

**MEMORIA VINCULANTE PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 8 “LA HINIESTA”,**

SITUACIÓN:

POLÍGONO INDUSTRIAL "LA HINIESTA"
EN ZAMORA

Zamora, junio de 2016

INDICE

1.	ANTECEDENTES.....	3
2.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO.....	4
4.	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.....	8
5.	ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	11

MEMORIA VINCULANTE

1. ANTECEDENTES.

Se redacta la presente Memoria vinculante en cumplimiento de la Propuesta formulada por el Concejal Delegado de Urbanismo, Obras, Medio Ambiente y Salud Pública con fecha 27 de mayo de 2016 a fin de tramitar el procedimiento para modificar el Plan Parcial del Sector 8 La Hiniesta, en respuesta a la solicitud de modificación de las ordenanzas reguladoras de los polígonos industriales de "LOS LLANOS" y "LA HINIESTA", en materia de protección contra incendios en edificios industriales presentada por los representantes de los Colegios Oficiales Profesionales de Ingeniería Industrial, Ingeniería Técnica Industrial, Arquitectura y Arquitectura Técnica, el día 17 de febrero de 2015, con número de registro general 20150201700076 y representada a efectos de notificación por Don Teófilo Ramos de Castro, con domicilio en Pasaje de Santa Clara Nº14, entreplanta, puerta 3; C. P. 49015 Zamora.

Este documento se ajusta a lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Constituye el objeto de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 8 La Hiniesta la reforma del vigente artículo 56 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono "La Hiniesta" ("Instalaciones de Protección contra el fuego") a fin de sustituir la regulación actual en esta materia por la contenida en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Edificios Industriales

aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, con objeto de unificar la regulación de las instalaciones de protección contra incendios eliminando exigencias no justificadas técnicamente.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO.

El Plan Parcial del Polígono industrial “LA HINIESTA” fue aprobado el 10 de abril de 1989 y ante la no existencia de una normativa contra incendios para las instalaciones industriales se aplicó una normativa sujeta a unos parámetros o criterios generalistas que en la mayoría de los casos ha supuesto el realizar inversiones en materia de prevención de incendios que resultan desmedidas con respecto a la necesidad real de las mismas.

La primera legislación a nivel estatal en materia de prevención de incendios es el Real Decreto 2059/1981, de 10 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación “NBE-CPI / 81”: Condiciones de Protección Contra Incendios en los edificios. Dicha Norma Básica fue modificada por Real Decreto 1587/1982, de 25 de junio.

La “NBE-CPI / 81” con las correspondientes modificaciones pasó a denominarse la “NBE-CPI / 82”.

La “NBE-CPI / 81” se refiere, en cuanto a su aplicación, a los edificios consignados en sus anexos, y que son los siguientes:

Anexo A1.- Condiciones particulares de uso de viviendas.

Anexo A2.-Condiciones particulares de uso residencial público.

Anexo A3.- Condiciones particulares de uso administrativo y de oficinas.

Anexo A4.- Condiciones particulares de uso sanitario.

Anexo A5.- Condiciones particulares de uso de espectáculos y lugares de reunión

Anexo A6.- Condiciones particulares de uso de bares cafeterías y restaurantes.

Anexo A7.- Condiciones particulares de uso docente.

Anexo A8.- Condiciones particulares de uso comercial.

Es decir, en ningún momento esa normativa es de aplicación a edificios de tipo industrial.

La “NBE-CPI / 82” que modifica la “NBE-CPI / 81” no contempla la modificación de ninguno de los anexos anteriormente referenciados, por lo que tampoco esta norma es de aplicación a los edificios de tipo industrial.

El Real Decreto 279/1991, de 1 de marzo, BOE nº 58 del viernes 8 de marzo de 1991, aprueba la “NBE-CPI / 91”, la cual en su disposición derogatoria dice:

"Sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se deroga el Real decreto 2059/1981, de 10 de marzo por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación “NBE-CPI / 81”: Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios; el Real Decreto 1587/1982 de 25 de junio, por el que se modifica la citada norma básica y cuantas disposiciones de igual rango se opongan a lo establecido en la presente disposición."

La disposición transitoria segunda hace solamente referencia a la aplicación de la “NBE-CPI / 91.

El Artículo.- 2, Ámbito de aplicación; apartado 2.1 de la “NBE-CPI / 91” dice textualmente:

"Esta norma básica debe aplicarse a los proyectos y a las obras de nueva construcción, de reforma de edificios y de establecimientos , o de cambio de uso de los mismos, **excluidos los de uso industrial.**"

El Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, BOE número 261 de 29 de octubre publica la "NBE-CPI / 96".

En su Artículo 2.- Ámbito de aplicación, esta norma dice:

"Esta norma básica debe aplicarse a los proyecto y a las obras de nueva construcción, de reforma de edificios y de establecimientos, o de uso de los mismos, **excluidos los de uso industrial.**"

Es decir, que hasta la publicación y entrada en vigor del REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, no ha existido ninguna reglamentación de rango nacional o autonómico que hiciera referencia a la seguridad contra incendios en los edificios industriales.

