

4.- DEFINICIÓN Y ORDENANZAS REGULADORAS DE ESPACIOS Y USOS

4.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

A.- Sistemas generales

A.1 De comunicaciones: Red viaria en enlace con los sistemas existentes.

A.2 De equipamiento: Espacios libres de Plan General.

B.- Sistemas interiores

B.1 De comunicaciones: Red viaria (Viales principales y secundarios)

B.2 Dotacional: Deportivo, Comercial y Social.

B.3 Zonas verdes: Espacios libres.

C.- Zonas de uso industrial y otros usos compatibles

Se consideran usos compatibles con el industrial a aquellas actividades no específicamente industriales, como, almacenes, oficinas, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes, y el de vivienda.

4.2. ESTUDIO DE DETALLE

Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66)

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriores indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

- a) En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

- b) Las vías interiores de nueva planta propuestas en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el Art. 65-c del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes: la suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m, y los puntos de conexión de la vía del Estudio de Detalle con la red del Plan Parcial serán como máximo de 2. En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 200 m.

4.3.- PARCELACIONES.

Generalidades

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Tipos de parcelas

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela tipo I, con superficie comprendida entre 396 y 2.000 m².
- Parcela tipo II, con superficie mayor de 2.000 m².

Plan parcelario

En el Proyecto de Urbanización se incluirá el Plano Parcelario que permita identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que, más adelante se detallan. Así mismo, se incluirá también el Plano Parcelario en donde mediante el correspondiente entramado, se cubrirá la superficie edificable de cada una de las parcelas y demás zonas edificables del Parque Empresarial. El Plano Parcelario no será vinculante.

Agrupamiento de parcelas

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a la prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Segregación mínima

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a).- Las parcelas resultantes no serán menores de 400 m² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b).- Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- c).- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- d).- Si con motivos de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas requerirán el correspondiente Estudio de Detalle, y dichas obras se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

4.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Generalidades

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial, los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismo forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división de Polígonos y etapas de actuación, si procediese.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

En el plano de zonificación se representarán los espacios destinados a la red viaria, peatonal, jardines, y también los destinados a la ubicación de los servicios.

Red viaria y peatonal

El sistema viario tiene por objeto facilitar el acceso a todas las parcelas que constituyen el sector.

Para el dimensionamiento de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- vehículos pesados 6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.
- vehículos ligeros 20 turismo/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón, y las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, rebajadas en los tramos de acceso a parcelas.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" del MOPTMA.

Se dispondrán plazas de aparcamiento público en los laterales de la calzada, uno por cada 80 m² de edificación lucrativa. Teniendo en cuenta que la superficie total edificable destinada a usos lucrativos es de 32.631 m², se obtiene un total de 408 plazas de estacionamiento, que se distribuyen del siguiente modo:

- Parcela 42: 6830 m², 257 plazas de aparcamiento.
- Parcelas 1, 25, 26, 47 y 49 (dotaciones públicas): 40 plazas de aparcamiento.
- Estacionamiento en vía pública: 111 plazas de aparcamiento.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc.

Red de alcantarillado

La conexión a la red general se define en la Memoria de Planeamiento. Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua de 0,5 m a 2 m/seg.
- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 0,30 m y serán de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las condiciones preferentemente irán en la zona de servicios o aceras.
- Para el cálculo de caudales de aguas negras se tomarán el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua.
- Para los caudales de agua de lluvia se partirá se partirá de precipitaciones tipo de 85 l/seg.Ha.

Red de abastecimiento de agua

La conexión a la red general se define en la Memoria de Planeamiento. Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de polietileno o fundición con diámetro interior mínimo de 60 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad de circulación: 0,5 a 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes preferentemente.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/seg./Ha con coef. De punta de 2,4.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en un día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e incendio según normativa municipal.
- El cálculo de tuberías se efectuará de acuerdo con las dotaciones previstas, y teniendo en cuenta el caudal de incendios de 10 l/seg y 5 atmósferas de presión.

Red de Energía Eléctrica

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 200 KW por Ha. bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.

- La red de A.T. o M.T. será aérea y/o subterránea con conductores de Aluminio.
- La red de B.T. será de tipo trenzada con conductores aislados R.Z. y/o subterránea de conductores R.V., y en ambos casos de Aluminio.
- Los centros de transformación se construirán prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en M.T. será normalizada por la Compañía en la y en B.T. la de 380/220 v.
- Todas las parcelas llevarán acometida en B.T. y se dejará prevista la acometida en M.T. para aquellas parcelas que por su superficie se prevea la instalación de industrias que precisen de este servicio.

Alumbrado público

La red de alumbrado público se calculará con un nivel mínimo de iluminación de 10 lux como media en la calzada principal de circulación de vehículos, pudiendo disminuirse hasta 5 lux en las áreas de aparcamiento y vías peatonales.

