**

- **Grado 2:** Será de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta.

El bloque administrativo y de servicios tendrá como máximo un 30% de la edificabilidad total.

Se permite una (1) planta de sótano destinada a usos no vivideros (garaje, almacén, instalaciones, etc.) dentro del perímetro marcado por las líneas de retranqueo (y de edificación en el caso de adosamiento). Dicha planta deberá estar ligada a la actividad del resto de la parcela.

**Art.4.338. Otras determinaciones para el Grado 2.**

6. Bloque administrativos y de servicios:

Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m de la línea de fachada deberán tener ventilación e iluminación naturales.

En caso de existir patios, éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

7. Aparcamientos. El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar.

1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

8. Para operaciones de carga y descarga se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar.

Para una superficie construida de hasta 3.500 m<sup>2</sup>, la zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado.

Se añadirá una unidad más de aparcamiento por cada 3.500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.

9. Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar.

1 árbol / 100 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.

Parterre de 5 m en la alineación exterior, y de 2 m en linderos laterales y trasero.

10. Usos permitidos en los espacios de retranqueo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 8-03-12  
 Madrid, 9-03-12  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (P.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)



Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
 y Ordenación del Territorio  
 Dirección General de Urbanismo  
 y Esparcimiento  
 27 FEB. 2012  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR AC. DE PLENO Nº 21.12.11  
 ALCORCON 03.01.12  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLAN

APROBADO INICIALMENTE  
 POR AC. DE PLENO DE  
 Nº 1.09  
 ALCORCON 02.02.99  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLAN

A ALINEACIÓN EXTERIOR	
PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento Aparcamiento Paso vehículos Carga – descarga Garita de control vigilancia (5<9 m2.)	Almacenaje de cualquier tipo Instalaciones auxiliares Construcciones auxiliares Depósito de residuos no controlados Obstaculizar el paso de vehículos.
A LINDEROS LATERALES Y TRASERO	
PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento Aparcamiento Paso vehículos Carga - Descarga Almacenamiento* Instalaciones auxiliares *	Obstaculizar el paso de vehículos Construcciones auxiliares Depósito de residuos no controlados

- Deberán dejar un paso libre de ancho de 3,5 m de ancho en planta, respetando una altura libre de 4,5 m para permitir el giro de los vehículos de bomberos.

**Epígrafe 4: Usos permitidos.**

**Art.4.339. Tolerancia de Usos.**

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a :

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 8-03-12  
9-03-12  
 Madrid,  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (P.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)



CLAVE 23. NAVE EXENTA.

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	Comp.	--	--	Comp.	--	--	1-4
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	3
	2a. Comp.c/medidas correctoras	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	
	3a. Industria en polígono	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	
	4a. Almacenaje y Talleres	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	
<b>USO TERCIARIO-COMERCIAL</b>								
Comercial	1a. Comercio diario <400 m²	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Comercio ocasional <400 m²	Comp.	Comp.	--	--	--	--	4
	3a. Comercio mixto <2.500 m²	Comp.	Comp.	--	--	--	--	4
	4a. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2b. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3b. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	4
<b>USO TERCIARIO-OFCINAS</b>								
	1a. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	4
	2a. Oficinas abiertas al publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	4
	3a. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Centros de Enseñanza	--	--	Alt.	Alt.	--	--	4
	3a. Centros sin internamiento	--	--	Alt.	Alt.	--	--	4
	4a. Centros con internamiento	--	--	--	--	--	--	--
	5a. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6a. Otros centros asistenciales	--	--	Alt.	Alt.	--	--	4
USO ZONA VERDE	1a. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	4
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	4
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>								
	1a. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	4
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	2-4
<b>USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b>								
	1a. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	4
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp.	--	--	Comp	Comp	4
	2a. Ap.Colectiv.edif.no exclusivo	Comp.	Comp.	--	Comp	--	--	4
	3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	Comp	--	--	4
	4a. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	4

Códigos de localización de usos:

- A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B. En planta baja de la edificación.
- C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E. En instalaciones en superficie.
- F. En instalaciones abiertas techadas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según artículo 4.340 de estas Normas

Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
 y Ordenación del Territorio  
 Dirección General de Urbanismo  
 27 FEB. 2012  
 DOCUMENTO INFORMACIONAL  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 11-03-12  
 Madrid 11-03-12  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL DIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (P.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)

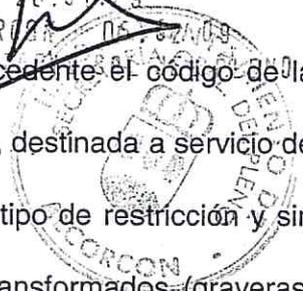
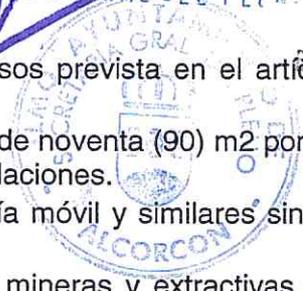
APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO 21. 12. 11  
ALCO CORCON 03.01.12  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

