



Artículo. 4.8 Uso industrial.

4.8.1. Definición, clases y categorías.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Art.4.8.1.1.Clase Industria Ordinaria.

- Categoría 1ª. Actividades compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias con escasa potencia instalada, que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario (actividades artesanales, reparación de pequeños electrodomésticos, pequeños talleres de montaje de accesorios de automóvil, etc.)
- Categoría 2ª. Talleres de automoción. Talleres de reparación de vehículos en todas sus categorías y especializaciones, incluso lavado y engrase.
- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean los industriales. Comprende a la pequeña, mediana y gran industria que, aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre, puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- Categoría 4ª. Actividades especiales. Comprende a aquellas actividades solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Art.4.8.1.2. Clase Industria Agropecuaria.

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Art.4.8.1.3.Clase Industria extractiva.

- Categoría 6ª. Industria extractiva.

Art.4.8.1.4. Clase Almacenamiento.

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.
- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales: aquellos que por sus características o grado de riesgo requieran condiciones especiales de ubicación.

4.8.2.Condiciones generales.

Las siguientes condiciones para el uso industrial serán de aplicación tanto para las actividades realizadas en obras de nueva planta o ampliación, como a las sujetas a licencia de actividad o cambio de titularidad.

Art.4.8.2.1.Reglamentaciones y Normas.



Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas, por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, supletoriamente por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior) y cumplirán lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás Normativa estatal y autonómica de seguridad y salud en el trabajo.

Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 4.8.1. serán los que se exponen en la tabla 4.8.2.10.

Los residuos industriales generados por el desarrollo de la actividad deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 5/2003 de 20 de marzo, Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid y supletoriamente Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En el caso de producir Residuos Tóxicos y Peligrosos (RTP) se estará a lo establecido en las Leyes 5/2003, 10/98 y aquellos artículos de la Ley 20/86 y R.D. 952/97 que no estén expresamente derogados, por el que se establece la Ley Básica de Residuos tóxicos y peligrosos y posteriores modificaciones.

En cualquier caso, las instalaciones industriales deberán cumplir además de las prescripciones establecidas en la presente Norma, todas aquellas disposiciones vigentes específicas, estatales o autonómicas, que les sean de aplicación.

Art.4.8.2.2. Usos industriales en planta sótano.

Se admite la utilización del sótano para usos industriales cuando se dedique a actividades complementarias como almacenes, garajes e instalaciones y estén ligadas a la planta baja destinada al mismo uso industrial, teniendo su acceso desde ésta, además deberán cumplir las disposiciones sobre incendios y el resto de las reglamentaciones vigentes que sean de aplicación.

Art.4.8.2.3. Usos industriales en planta baja y semisótano.

La actividad industrial compatible con la vivienda se admite en planta baja y semisótano siempre que no se indique lo contrario en las Ordenanzas Particulares de la zona.

Art.4.8.2.4. Altura libre de planta para uso industrial.

En planta sótano y semisótano, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En planta baja y superiores la altura libre mínima será:

- En obras de nueva planta: trescientos cincuenta (350) centímetros la planta baja y trescientos (300) centímetros las superiores.
- En obras de remodelación, rehabilitación y mejora: trescientos (300) centímetros en planta baja y doscientos (260) centímetros en las superiores.

Art. 4.8.2.5. Dimensiones mínimas de los locales.

En este aspecto habrá que ajustarse a lo establecido en la normativa vigente, tanto estatal como autonómica, sobre prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo.

Art.4.8.2.6. Iluminación y ventilación.



Los locales con trabajadores deberán garantizar los mínimos de iluminación y ventilación, ya sea natural o artificial, establecidos en la normativa vigente sobre prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo.

Cuando la iluminación y ventilación sean artificiales se exigirá en los proyectos estudios detallados que garanticen de forma justificada los grados de iluminación y ventilación necesarios.

Art. 4.8.2.7. Aseos.

Todos los centros de trabajo deberán disponer, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios de clientes que se regirán por lo relativo a uso comercial, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstas por la normativa de seguridad y salud en los lugares de trabajo. En cualquier caso contarán con un mínimo de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 10 trabajadores o fracción.

Art. 4.8.2.8. Emisión de polvo y gases.

Para cada categoría industrial los valores máximos de emisión de polvo y gases estarán de acuerdo con los establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, Reglamentos Complementarios y modificaciones posteriores.

En cualquier caso, las emisiones a la atmósfera se realizarán a través de chimeneas específicas que sobrepasarán en un (1) metro la altura de la cubierta más alta en un radio de quince (15) metros.

Art. 4.8.2.9. Aguas residuales.

Los vertidos generados en los procesos industriales deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.

Así mismo se deberá cumplir lo establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

Art.4.8.2.10 Límites al uso industrial para cada categoría.

UNIDAD DE MEDIDA	CATEGORÍA INDUSTRIAL			
	1ª	2ª	3ª	4ª
Superficie máx m². construidos	100	---	(*)	sin límite
Potencia mecánica en CV	5	---	sin límite	sin límite
Emisión ruido decibelios	50	70	70	75

(*) Según se establezca en la Ordenanza de zona.



Para la aplicación de los límites de potencia mecánica hay que tener en cuenta:

En la potencia no se computa la necesaria para aparatos elevadores, climatización o herramientas portátiles de potencia inferior a 0,5 CV.

Los límites de potencia podrán ser rebasados previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y la adopción de las medidas correctoras necesarias.

En cualquier caso, la superficie mínima edificada para las categorías 2ª, 3ª y 4ª será de 100 m².

Art. 4.8.2.11. Aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio).

Art. 4.8.2.12 Condiciones contra incendios.

Los locales industriales deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios del R.D. 786/2001 Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales así como el D. 31/2003 de 13 de marzo del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Artículo. 4.9 Uso de espacios libres y zonas verdes.

4.9.1. Definición y categorías.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y en general, a mejorar las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Categoría 1º. Espacios Libres Públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.
- Categoría 2ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 3ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 4ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas, destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- Categoría 5ª. Franjas de protección de vías de comunicación, redes viarias y ferroviarias, o zonas industriales, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.