



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DESARROLLO Y DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y LA URBANIZACIÓN DE SUS PARCELAS EN AMOREBIETA-ETXANO

CAPÍTULO 1. OBJETO, AMBITO, ALCANCE Y LIMITACIONES

Artículo 1. Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza establecer el régimen técnico y jurídico que ordene el desarrollo de las parcelas de uso industrial así como su edificación como complemento a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Amorebieta Etxano.

Las presentes ordenanzas no modifican los parámetros urbanísticos establecidos desde el planeamiento, limitándose a ordenar y marcar los criterios de desarrollo.

Artículo 2. Objetivo

El objetivo de la presente ordenanza es el establecimiento de unos estándares mínimos de calidad, armonía edificatoria y adecuación constructiva para los desarrollos industriales existentes y previstos.

Artículo 3. Ámbito

Se entiende por parcela industrial a efectos de la presente ordenanza, aquella calificada como tal por las Normas Subsidiarias, con independencia de la clasificación de suelo en la que se ubique.

En relación con las edificaciones existentes o parcelas ya desarrolladas, las presentes ordenanzas serán efectivas en situaciones de ampliación o reforma exterior del edificio, quedando obligada la propiedad a completar junto con la licencia de edificación las obras de urbanización necesarias para la integración de la parcela en su entorno.

Artículo 4. Alcance y limitaciones

El desarrollo de las parcelas industriales quedará sujeto a las directrices derivadas de la figura de planeamiento correspondiente, siendo las presentes Ordenanzas de carácter complementario.

CAPÍTULO 2. DE LA URBANIZACION DE LAS PARCELAS.

Artículo 5. Condiciones de la urbanización interior de las parcelas.

Con carácter general, el Proyecto de Edificación deberá comprender el desarrollo íntegro de la urbanización de la parcela sobre la que se sitúa, definiendo:

- Plano en planta de la parcela con la situación de la edificación y demás construcciones auxiliares si las hubiera.
- Zonas de acceso y maniobra y situación de los aparcamientos.

- Zonas de jardinería y tratamiento de las mismas, si las hubiera.
- Geometría, materiales, y colores de la pavimentación, cerramiento de parcela y rotulación - señalización.
- Reposición de servicios e infraestructuras existentes.
- Plano de planta y sección transversal del tramo comprendido desde las redes de servicios urbanos hasta el cerramiento exterior con las tuberías, acometidas y elementos de redes y sus correspondientes detalles.

Con la documentación Fin de Obra se entregará además de la documentación reglamentaria:

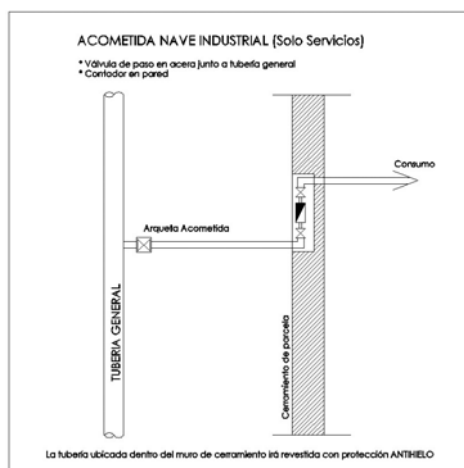
- Situación as-built de las acometidas de servicios y trazado tanto en el exterior como en el interior del edificio con indicación de arquetas, cotas de fondo y tapa...
- Fotografías de la urbanización terminada
- Plano de planta y Sección transversal del tramo comprendido desde la red general hasta el cerramiento exterior con las tuberías, acometidas y elementos de redes y sus correspondientes detalles.

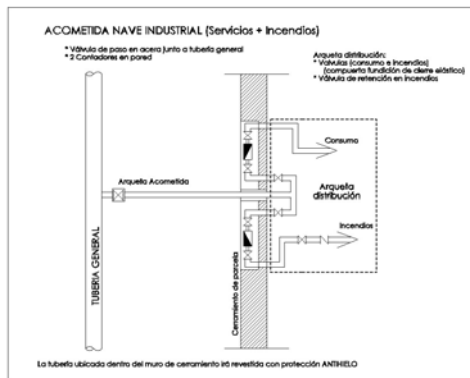
Artículo. 6: Condiciones específicas de la red de abastecimiento

-Acometidas: Cada edificio, finca o industria tendrá su acometida independiente. Se establece una única acometida por cada titular de licencia de apertura. Si como resultado de una actuación urbanística previa en la parcela, existe más de una acometida en el solar, se deberán eliminar aquellas que deban quedar inutilizadas, colocando un tapón ciego en la salida de la tubería general.

Todas las acometidas tendrán su correspondiente válvula de seccionamiento, que deberá ubicarse en la acera lo más próximo a la red general. La válvula será de fundición, de compuerta de asiento elástico y se alojará en una arqueta con tapa de fundición dúctil, con un diámetro de apertura mínimo de 300x300.

Previa a la ejecución de una acometida, se solicitará la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.





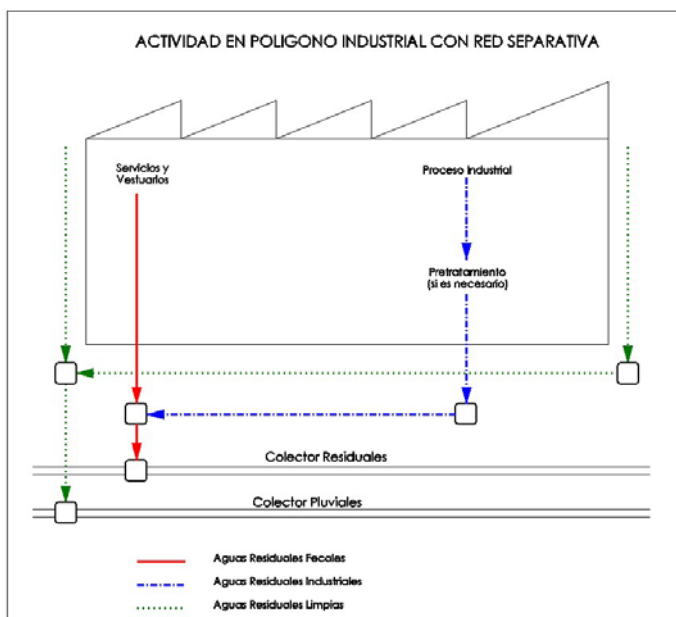
-Contadores: Se colocarán en cerramiento exterior, dentro de una caja de aluminio, con tapa accesible desde el exterior mediante cierre normalizado. Para evitar heladas, los tramos de tubería de entrada y salida del contador en la zona de muros deberán protegerse con fundas de material aislante.

Cualquier otra alternativa requerirá la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

Toda actividad que requiera un consumo de agua igual o superior a 5.000 m³ trimestrales deberá incluir, junto con el Proyecto de Actividad, documentación justificativa de que dichos consumos son los mínimos necesarios de acuerdo a las Mejores Tecnologías Disponibles.