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.
- La instalación de alumbrado cumplirá el R.E. de B.T. Norma M/B/0/0.
- Coeficiente de uniformidad 0,4.
- Los puntos de luz serán de 150 w en V.S.A.P. adaptándose a los apoyos de Baja Tensión, los conductores específicos de Alumbrado Público.

5.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

5.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Licencias

Estarán sujetos a previa licencia todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina urbanística. El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Acceso a Parcelas

El Proyecto de Urbanización dejará previsto el acceso a cada parcela. En caso de que el beneficiario quisiera variar dicho acceso, mantendrá las mismas características constructivas de las previstas en el Proyecto de Urbanización, debiendo contar con la correspondiente licencia municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Construcciones en parcelas

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Aparcamiento en la vía pública

Se dispondrán de plazas de aparcamiento público en los laterales de la calzada, de forma que no interfieran con accesos a parcelas y que no limiten la visibilidad de las intersecciones.

Aparcamiento en el interior de las parcelas

En la parcela tipo I, como norma general, será suficiente, a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada.

Para parcelas tipo II, aparte de contabilizar las plazas de fachada, el proyecto de edificación de la industria a instalar demostrará que se puede resolver las dotaciones de aparcamiento que indica el Reglamento en el interior de parcelas. No obstante, en función del uso a que se destine la parcela en el Proyecto de Edificación, se justificará la suficiencia de las plazas de aparcamiento previstas.

5.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Normativa General

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el Parque, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el coste que correspondería a la mitad del cerramiento tipo antes citado, debiendo realizar este abono antes del comienzo de la construcción.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela, para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. Así mismo, en el caso de que se estableciera una de ellas en primer lugar, y hubiese realizado por su cuenta el muro de contención, la segunda que se estableciera deberá de realizar el abono correspondiente a ésta.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 m.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrá dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótano y sótanos no será computable.

5.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Con base en las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Elementos computables

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción

empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Elementos excluidos.

Quedan excluidos en el conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados, pero no cubiertos.
- b) Los soportales y plantas diáfanas porticadas que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, silos, etc.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

5.4.- CONDICIONES DE USO EN LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL.

Usos permitidos

Cualquier actividad industrial y/o que cumpla con la legislación vigente y disponga del informe favorable de la Comisión Provincial de Medio Ambiente, cumpliendo además con las condiciones higiénicas de las presentes ordenanzas.

Usos tolerados

Se tolerará el uso de una vivienda por parcela en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable y Ordenanzas Municipales.
- b) En cualquier caso será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vívideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio independiente respecto a la industria.
- d) La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m2.

5.5.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos permitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26 de Diciembre de 1.972), de protección del ambiente atmosférico y por su Reglamento, aprobado por decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (B.O.E. 22 de Abril de 1.975), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Aguas residuales

Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- a) Aceites y grasas: concentraciones o cantidades de sebos, ceras grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° C en el punto de descarga.
- b) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a al red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
- c) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- d) Desechos sólidos o viscosos: desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- e) Sustancias tóxicas inespecíficas: cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- f) Materiales coloreados: materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- g) Materiales calientes: la temperatura global del vertido no superará los 40°.
- h) Desechos corrosivos: cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a

la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

- i) Gases o vapores: el contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

Dióxido de azufre: 5 partes por millón
 Monóxido de carbono: 100 partes por millón
 Cloro: 1 parte por millón
 Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón
 Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

- j) Índices de calidad: los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

<u>PARÁMETRO</u>	<u>VALORES LÍMITE</u>
Aluminio (mg/l)	1
Arsénico (mg/l)	0,5
Bario (mg/l)	20
Boro (mg/l)	2
Cadmio (mg/l)	0,1
Cromo III (mg/l)	2
Cromo VI (mg/l)	0,2
Hierro (mg/l)	2
Manganeso (mg/l)	2
Níquel (mg/l)	2
Mercurio (mg/l)	0,05
Plomo (mg/l)	0,2
Selenio (mg/l)	0,03
Estaño (mg/l)	10
Cobre (mg/l)	0,2
Cinc (mg/l)	3
Tóxicos metálicos (J)	3
Cianuros (mg/l)	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000
Sulfuros (mg/l)	1
Sulfitos (mg/l)	1

Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros (mg/l)	6
Fósforo total (mg/l)	12
Amoníaco (mg/l)	15
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	10
Aceites y grasas (mg/l)	20
Fenoles (mg/l)	0,5
Aldehidos (mg/l)	1
Detergentes (mg/l)	2
Pesticidas (mg/l)	0,05

La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

- k) Desechos radiactivos: desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso; que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Ordenanzas Municipales de la localidad.

Podrán realizarse vertidos asimilables en su tratamiento a los vertidos domésticos, que serán depurados de forma conjunta con los de la villa dando lugar a las correspondientes tasas municipales.

