

### **Artículo 7.3.16 Dotaciones de servicio<sup>374</sup>**

1. Las viviendas resultantes de la transformación dispondrán, al menos, de las dotaciones de servicio de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, calefacción, agua caliente sanitaria y saneamiento.
2. Cuando en la transformación de un local se genere más de una vivienda, serán de aplicación las condiciones del Capítulo 7.5 sobre dotación de aparcamiento.

## **CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL**

### **Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1) <sup>375</sup>**

1. Se define como uso industrial aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo, producción y utilización de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Industria en general: Es aquella que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación de productos materiales, incluidas aquellas de producción agrícola desarrolladas en naves o edificaciones. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:
  - i) Industria convencional: Comprende todas las actividades incluidas en la clase de industria en general, que no estén encuadradas en alguna de las categorías siguientes.
  - ii) Industria artesanal: Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
  - iii) Taller de automoción: Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos, así como las de inspección y control realizadas en las centrales de inspección técnica de vehículos (ITV).
  - iv) Taller doméstico: Comprende aquellas actividades de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso Residencial.
  - v) Cocinas agrupadas: Son aquellas actividades desarrolladas en un local con espacios individualizados denominados cocinas, para preparación de

<sup>374</sup> Artículo añadido por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

<sup>375</sup> Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

alimentos, con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local.

- b) Almacenaje<sup>376</sup>: Comprende actividades cuyo objeto es la recepción, depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales. Procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:
  - i) Almacenaje mayorista: Aquellos almacenes con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.
  - ii) Almacenaje con reparto a domicilio: Cuando los almacenes disponen de servicio de venta al particular mediante reparto a domicilio.
  - iii) Almacenaje logístico: Comprende las actividades destinadas a la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de ésta y distribución de productos, tanto a mayoristas como a minoristas.
- c) Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en la utilización de nuevas tecnologías, como el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos, incluso locales para acceso a redes de información para el público en general, centrales de telefonía, estudios de radiodifusión, producción musical y audiovisual, diseño gráfico y otros similares, así como en general todas las actividades relacionadas con la investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

2. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se englobarán en los siguientes tipos:
  - a) Tipo I  $S \leq 350 \text{ m}^2$
  - b) Tipo II  $S > 350 \text{ m}^2$ , con dos subtipos:
    - i) Tipo II a  $S > 350 \leq 1000 \text{ m}^2$
    - ii) Tipo II b  $S > 1000 \text{ m}^2$

Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 7.4.4.

#### **Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1) <sup>377</sup>**

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de reestructuración general, así como a las nuevas implantaciones y

<sup>376</sup> Acuerdo de la CSPGOUM n.º 369, de 18.07.2024. Integración de las actividades de mini almacenes en la clase de almacenaje del uso industrial.

"Las actividades consistentes en locales fraccionados en almacenes de pequeñas dimensiones ("mini almacenes") destinados a su utilización por empresas y particulares diferentes de su titular, en función de su finalidad de depósito, guarda y custodia de enseres, se consideran integrados de forma genérica en la clase de almacenaje del uso industrial definida en el artículo 7.4.1.b de las NNUU del Plan General, sin incluirse específicamente en ninguna de sus tres categorías".

<sup>377</sup> Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

ampliaciones de actividades existentes, con independencia del nivel de intervención de la obra. En el caso de actividades existentes, se estará a estos efectos a lo recogido en el artículo 7.1.2.2.

### ***Sección Primera. Condiciones del uso industrial***

#### ***Artículo 7.4.3 Condiciones constructivas (N-2)***

1. En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.
2. En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o supramunicipal.

#### ***Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales o establecimientos (N-2)***<sup>378</sup>

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales o establecimientos destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados.
2. Además de las cuantías recogidas en el artículo 6.5.3, a estos efectos, se excluye de la superficie edificada la de las zonas ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas al servicio de los establecimientos o locales.

#### ***Artículo 7.4.5 Circulación interior (N-2)***<sup>379</sup>

1. Todos los elementos de circulación y evacuación, como escaleras, pasillos y similares, dispondrán de las dimensiones mínimas derivadas de las condiciones establecidas en las normativas de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, de acuerdo con sus propios ámbitos de aplicación.
2. Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

<sup>378</sup> Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

<sup>379</sup> Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

**Artículo 7.4.6 Condiciones específicas de las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico<sup>380</sup>**

1. Las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico, con independencia de la regulación de estas Normas y de la normativa sectorial que les sea de aplicación, quedan sujetas a las siguientes condiciones adicionales:
  - a) Específicas de la categoría de cocinas agrupadas:
    - i) En los ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I, con un número de cocinas que no excederá de ocho (8) unidades.
    - ii) En los ámbitos indicados en el apartado anterior, en la misma manzana y en el frente de la manzana opuesto del mismo tramo de calle en el que se sitúe el local, no podrá implantarse más de una actividad de esta categoría.
    - iii) Todos los locales dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cocina.
    - iv) Los locales dispondrán en su interior de cuarto para recepción de residuos con dimensiones adecuadas a la actividad y con las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas sobre la materia.
  - b) Específicas de la categoría de almacenaje con reparto domicilio:
    - i) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos, solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I. También será admisible la implantación en estos ámbitos de locales encuadrados en el Tipo II.a, siempre que cuenten con informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
    - ii) Los locales implantados en los ámbitos indicados en el apartado anterior dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de local.
  - c) Específicas de la categoría de almacenaje logístico:
    - i) Toda nueva implantación o ampliación de actividad existente, requerirá para su autorización la presentación de un estudio de movilidad y la emisión de un informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros

---

<sup>380</sup> Artículo añadido por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, podrán imponerse las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicaría la inviabilidad de la implantación. Dicho informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad.

- ii) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en los Tipos I y II.a.
2. En cuanto a la dotación de carga y descarga, será exigible en las tres categorías para los locales Tipo II, según lo previsto en el artículo 7.5.35.

**Artículo 7.4.7 Edificio industrial multiempresarial.<sup>381</sup>**

1. A los efectos de las siguientes Normas, se define como edificio industrial multiempresarial, aquel que se configura principalmente como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.
2. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes, agregado al número de locales destinados, en su caso, a la implantación de actividades derivadas del régimen de usos complementarios, aplicable en la parcela correspondiente, no podrá superar el número entero resultante de dividir por ciento setenta y cinco (175), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros.
4. En la licencia urbanística o medio de intervención correspondiente de los edificios industriales multiempresariales se hará constar, como prescripción de esta, la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad de la incompatibilidad del uso residencial en aquellas superficies no susceptibles del mismo, de acuerdo con la licencia concedida.
5. Será necesario plan especial para autorizar edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados cuya edificabilidad se desglose en más de veinte (20) locales.

---

<sup>381</sup> Artículo añadido por la MPG 00/321 (aprobación definitiva 30.07.2007 BOCM 04.02.2008) y modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).