Artículo. 7: Condiciones específicas de la red de aguas residuales y pluviales.

Las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales en cualquier actividad, serán separativas. Los colectores de pluviales solo deben evacuar agua de lluvia limpia al cauce más próximo. Cualquier agua residual (fecal y/o industrial) debe ser vertida a un colector de aguas residuales de acuerdo con el siguiente esquema:



Artículo 8. Materiales y acabados de la urbanización interior de las parcelas.

La composición y sección del pavimento tendrá que ser suficientemente resistente de manera que garantice un asentamiento uniforme del mismo.

Los acabados de los suelos a pavimentar de las parcelas privadas, deberán realizarse como criterio mínimo de calidad en solera de hormigón o aglomerado asfáltico en caliente.

Artículo 9. Condiciones mínimas de calidad y estética de los cierres exteriores de las parcelas industriales.

Con independencia del uso o destino de la parcela, sus cerramientos perimetrales deberán presentar un mínimo de calidad y armonía de acuerdo a las siguientes directrices:

Los cierres de parcelas, en aquellas parcelas que vayan a ir cerradas, se realizarán con carácter general y mínimo mediante un zócalo de hormigón de 50 cm de altura en acabado liso, con un cierre superior hasta una altura de dos metros en malla en color verde (rígida o flexible) con soportes metálicos empotrados en el muro cada dos metros, pintados en color RAL 6028 o similar. (Ver esquema 1). No se admitirán en ningún caso acabados en bloque de hormigón visto, raseado o pintado.

Cuando el cerramiento sea con vialidad exterior, se retranqueará 50 cm al interior de la parcela y se plantará una línea de vegetación continua compuesta por coníferas de hoja perenne y porte arbustivo o bambú de manera que se genere una pantalla vegetal hacia la vialidad exterior. Si se trata de un cerramiento entre parcelas deberá ir acompañado de vegetación por ambos lados.

No se admitirán, sea cual sea la tipología del cerramiento, soluciones con muros inclinados acompañando la rasante del terreno. La solución será siempre con remate horizontal, encofrados de chapa lisa en el zócalo de hormigón y remate de aristas mediante berenjeno con chaflán 2x2 cm. Se dispondrá a 40 cm por debajo de la cara superior del muro otro berenjeno en disposición horizontal y otro en disposición vertical cada dos metros coincidiendo con la ubicación de los postes del cerramiento.

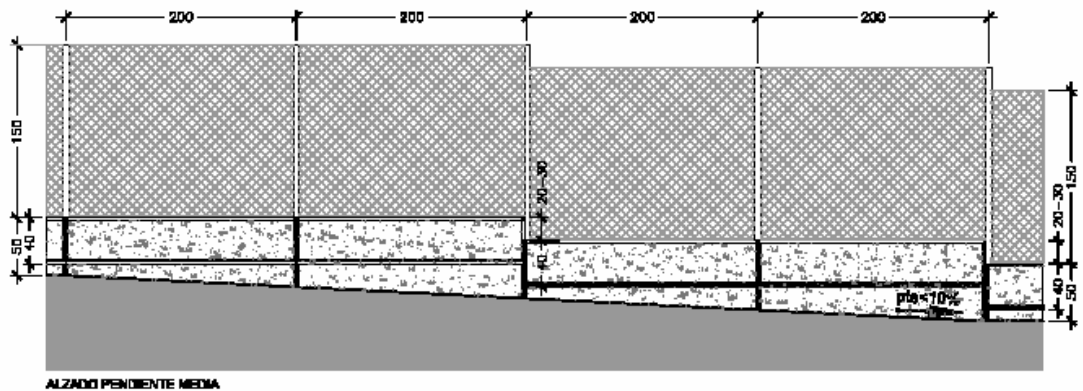
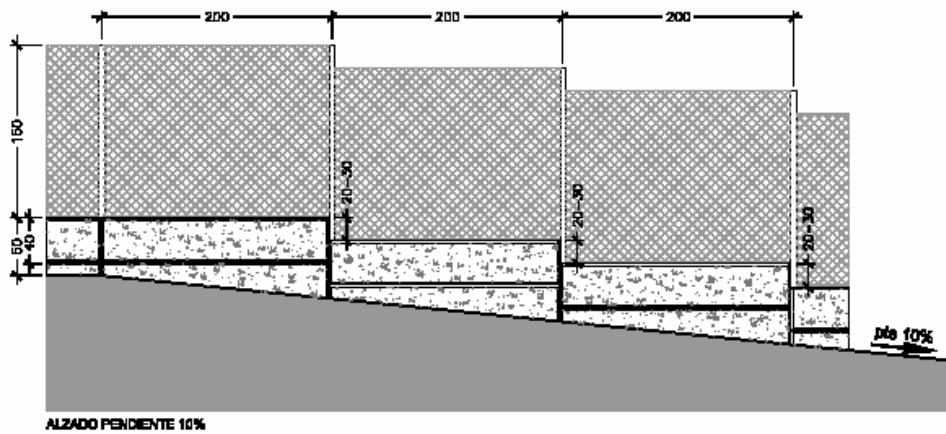
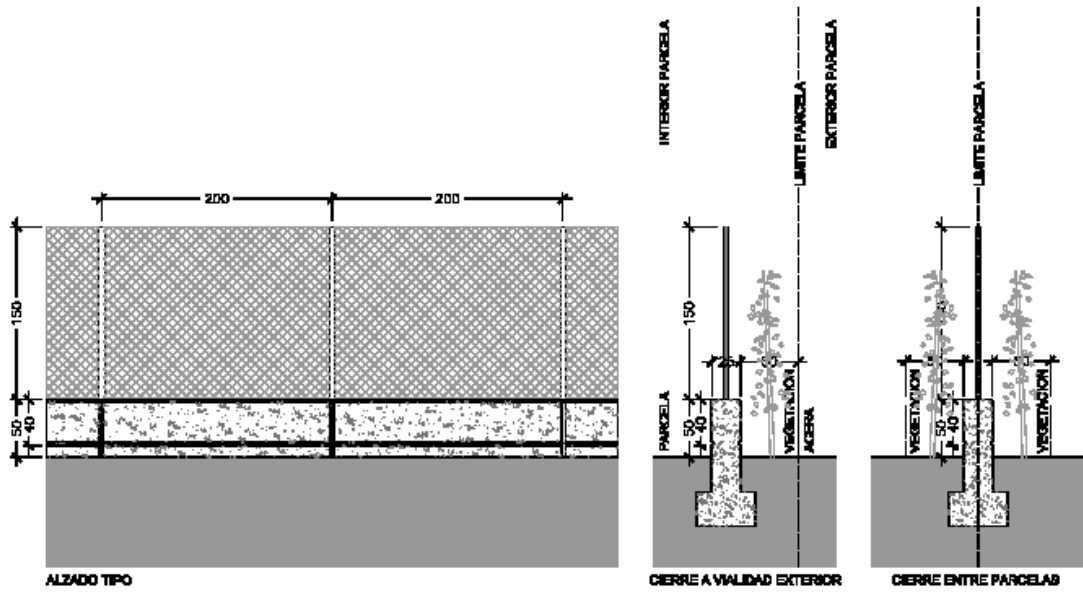
Si por necesidades de la actividad, razones comerciales, necesidad de privacidad o cualesquiera otras razones, en una parcela determinada o como criterio general para todo un sector, se considera la instalación de cerramientos distintos de los establecidos con carácter mínimo en las presentes ordenanzas, estos deberán mantener el zócalo inferior (admitiéndose acabados diferentes al hormigón visto) y someter su diseño a criterio municipal. En el caso de aprobarse el uso del cerramiento propuesto, éste deberá aplicarse al menos a la totalidad del perímetro de la parcela que colinde con vialidad pública o de uso público, pudiendo en el resto mantenerse el cerramiento tipo con carácter de mínimos establecido por las presentes ordenanzas.