No obstante, los vertidos quedarán condicionados a que el Ayuntamiento disponga de otras limitaciones debido a las condiciones de depuración municipal.

Ruidos

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 90 decibelios, medios en cualquier lindero de la parcela.

Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (B.O.E. de 16 de Marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1.961).
- Reglamento de Policía de Aguas y cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en su caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o Entidad Gestora.

5.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Instalaciones de protección contra incendios

Se ajustarán a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI 91, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación. Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales. Son aparatos de manejo manual que contienen en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: un extintor por cada planta, situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.
- Se ajustará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible, tipo de fuego, según el proceso industrial que se trate.

b) Equipos de manguera. Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- Toma de la red general, llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 80 mm., y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en parámetros verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm² (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio, con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las BIE de 45 m/m. de D. y 1,6 l/seg., para las de 25 m/m. de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose la ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 metros de nave, situados a una distancia no superior de 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 700 metros cuadrados, en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- A efectos de usos industriales no cubiertos, se dispondrá un equipo de manguera con toma directa a la red general para parcelas de superficie comprendida entre 1.000 y 3.000 M.

5.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS. GENERALIDADES.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados de ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a la composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable –en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Debido al paso del Camino de Santiago por las proximidades del sector de urbanización, se deberá cuidar especialmente la tipología de las edificaciones, sus materiales y ambiente general, teniendo en cuenta que el paso del Camino supone hecho importante en la localidad de Palas de Rei, y que las acciones para el desarrollo urbanístico no deben suponer la degradación del Camino, ni las subsiguientes pérdidas para el Patrimonio Histórico del municipio.

Queda expresamente prohibido, en las edificaciones más próximas al Camino de Santiago, el empleo de materiales ajenos a los empleados tradicionalmente en la zona. Se permitirán los revocos, siempre que esté bien terminados y pintados con colores ocre y blancos.

6.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE CADA ZONA.

6.1.- SISTEMAS DE COMUNICACIÓN.

Condiciones de edificación

No está permitido ningún tipo de edificación, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de uso

Serán las siguientes:

- Calzadas: uso libre de tránsito rodado.
- Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

6.2.- ESPACIOS LIBRES.

Espacios libres de dominio público

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de material o vertido de desperdicios. La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Espacios libres de uso privado

Es la superficie de la parcela no ocupada por la edificación o elementos auxiliares. Sus condiciones de uso son: podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

6.3.- ZONAS DE SERVICIO DE INSTALACIONES.

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, etc.

Si este espacio no fuera suficiente, se podrán disponer canalizaciones subterráneas sobre la franja de parcela, que el retranqueo frontal obliga a dejar libres. En esta franja de parcela podrán instalarse futuras conducciones subterráneas según decida el Ayuntamiento.

El establecimiento de otras servidumbres deberán quedar reflejadas en el documento del Proyecto de Urbanización.

6.4.- ZONA DEPORTIVA.

Condiciones de edificación

- Retranqueos: serán los representados en el plano nº9.
- Aprovechamientos: el aprovechamiento máximo sobre la superficie de la parcela será de 0.6 m²/m².
- Edificabilidad: para locales o edificios se permitirá 2 m³/m² y tratándose de instalaciones deportivas se adaptará a las necesidades funcionales.

Condiciones de uso

Incluyen los locales o edificaciones destinadas a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc., e instalaciones complementarias.

6.5.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Equipamiento comercial

Condiciones de la edificación:

- Retranqueos: serán de 3 m en cualquier lindero.
- Aprovechamiento: el aprovechamiento máximo será de 1 m²/m².

Condiciones de uso:

El uso alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, y con fines comerciales tales como restaurantes, bares, establecimientos hoteleros, de oficinas, y todos aquellos que el municipio estime conveniente o apropiado para el mejor funcionamiento del sector.

Equipamiento social

Condiciones de la edificación:

- Retranqueos: figuran en el plano correspondiente, siendo 10 m para el retranqueo frontal, 3 m para los laterales y mínimo 3 m en el trastero (variable).
- Aprovechamiento: el aprovechamiento máximo será de 1 m²/m².

Condiciones de uso:

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida social, tales como servicios administrativos, sanitarios, de policía, y todos aquellos que el municipio estime conveniente o apropiado para el mejor funcionamiento del sector.

6.6.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL.

Condiciones de la edificación:

En edificación agrupada o pareada (Parcelas tipo I)

- a) Tipo de construcción: edificios adosados.
- b) Retranqueos mínimos: frontal mínimo 5 metros, y de fondo mínimo 3 metros (sólo cuando coincida con el límite del Parque Empresarial, si no se permite edificar adosado). La agrupación de edificios adosados en ningún caso podrá superar los 200 m de frente, y dejará un retranqueo lateral al menos de 3 m.
- c) Aprovechamiento: el aprovechamiento máximo referido a la superficie de la parcela será de 1 m²/m².
- d) Altura máxima: 12 metros.
- e) En el plano nº9 y en la relación exhaustiva de parcelas se expresa la envolvente y posibilidades de cada parcela.