CLAVES DE ORDENANZA  
APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO DE  
26.01.09  
ALCORCON

**Art.4.340. Condiciones Particulares.**

En la aplicación de la tolerancia de usos prevista en el artículo precedente el código de la columna CP indicará para cada caso :

5. Con un máximo de una (1) vivienda de noventa (90) m2 por parcela, destinada a servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones.
6. Se permiten las antenas de telefonía móvil y similares sin ningún tipo de restricción y sin perjuicio de su adecuación estética.
7. Con exclusión de las instalaciones mineras y extractivas y sus transformados (graveras, hormigoneras, plantas asfálticas, etc.) fuera del ámbito señalado en la documentación gráfica del P.General.
8. En el caso de usos no industriales podrán ejecutarse hasta tres (3) plantas sobre rasante siempre que no se supere la altura máxima de arista de coronación



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 8-03-12  
Medrid, 7-05-12  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2012)

*[Handwritten signature]*



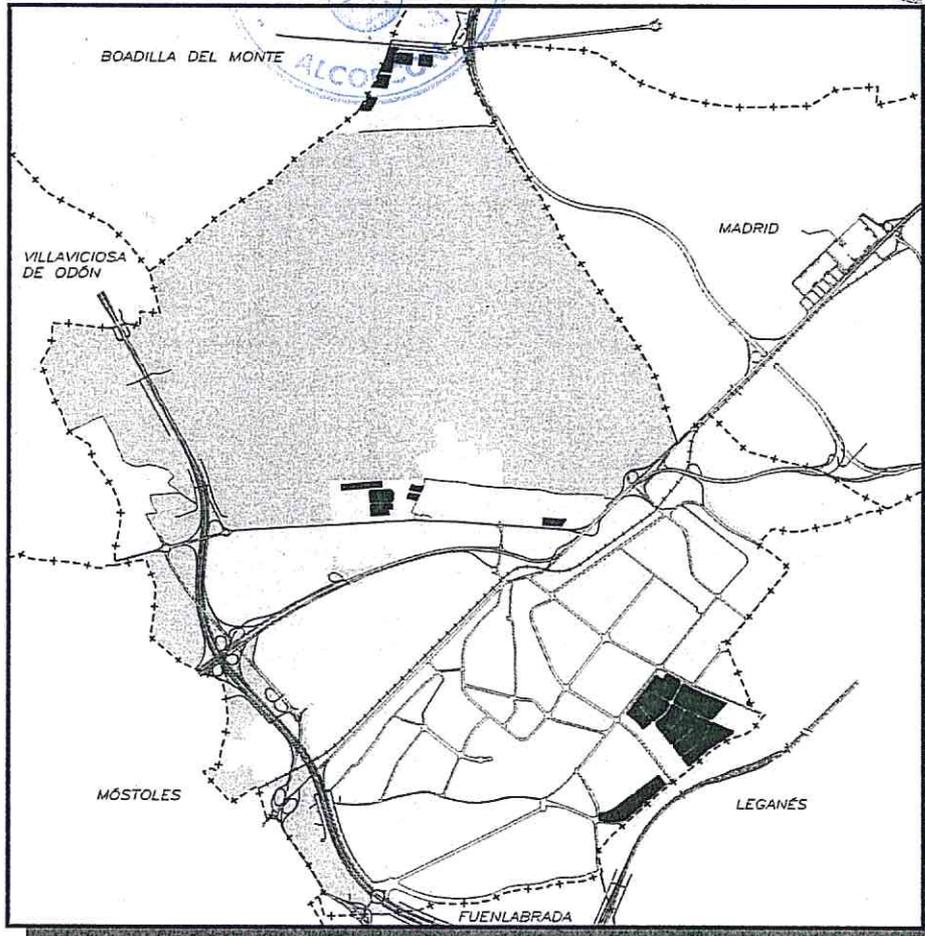


Ayuntamiento de Alcorcón  
Área de Desarrollo Territorial

APROBADO INICIALMENTE  
POR AC. DE PLENO DE  
ALCORCÓN

ALCORCÓN 03/01/12  
EL SEGR. GENERAL DEL PLENO

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR AC. DE PLENO Nº 21.12.11  
ALCORCÓN 03/01/12  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 8-03-12  
Madrid, 9-03-12  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(R.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
27 FEBR 2012  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

COM. TERRITORIO  
CC: S. MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

EN SUELO INDUSTRIAL: NAVE EXENTA - CLAVE 23

ALCORCÓN (MADRID)

NOVIEMBRE DE 2008