Si por razones comerciales o cualesquiera otras, se considera conveniente la no utilización de vegetación en el cierre (alternativa posible sólo en las alineaciones de parcela con vialidad), deberá justificarse adecuadamente ante el Ayuntamiento presentando un cierre alternativo con unas condiciones estéticas y de calidad adecuadas. En cualquier caso se conservará siempre que se pueda, el retranqueo de 50 cm para mantener la alineación del cerramiento de las parcelas colindantes y permitir la plantación de al menos una banda de césped.

Si por cuestiones topográficas u operativas, no es posible el retranqueo del cierre de las parcelas (cabezas de taludes, necesidades de espacio para accesos, aparcamientos y vialidad...), deberá disponerse un cierre de parcela adecuado de manera que proteja física y visualmente la actividad y la dote de unas condiciones estéticas apropiadas.



En los desarrollos orientados a la venta de espacios industriales en módulos, los cerramientos de las distintas parcelas deberán guardar obligatoriamente una unidad estética que será establecida preferentemente desde el proyecto técnico. Cuando por necesidades puntuales se deban realizar cerramientos en unidades específicas, se deberá presentar proyecto común de cerramiento que afecte a la totalidad de la promoción, manzana industrial o conjunto edificatorio, de manera que queden definidos los criterios de cierre para todos los módulos.



CONDICIONES MINIMAS DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS:

- ZOCALO HORMIGON 80cm ACABADO LISO.
- MALLA TRENZADA PLASTIFICADA COLOR VERDE RAL 6028 O SIMILAR.
- LINEA DE VEGETACION COMPUESTA POR CONIFERA DE PONTE ARBUSTIVO O BAMBU..





Artículo 10. Accesos rodados y peatonales a las parcelas.

Los accesos rodados a las parcelas privatizables cumplirán los siguientes requisitos:

Se dispondrá de un único acceso rodado (salvo justificación por razones operativas) de acuerdo a las determinaciones de la documentación gráfica adjunta.

El entronque de acceso, que formará un ángulo aproximado de 90° con la vialidad, tendrá una anchura mínima de 7 metros y los radios de giro y trazado de la vialidad serán de 15 metros en el perímetro exterior de la acera.

Derivado del radio de acceso, éste no se podrá disponer (su eje) a menos de 18,5 metros de la parcela colindante permitiéndose con justificación expresa y consentimiento del colindante la incorporación del radio de giro con el colindante a la plataforma de acceso.

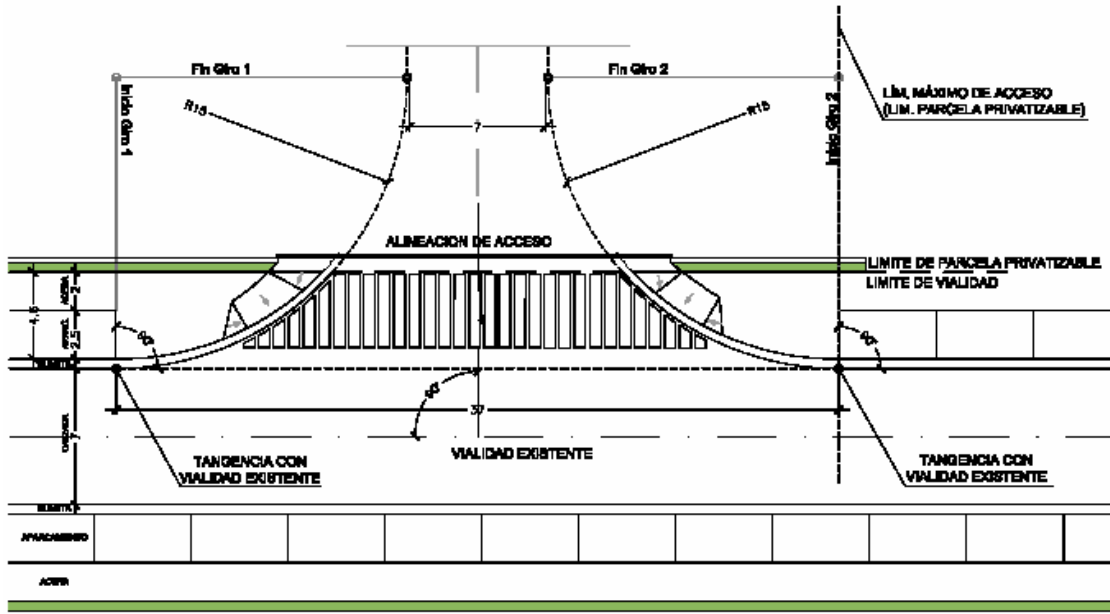
En la medida de lo posible, los accesos y en concreto sus trazados en planta, deberán asimilarse a alguna de las tipologías propuestas en las presentes ordenanzas, siempre y cuando las dimensiones de la parcela y configuración de la vialidad lo permitan.

La puerta del acceso rodado se situará alineada con el cerramiento salvo propuesta alternativa debidamente justificada. Se deberá instalar al menos una entrada peatonal independiente del acceso rodado con diseño similar al de éste.