Industria aislada (Parcelas tipo II)

- a) Tipo de construcción: aislada.
- b) Retranqueos mínimos: frontal mínimo 5 metros, y de fondo y laterales mínimo 5 m.
- c) Aprovechamiento: el aprovechamiento máximo referido a la superficie de la parcela será de 0.8m²/m².
- d) Altura máxima: 15 metros.
- e) En el plano nº9 y en la relación exhaustiva de parcelas se expresa la envolvente y posibilidades de cada parcela.

6.7.- APLICACIÓN DE GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida surjan contradicciones con respecto a la edificabilidad de una parcela determinada, prevalecerá la prescripción más restrictiva.

RELACIÓN DE PARCELAS

Nº PARCELA	m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /m ²	m ² EDIFICABLES	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	RETRANQUEO FRONTAL	RETRANQUEOS LATERALES	RETRANQUEO TRASERO	PLAZAS APARCAMIENTO INTERIOR
1	860	1	441	0.51	5	5-3	3	11
2	745	0,9	497	0.67	5	0-3	3	2
3	645	0,9	421	0.65	5	3-0	3	4
4	640	0,9	571	0.85	5	0-0	3	2
5	460	0,9	362	0.79	5	0-0	3	2
6	650	0,9	555	0.85	5	0-0	3	2
7	485	0,9	386	0.80	5	0-0	3	2
8	660	0,9	563	0.85	5	0-0	3	2
9	540	0,9	438	0.81	5	0-0	3	2
10	670	0,9	572	0.85	5	0-0	3	2
11	580	0,9	475	0.82	5	0-0	3	2
12	660	0,9	560	0.85	5	0-0	3	2
13	631	0,9	534	0.85	5	0-0	3	2
14	670	0,9	573	0.86	5	0-0	3	2
15	675	0,9	579	0.86	5	0-0	3	2
16	650	0,9	550	0.85	5	0-0	3	2
17	710	0,9	615	0.87	5	0-0	3	2
18	650	0,9	556	0.86	5	0-0	3	2
19	930	0,9	835	0.90	5	0-0	0	3
20	640	0,9	550	0.86	5	0-0	3	2
21	920	0,9	615	0.67	5	0-5	0	2
22	630	0,9	516	0.82	5	0-0	3	2
23	860	0,9	578	0.67	Variable	0-0	3	5
24	950	0,9	463	0.49	Variable	3-0	3	7
25	950	1	401	0.42	10	3-3	Variable	10
26	2860	0,6	1581	0.55	6	3-Variable	3	12
27	835	0,9	569	0.68	5	0-3	3	2
28	785	0,9	560	0.71	5	3-0	3	2
29	995	0,8	622	0.63	10	3-0	3	7
30	1000	0,9	896	0.9	5	0-0	3	2
31	1000	0,8	673	0.67	10	0-3	3	7
32	760	0,9	509	0.67	5	0-3	3	2
33	1125	0,8	735	0.65	10	3-0	3	7
34	1400	0,8	876	0.63	10	3-3	3	6
35	1270	0,8	850	0.67	10	0-3	3	7
36	1400	0,8	859	0.61	10	3-3	3	6
37	860	0,8	467	0.54	Variable	--0	3	6
38	3300	0,8	1983	0.60	10	5-5	5	7
39	750	0,8	401	0.53	10	0-3	3	7

Nº PARCELA	m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /m ²	m ² EDIFICABLES	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	RETRANQUEO FRONTAL	RETRANQUEOS LATERALES	RETRANQUEO TRASERO	PLAZAS APARCAMIENTO INTERIOR
40	1225	0,8	666	0,54	10	3-3	3	7
41	840	0,8	490	0,58	10	3-0	3	7
42	6830	-	-	-	-	-	-	254
43	850	0,8	500	0,59	10	0-3	3	6
44	3220	0,8	2029	0,63	10	5-5	5	10
45	960	0,8	508	0,53	10	3-3	3	6
46	5180	0,8	3649	0,70	10	5-5	5	22
47	1335	0,8	883	0,66	3	3-3	3	4
48	780	0,8	457	0,59	10	0-3	3	6
49	915	0,8	556	0,61	10	3-0	3	6
50	1200	0,8	717	0,60	variable	3-3	3	6
51	985	0,8	584	0,59	3	3-3	3	3
				Edificabilidad media: 0,6 m ² /m ²				Plazas en vía pública 111 Total estacionamiento público: 408 plazas (1/80 m ² edificación lucrativa)