

CLAVE 23

SIGADO 1º

APROBADO DOCUMENTO  
RECTIFICACION  
APROBAC. PROVISIONAL  
ACUER. PLENO 30 11.78  
ALCORCON 01.12.93  
EL FIGIAL MAYOR

## 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. Jose 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.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y  
URBANISMO  
14 DIC. 1993

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

IV.107

RECTIFICACION  
 APROBAC. PROVISIONAL  
 ACUER. PLENO 30.11.98  
 ALCORCON 01.12.99  
 EL FISCAL, MEJOR

**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.

**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 MAXIMA		
	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.

**Art.4.337. Edificabilidad.**

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

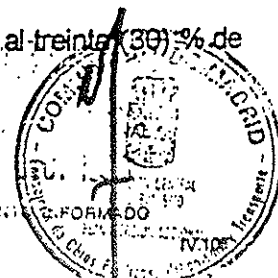
La superficie máxima construida de entreplanta no podrá ser superior al treinta (30) % de la superficie total ocupada en planta por la edificación.

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

CONSEJO  
 URBANISTICO  
 DIRECCION  
 DE PLANEACION

DOCUMENTO FORMADO

EL TECNICO  
 INFORMANTE



APROBAC. PROVISIONAL  
 ACUER. PLENO 30.11.98  
 ALCORCON 01.12.99  
 EL FISCIAL-MAJOR

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.

##### 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> construido.

##### 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.

A ALINEACIÓN EXTERIOR	
PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares
Carga - descarga	Depósito de residuos no controlados
Garita de control vigilancia (5<9 m <sup>2</sup> )	Obstaculizar el paso de vehículos.
A LINDEROS LATERALES Y TRASERO	
PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga - Descarga	
Almacenamiento*	
Instalaciones auxiliares *	

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

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

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:

APOBADO DOCUMENTO  
RECTIFICACION  
APROBAC. PROVISIONAL  
ACUER. PLENO 30 11 98  
ALCORCON 01.12.99  
EL OFICIAL MAYOR

*[Handwritten signature]*

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO  
DIRECCION GENERAL DE OBRAS  
PUBLICAS

14/01/2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

RECTIFICACION  
 APROBAC. PROVISIONAL  
 ALCORCON, PLENO 30.11.98  
 ALCORCON D.L. 12.93  
 EL ALCAIDE

## CLAVE 23. NAVE EXENTA.

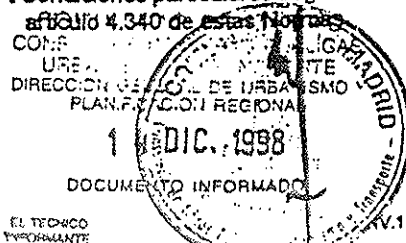
IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	Comp.	—	—	Comp	—	—	1-4
	2a. Vivienda Multifamiliar	—	—	—	—	—	—	—
	3a. Residencia Comunitaria	—	—	—	—	—	—	—
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	3
	2a. Comp.c/medidas correctoras	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	
	3a. Industria en poligono	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	
	4a. Almacenaje y Talleres	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
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
USO TERCIARIO-OFICINAS								
	1a. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	—	—	—	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	—	—	—	—	—	—	—
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS								
	1a. De ámbito Local	—	—	—	—	Alt.	Alt.	4
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	—	—	—	—	—	2-4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES								
	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



**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 DOCUMENTO  
RECTIFICACION  
APROBAC. PROVISIONAL  
ACUER. PLENO 30 11.78  
ALCORN 01.12.93  
FICIAI MAYOR

*G. C. U.*