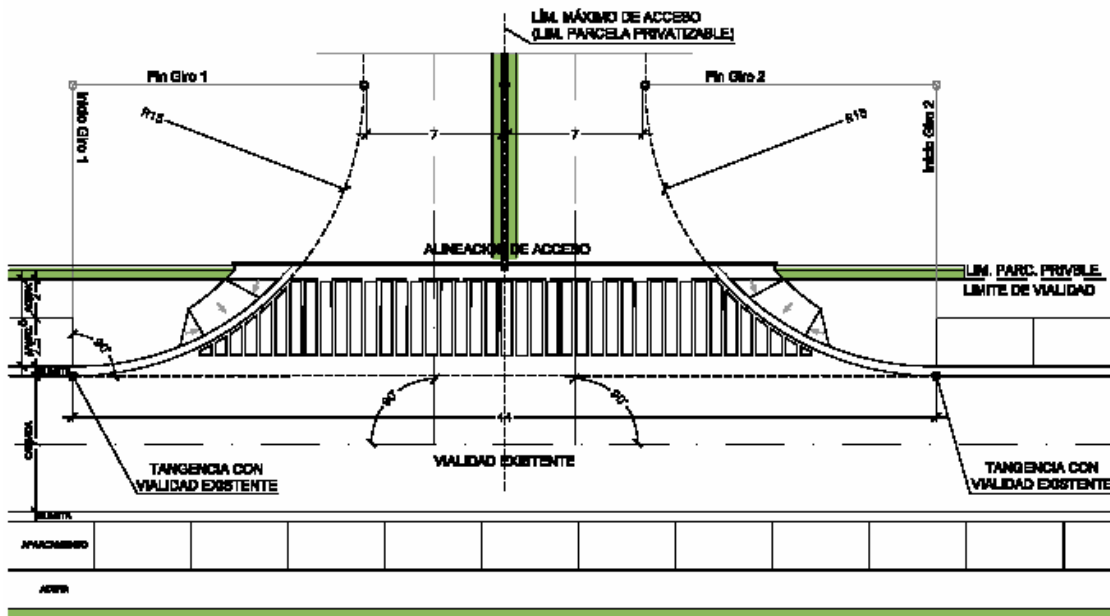
Las puertas deberán ir pintadas con carácter orientativo en color RAL 9001 (blanco) o RAL 7024 (grafito) o similares, cuando acompañen al cerramiento establecido con carácter de mínimos en las presentes ordenanzas. En el caso de cerramientos distintos de los aquí establecidos, la puerta de acceso deberá mantener la estética y tonalidad del cerramiento propuesto y aprobado en el proyecto, siendo de obligado cumplimiento las directrices referentes a geometría y dimensiones marcadas en las presentes ordenanzas.

Por criterios de seguridad, las puertas de acceso a las parcelas serán correderas, motorizadas o manuales y estarán debidamente balizadas, señalizadas y protegida su línea de carrera.

Cuando por cuestiones topográficas, sea viable un acceso al edificio desde una cota superior a su rasante a través de una pasarela, ya sea peatonal o rodada, el citado acceso podrá ser objeto de licencia mediante proyecto técnico específico teniendo la consideración de segundo acceso a la parcela, situándose el acceso principal a la cota de la rasante.

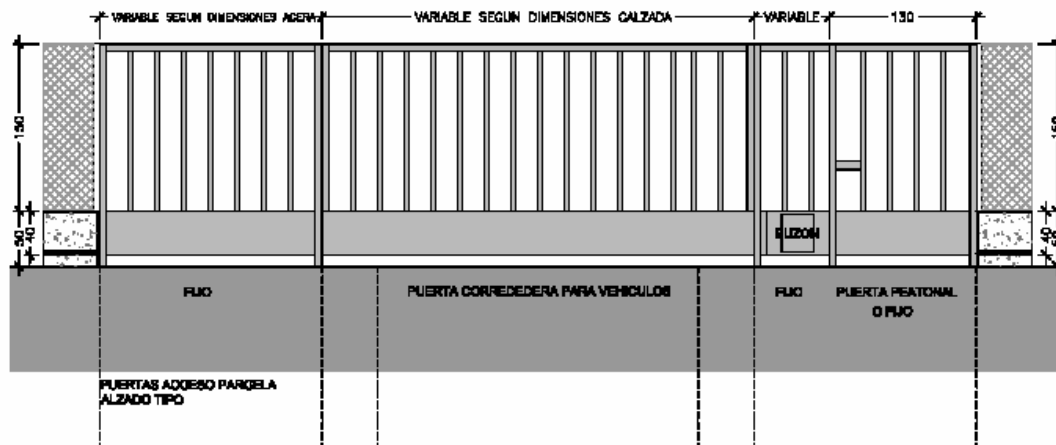


**ACCESO INDIVIDUAL
APARCAMIENTO EN LINEA SIN JARDINERA**



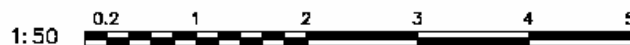
**ACCESO DOBLE
APARCAMIENTO EN LINEA SIN JARDINERA**





CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS PUERTAS DE ACCESO:

- PUERTA CORREDEERA, MEDIANTE PERFILES HUECOS DE ACERO LACADO.
- PARTE OPAKA, CHAPA DE ACERO LIMA.
- PINTADAS EN COLOR RAL 9002 (BLANCO) O RAL 7024 (GRAPITO) O SIMILANES.



Artículo 11. Circulación de vehículos en el interior de las parcelas.

El desarrollo de la parcela y su edificación deberán garantizar la maniobrabilidad de los vehículos que a ellas van a acceder dentro de sus límites de propiedad sin afectar a vialidades exteriores. No se permitirá la ocupación y utilización de la vía pública como zona de maniobra de vehículos para el acceso a las distintas instalaciones, por lo que el proyecto de edificación correspondiente deberá justificar la adecuada maniobrabilidad y tránsito de los vehículos previstos.

Artículo 12. Plazas de aparcamiento

El número mínimo de plazas de aparcamiento, se establecerán de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amorebieta-Etxano.

Las plazas de aparcamiento, ya estén al aire libre en la propia parcela o en el interior de la edificación, deberán estar debidamente señalizadas y numeradas mediante marcas viales en el suelo en color blanco RAL 9016.

La modificación, ampliación, etc. de una edificación supondrá la revisión y justificación del número de plazas de aparcamiento situadas en la parcela.

La realización de marquesinas de aparcamiento se realizarán de acuerdo a las especificaciones de las normas subsidiarias y el instrumento de gestión correspondiente, siempre dentro de las alineaciones establecidas para la edificación. Las marquesinas, en el caso de ser vistas, serán de carácter ligero, en estructura de acero sin cierres laterales. Tendrán preferentemente una



pendiente de cubierta con una pendiente aproximada del 5% y no superarán los 5 metros de profundidad, variando su altura libre entre 220 y 250 cm en sus puntos mas bajo y mas alto.

El uso de aparcamiento (garaje) en el interior de la edificación deberá ser debidamente reflejado en el proyecto técnico para la emisión de la preceptiva licencia y será objeto de proyecto de actividad independiente.

No se permite el uso de la cubierta de la edificación como aparcamiento ni se podrá desarrollar sobre ella actividad alguna (con la salvedad del acceso en casos concretos). Cualquier uso de aparcamiento dentro de la edificación deberá quedar contenido dentro del volumen edificable permitido y oculto visualmente por sus fachadas.