De todo lo anterior, teniendo en cuenta la fecha de aprobación del Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre, se deduce que la regulación en esta materia contenida en el Plan Parcial del Polígono La Hiniesta no se basa en ninguna legislación existente en materia de seguridad contra incendios en edificios industriales, utilizándose únicamente criterios de superficies edificadas y distancias entre elementos de protección.

La situación actual derivada de esa reglamentación del Plan Parcial lleva a la aplicación, en materia de seguridad contra incendios en edificios industriales, de aquellas partes que resultan más restrictivas de cada una de las legislaciones, esto es, ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL "LA HINIESTA" y REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre.

Esto ha supuesto que en la mayoría de los casos, y dada la tipología de la industria establecida en el polígono las instalaciones de seguridad contra incendios exigidas y realizadas en las industrias hayan sido excesivas, suponiendo con ello un gasto innecesario en dichas instalaciones y un costo permanente en el mantenimiento de las mismas.

Siendo esto así, la Modificación que se pretende del artículo 56 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono La Hiniesta sustituyendo su redacción actual por otra que se limite a hacer una remisión en esta materia a la normativa vigente, resulta muy conveniente y necesaria a fin de eliminar exigencias y requisitos técnicos innecesarios que incrementen la inversión a realizar en la construcción de estos edificios sin que la adopción de dichas medidas resulte justificada técnicamente, lo que revela, asimismo, el interés público de la Modificación.

Asimismo, el interés público de esta Modificación viene determinado por el cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Facilitar y agilizar la tramitación de los expedientes por parte de los técnicos municipales al tener que aplicar una única legislación en materia de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, toda vez que se pretende al mismo tiempo modificar la regulación existente en esta materia en el Plan Parcial del Polígono Los Llanos a fin de equiparar estas regulaciones a la ya contenida en las Ordenanzas del Plan Parcial "La Hiniesta-Ampliación".

b) Diseñar e instalar sistemas de seguridad contra incendios mucho más racionales de acuerdo con el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, y/o DB-SI, en función y de acuerdo con los siguientes parámetros principales:

b1) Tipología del edificio.

b2) Actividad, diferenciando entre producción y almacenes.

b3) Cantidad de materias primas y productos.

b4) Con los datos anteriores, determinación del riesgo intrínseco y la carga de fuego del establecimiento.

c) Instalar los sistemas de seguridad contra incendios más adecuados sabiendo que deben cumplir los siguientes objetivos con el orden de prioridad que se indica:

c1) Salvaguardar la vida de las personas.

c2) Evitar la propagación del fuego a los edificios colindantes.

c3) Intentar que los daños producidos por el fuego, y dentro de la propia instalación sean lo más reducidos posible.

d) Racionalizar el coste de la inversión en materia de seguridad contra incendios, así, como su mantenimiento dando cumplimiento a todos los requisitos anteriores.

La Modificación pretende facilitar y potenciar la implantación de nuevas industrias en el Polígono Industrial al eliminar las elevadas exigencias en materia de seguridad de protección contra incendios sólo aplicables a los establecimientos industriales a ubicar en dicho Polígono (y en el de Los Llanos) lo que puede haber supuesto un cierto freno a la implantación de industrias en el mismo y al mantenimiento o ubicación de industrias en emplazamientos menos apropiados.

4.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

El artículo 56 de las Ordenanzas del Plan Parcial "La Hiniesta", que lleva por título "Instalaciones de Protección contra el fuego", establece:

"Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI82, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan 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 se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de 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 construido o fracción.

- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 metros cuadrados o fracción.

- Además de colocar un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de 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:

- 1.- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- 2.- Conducción de diámetro mínimo 25 y 45 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- 3.- 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 (344KPa) se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con una caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E.de 45 m/m D. y 1,6 l/seg. para las de 25m/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 su 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 instalarán un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalarán un equipo por cada 600 metros de nave situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 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.

- En las parcelas comprendidas entre 500 y 1000 metros cuadrados se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente."

La redacción que se propone para el artículo 56 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono La Hiniesta, y que es similar a la que figura en el artículo 42 de las Ordenanzas del Polígono de La Hiniesta Ampliación es la siguiente:

"Artículo 56. Medidas de Protección contra Incendios.

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de esta normativa deberán observar las medidas que al respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales, en el Código Técnico de la Edificación y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar."

5.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La Modificación que se pretende no tiene influencia alguna sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Orden FYM/895/2011, de 5 de julio, por

el que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Por último, y en relación con los informes sectoriales que son precisos recabar y de conformidad con lo dispuesto en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se hace constar que la presente Modificación no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la Administración competentes ni afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, por lo que no será exigible requerir informe previo ni a la Agencia de Protección Civil ni al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Zamora a, julio de 2016

Fdo. Jefa de los Servicios Jurídicos de Urbanismo

Elena Domingo Martín