Artículo 13. Carteles identificativos en los accesos a los sectores industriales y a las parcelas.

Los carteles identificativos dispuestos en los accesos a las parcelas o a los distintos sectores industriales serán de carácter obligatorio y deberán contemplar al menos la información indicada en las presentes ordenanzas.

En desarrollos industriales conjuntos la propiedad situará, mantendrá y actualizará en el acceso al Sector un cartel con la siguiente información:

El nombre del sector.

La denominación de las distintas actividades con su numeración oficial.

Un plano identificativo en planta de las distintas actividades, sentidos de circulación y sectorización del área.

Las dimensiones del cartel dependerán del tamaño del sector, debiéndose prever espacio suficiente para la totalidad de las actividades que pueda albergar el sector.

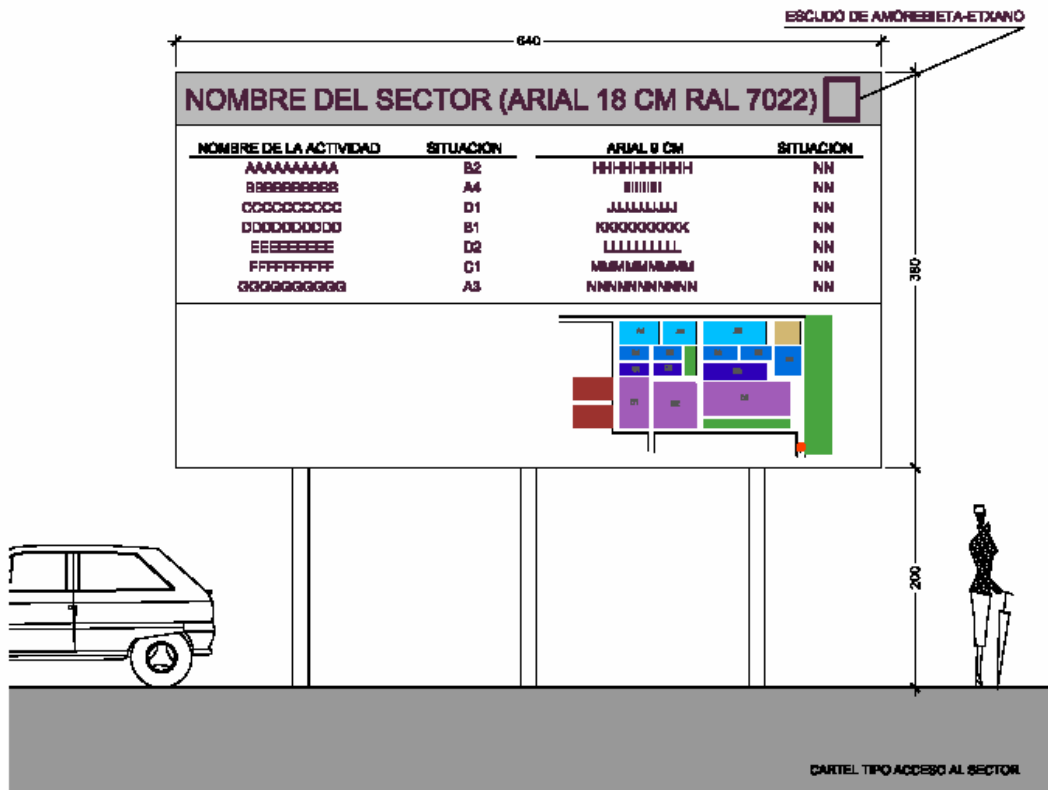
El cartel deberá colocarse en los accesos principales al sector de tal manera que su consulta desde la vialidad no dificulte el tráfico externo al sector, mediante un sobreancho de la calzada siempre que sea posible.

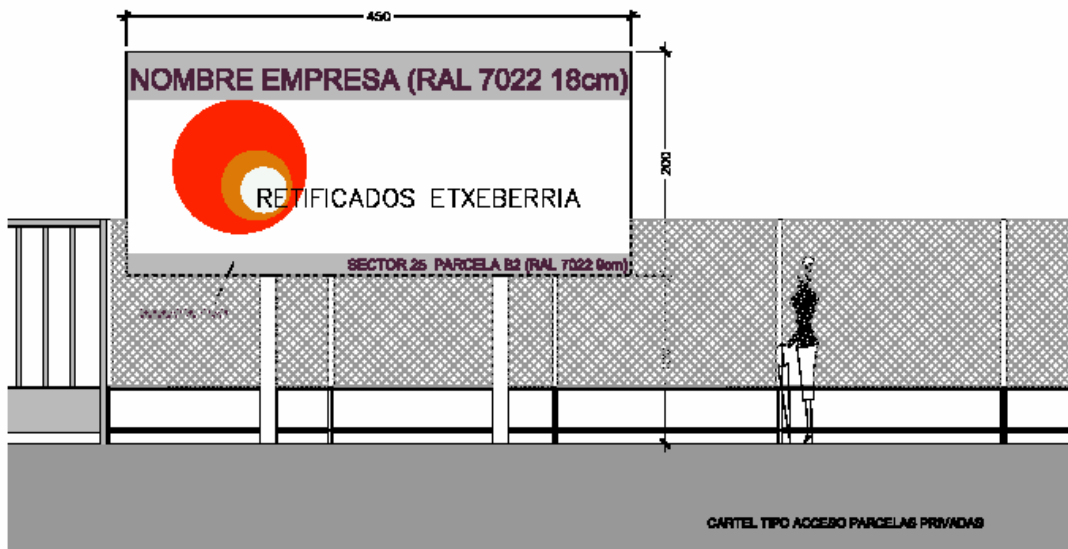
En el acceso a las parcelas privadas se dispondrá también con carácter obligatorio un cartel identificativo, de diseño unitario para todo el sector, con la numeración de la parcela, el nombre de la empresa y el logotipo o imagen corporativa correspondiente.

El proyecto de urbanización de cada sector podrá desarrollar un diseño específico para la señalización de las parcelas del sector. En el caso de que no exista un diseño específico para el sector se propone la señalización indicada en el gráfico adjunto.

Todo cartel o señalización a que se haga referencia en esta Ordenanza deberá estar redactado en euskera y castellano.

Se adjuntan esquemas de carteles con carácter orientativo.





Artículo 14. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las parcelas.

Es obligación de la propiedad el mantenimiento de la parcela y sus elementos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, con especial incidencia en aquellas áreas que den a vía pública.

Queda prohibida la utilización de las áreas no edificadas de la parcela como zonas de acopio y/o almacenamiento de materiales, quedando su uso restringido a la circulación de vehículos y personas o usos de jardinería.

Aquellas parcelas privatizables que dispongan de zonas verdes, deberán velar por su adecuado mantenimiento.

Queda terminantemente prohibido el vertido de aguas de escorrentía de lluvia procedentes de la parcela o de la propia edificación a la vía pública. La parcela deberá contar con los medios adecuados de recogida de aguas superficiales, disponiéndose un drenaje lineal bajo la línea de



acceso y en su perímetro en el caso de que la rasante de la parcela sea superior a la de la vialidad.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 15. Alineaciones y retranqueos.

Los desarrollos edificatorios deberán adecuarse siempre y cuando no afecte negativamente al desarrollo de la actividad, a la alineación principal o a un plano paralelo a ésta. Cuando existan alineaciones ya consolidadas por la edificación, se mantendrá, salvo causa justificada, dicha alineación como obligatoria de manera que se conforme una fachada continua a la vialidad.

Los elementos edificatorios de mayor prestancia, como las zonas de oficinas y servicios se situarán preferiblemente configurando la fachada principal o parte de ésta, entendiéndose por fachada principal aquella que se encuentra enfrentada con la vialidad de acceso a la parcela o que tiene una mayor presencia sobre la vialidad pública.

Como criterio general, las alineaciones de fachadas en su conjunto, no presentarán retranqueos caprichosos salvo que respondan a un criterio geométrico claro orientado a mejorar la operativa de la actividad o regularizar las alineaciones o respondan a elementos singulares de su diseño encaminados a un enriquecimiento plástico de éstas.

Se admitirán vuelos de hasta 1,5 metros fuera de las alineaciones de las superficies edificadas siempre y cuando su altura mínima sobre la rasante de la acera sea de 4 metros y se respete la distancia de 5 metros a colindantes.

No se admitirán elementos salientes en fachada que no sean propios de su configuración, tales como aparatos de refrigeración, extracciones de aire, evacuación de humos...instalaciones que deberán resolverse adecuadamente mediante soluciones apropiadas de diseño.

Se permitirá la realización de plantas de sótano dentro de las alineaciones máximas permitidas para la edificación sobre rasante.

Artículo 16. Elementos auxiliares fuera de las alineaciones máximas.

No se permitirán edificaciones, construcciones o instalaciones auxiliares de ningún tipo fuera de las alineaciones máximas establecidas por el planeamiento.

Se permitirá la instalación de elementos como centros de transformación, centralización de contadores u otros servicios relacionados con el suministro de infraestructuras urbanas fuera de las alineaciones máximas de la edificación, siempre y cuando sean compartidos por varias parcelas y se tomen las medidas necesarias para su protección visual mediante elementos vegetales.

Cuando dichos elementos den servicio exclusivo a una parcela deberán integrarse dentro de la edificación.

Las instalaciones que precisen muelles de carga...podrán disponer marquesinas de protección que vuelen hasta 4 metros fuera de las alineaciones de fachada, manteniendo siempre la distancia de 5 metros a los límites de la parcela y situándose por encima de 4 metros sobre la rasante de la vialidad interna de la parcela.



El diseño y acabados de los elementos situados fuera de las alineaciones deberán estar en sintonía con la edificación principal.

Aquellas actividades que por sus características requieran instalaciones y conducciones de carácter complejo en el exterior de la edificación deberán instalarlas dentro de las alineaciones máximas fijadas por el planeamiento y ocultarlas por pantallas visuales instaladas al efecto.

Artículo 17. Criterios para la determinación de las rasantes y alturas de la edificación.

La rasante, se corresponderá con los perfiles longitudinales de la acera o vialidad existente con urbanización definitiva y que generalmente da acceso a la parcela. Si la parcela se encuentra explanada o definida su cota de explanación desde el proyecto de urbanización, se considerará la cota de explanación como rasante.

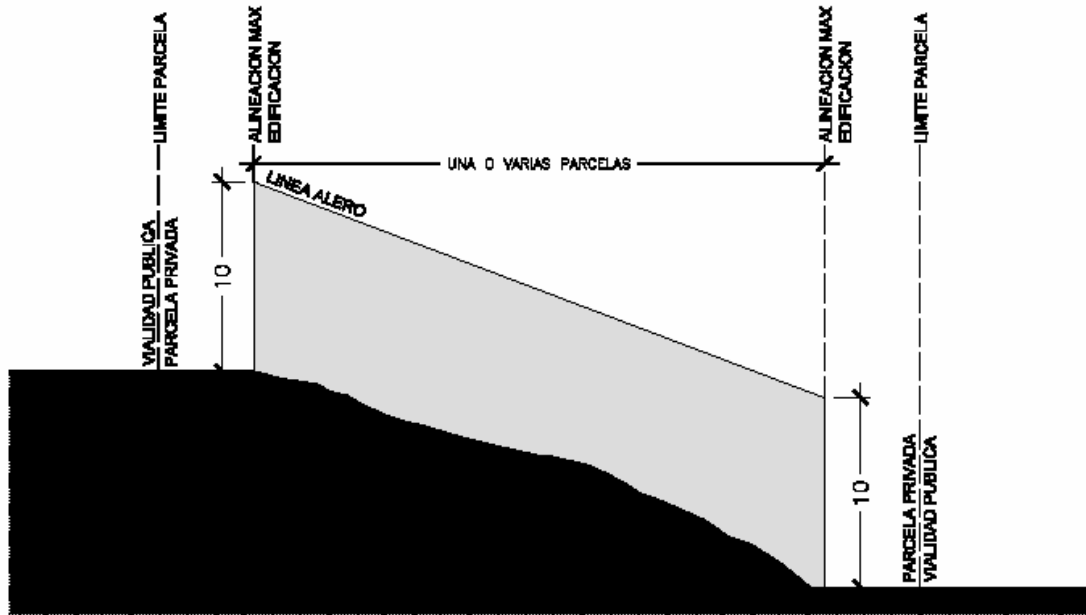
La altura de la edificación, será la distancia vertical desde la rasante de la acera o terreno al alero, cornisa o cota inferior de estructura de cubierta salvo que el instrumento de planeamiento indique otro criterio.

Para el caso de parcelas con cotas sustancialmente distintas entre algunos de sus linderos y/o vialidades perimetrales de carácter público, la altura de la edificación, en el caso de que los distintos instrumentos de planeamiento o gestión no lo hayan especificado, deberá poder integrarse volumétricamente en una envolvente de acuerdo al gráfico adjunto.

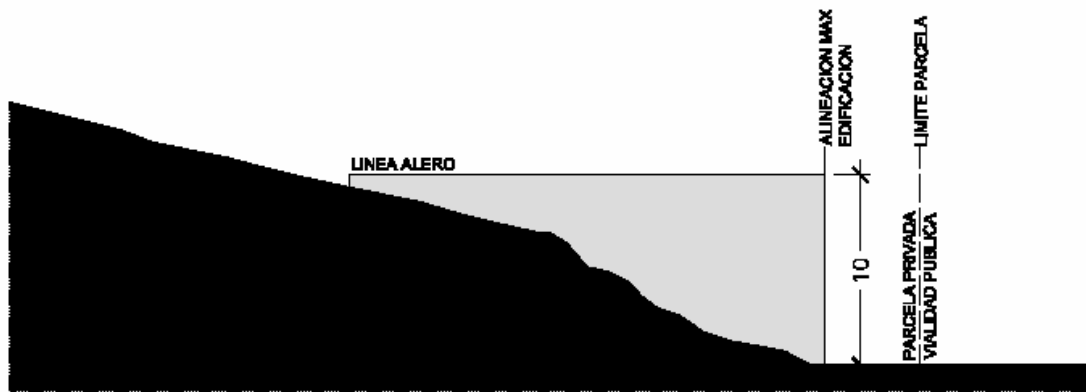
La altura de la edificación, salvo indicación contraria, en la reglamentación urbanística específica, será de 10 metros desde la rasante al alero, cornisa o cara superior de cubierta, pudiendo llegar a 12 metros el peto perimetral, de obligado cumplimiento en el caso de cubiertas inclinadas siempre y cuando estas no tengan un peso específico en la composición formal del edificio. La cumbre no sobrepasará los 11,5 metros de manera que el peto conforme un elemento de seguridad en todo el perímetro edificatorio.

El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada por la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbre, cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran. Este incremento en altura deberá centrarse únicamente en aquellas áreas en las que el proceso industrial, maquinaria o topografía así lo exija sin generalizarse si es posible a la totalidad de la construcción, y procurando que las citadas áreas queden retranqueadas de la fachada principal al objeto de atenuar al máximo su impacto visual.

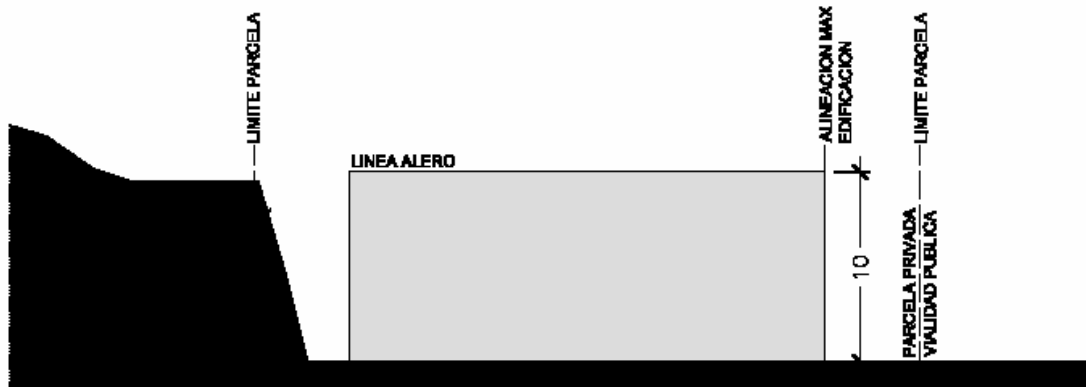
Como criterio de homogeneidad, la altura de la edificación procurará adaptarse a la altura de las edificaciones del entorno, siempre y cuando éstas cumplan la reglamentación establecida al respecto.



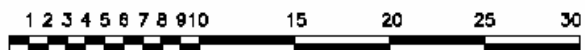
ALTURA MAXIMA ALERO
UNA O VARIAS PARCELAS EN PENDIENTE CON VALIDAD PUBLICA PERIMETRAL

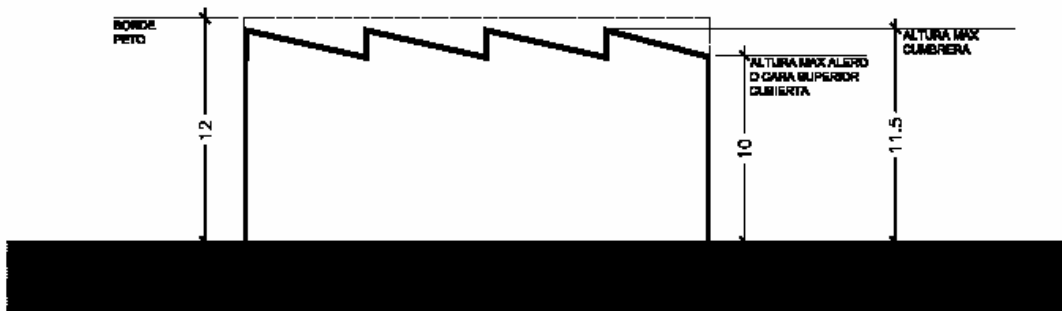
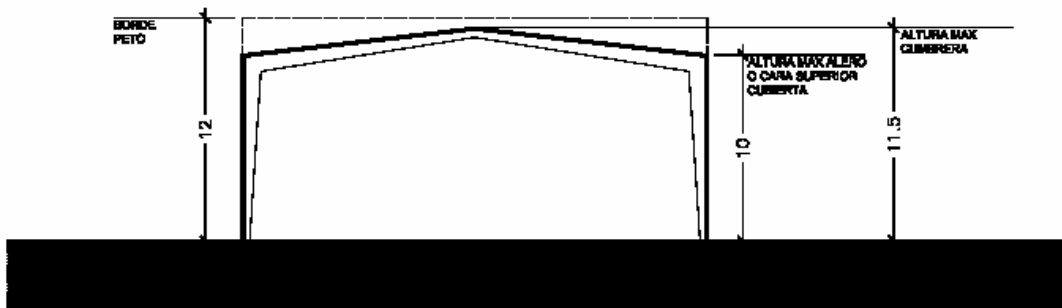
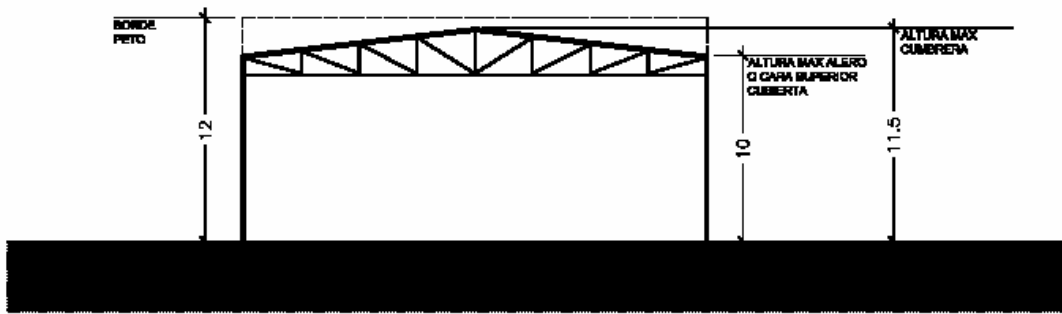


ALTURA MAXIMA ALERO
VALIDAD PUBLICA EN UN LINDERO Y PARCELA SIN EXPLANAR

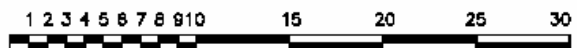


ALTURA MAXIMA ALERO
VALIDAD PUBLICA EN UNA FACHADA Y PARCELA EXPLANADA





ALTURAS MAXIMAS DE ALERO, CUMBRERA Y PETO



Artículo 18. Condiciones generales de la edificación. Condiciones estéticas y compositivas.

Con independencia de la diversidad de usos a los que la edificación esté destinada, los proyectos edificatorios deberán presentar una coherencia estética y formal, que se reflejará fundamentalmente en el cuidado del diseño, la composición y color de los paramentos exteriores, en la calidad de los materiales, el cuidado de los encuentros y remates, el cuidado de la urbanización y la homogeneidad de los tratamientos.

Las soluciones constructivas propuestas deberán ser de buena conservación y permitir un fácil mantenimiento.

Volumétricamente se pretenden edificios prismáticos fundamentalmente en las edificaciones destinadas a almacenamiento y producción, ocultando preferentemente las aguas de las cubiertas mediante petos, de manera que la línea de borde superior de la edificación sea horizontal, salvo que motivos formales o compositivos lo desaconsejen.

Las edificaciones deben cuidar el diseño de todas sus fachadas, con tratamientos análogos en lo que a materiales calidades y valor compositivo se refiere incluidas las fachadas de medianería, salvo que el solar colindante tenga licencia de edificación. Se cuidará igualmente el diseño y composición de las cubiertas.

En el caso de elementos en cubierta deberán quedar debidamente ocultos por todos sus lados.

Artículo 19. Condiciones generales de la edificación. Materiales y colores.

Se prohíbe expresamente la utilización en fachadas de acabados en morteros monocapa, acabados en morteros de cemento pintados o sin pintar, fábricas de bloque de cualquier tipo, utilización de colores chillones o combinaciones de estos que resulten estridentes. Se prohíbe la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.

Los colores de la edificación y sus combinaciones deberán ser respetuosos con el entorno circundante y las edificaciones colindantes, de manera que no se produzcan contrastes violentos recomendándose acabados monocolors en diferentes tonos e intensidades. Los alzados del proyecto técnico de edificación deberán presentarse en color similar al propuesto.

Artículo 20. Ampliación de edificios existentes.

En caso de ampliación de edificios existentes se exigirá la redacción de un proyecto completo que abarque la totalidad del conjunto sobre el que se sitúe el edificio, incluyendo la urbanización interior o adecuación de ésta en el caso de que existiera.

Artículo 21. Ubicación de rótulos o carteles en fachadas.

La ubicación de rótulos o carteles en fachadas deberá cumplir las siguientes directrices:

El rótulo se limitará a la representación del logo de marca de la compañía debiendo ser objeto de solicitud de licencia, ya sea dentro del proyecto de construcción del edificio o con independencia de éste. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los alzados de la edificación afectados por la propuesta, con indicación de los colores propuestos así

como de sus dimensiones y ubicación debiéndose adecuar la propuesta al carácter de la fachada y no pudiendo la altura de los rótulos superar la altura de la edificación.

Preferiblemente no se propondrán luminosos, supliéndose su utilización por la iluminación específica de los paños de fachada correspondientes.

Se permitirá la colocación de letreros, rótulos, carteles...con volumen.

No se admitirán carteles, anuncios...de carácter promocional o temporal que no hayan sido objeto de un diseño específico aprobado por el ayuntamiento y para un plazo determinado, vencido el cual deberán obligatoriamente eliminarse.

Artículo 22. Directrices de carácter general para el diseño y mantenimiento de las edificaciones.

Edificación de uso productivo

Como criterio general, los edificios o partes de estos destinados a usos productivos de carácter eminentemente industrial deberán tener la siguiente composición:

Un zócalo inferior de dos metros de altura realizado en hormigón prefabricado o in-situ en acabado visto, pudiendo tener relieves o texturas.

Un cuerpo intermedio de cerramiento ligero de chapa o panel metálico lacado, pudiendo admitirse fachadas formadas por paneles de hormigón prefabricado.

Un elemento superior de coronación correspondiente con el peto perimetral en el caso de cubiertas inclinadas y siempre y cuando no afecte al diseño, y del mismo material y tonalidad que el cuerpo intermedio pudiendo confundirse con este.

Preferiblemente en las áreas correspondientes con edificaciones tipo pabellón, la iluminación será cenital mediante bandas traslucidas en cubierta.

Edificación de uso administrativo

Como criterio general, los edificios o partes de éstos, destinados a usos administrativos y especialmente cuando guarden colindancia con vialidad pública, deberán seguir las siguientes directrices:

En el caso de uso administrativo o de oficinas, dispondrán preferiblemente de cubierta plana tradicional protegida con canto rodado o similar a la indicada para el uso productivo.

Primaran la utilización de materiales como el vidrio, el hormigón, ladrillo caravista, aplacados de piedra o paneles prefabricados lisos o cualesquiera otros materiales de calidad que doten al edificio de una imagen de industria limpia y un aspecto y calidad adecuados a su uso. Se primará la utilización de grandes áreas acristaladas en fachada que doten al edificio de iluminación natural.

La canalización de aguas pluviales de cubierta se realizará en los edificios de carácter eminentemente industrial preferentemente por el interior de la construcción de manera que externamente no se evidencie su existencia.

Artículo 23 Directrices de carácter general para el ahorro energético

Toda Edificación Industrial deberá implantar las medidas impuestas en el Documento Básico HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación, en lo referente a:

- Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
- Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

A este respecto, deberá presentarse dentro del Proyecto de Actividad, documentación justificativa del cumplimiento de dichas condiciones.

Artículo 24 Recomendaciones de seguridad

Además de las exigencias generales derivadas de la legislación vigente y de la normativa municipal, se recomienda la observación de las siguientes medidas:

En cubiertas se colocarán puntos de anclaje para líneas de vida en cubiertas ligeras y señalización de obligatoriedad de uso de cinturón o arnés para cualquier labor de inspección o mantenimiento. Cualquier punto de la cubierta deberá poder ser accesible en condiciones de seguridad.

La zona de acceso específico a cubierta será visible desde el exterior de la edificación, con ubicación permanente de escala y barandilla en un tramo de 1,5 metros, coincidente con un gancho de sujeción y cartel de señalización de medidas de seguridad.

Se recomienda la ejecución de peto perimetral en todo el perímetro de la cubierta con una altura mínima de 50 cm.

En fachadas no se admitirán elementos salientes en planos de fachada por debajo de 4 metros de altura, debiendo quedar adecuadamente señalizados o ser suficientemente visibles en el caso de situarse en zona de tránsito de vehículos pesados.

Todos los elementos de seguridad deberán integrarse en la estética del conjunto.