



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

Servei d'Urbanisme i Habitatge



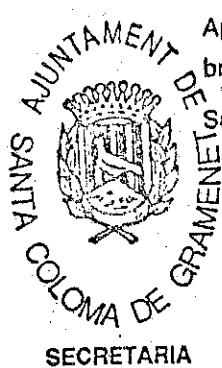
ordenança municipal sobre tancaments lleugers
a
santa coloma de gramenet

març 1989



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

DILIGÈNCIA./



Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 29 Juny 1989

Santa Coloma de Gramenet, 29 Juny 1989

El Secretari General,

Antoni E. Kluge

ORDENANÇA MUNICIPAL SOBRE TANCAMENTS LLEUGERS

A SANTA COLOMA DE GRAMENET

Equip redactor

Ferran Navarro Cap del Servei d'Urbanisme i Habitatge fins desembre 1988.

Andrés Moreno Cap del Departament d'Ordenació Urbanística.

M. Luisa García Arquitecte. Unitat Tècnica de Planejament Urbanístic.

Lluís Falcón Arquitecte. Unitat Tècnica de Gestió Urbanística.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

ORDENANÇA MUNICIPAL SOBRE TANCAMENTS LLEUGERS

A SANTA COLOMA DE GRAMENET

I N D E X

MEMORIA	Pàg.
I. Introducció	1
II. Planteig dels Problemes i Anàlisi de la casuística.	
II.1 Els tancaments lleugers.	2
II.2 Viseres i Marquesines.	6
III. Objectius d'aquesta Ordenança.	9
IV. Coherència d'aquesta Ordenança amb la normativa urbanística vigent.	10
ANNEX I.	13
ANNEX II.	
ORDENANCES	
Disposicions generals	17
CAPITOL I. TANCAMENTS LLEUGERS	
Definició i classificació	18
Tancaments i cobriments permesos i prohibits.	20
Condicions de procediment.	22
Condicions formals i materials.	24
Condicions d'higiene i salubritat.	30
CAPITOL II. DE LES VISERES I MARQUESINES.	30
Disposicions finals	33



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

ORDENANÇA MUNICIPAL D'ELEMENTS COMPLEMENTARIS DE L'EDIFICACIÓ

A SANTA COLOMA DE GRAMENET

MEMÒRIA

I.-INTRODUCCIO

L'aplicació quotidiana de la pràctica urbanística a Santa Coloma de Gramenet ha evidenciat la necessitat de regular específicament certes activitats que incideixen sobre el parc immobiliari i la imatge urbana de la ciutat i que, encara que estan regulades per la normativa vigent, aquesta no està suficientment ajustada a la realitat i per tant no soluciona els greus problemes que provoquen.

El parc immobiliari de la ciutat dàta principalment del període de vigència del Pla Comarcal de 1953, quan la ciutat va multiplicar per nou la seva població passant de 15.000 a 138.000 habitants.

Aquest creixement es va produir mitjançant tipologies d'edificació plurifamiliar en alçada, amb gran volum i elevada ocupació del sòl, aprofitant una parcel·lació pròpia de segona residència feta als anys vint sobre antigues finques rústiques.

La major part dels habitatges de Santa Coloma de Gramenet presenten importants deficiències en ésser vivendes de



reduïda superfície per a un gran nombre d'ocupants per habitatge, amb una qualitat constructiva molt baixa i greus deficiències de confort.

Aquesta ordenança regula les activitats que es donen a la pràctica edificatòria de Santa Coloma de Gramenet:

- Els tancaments lleugers en edificacions existents.
- Les viseres i marquesines.

II.-PLANTEIG DEL PROBLEMES I ANALISI DE LA CASUÏSTICA

II.1.-Els tancaments lleugers.

Com ja s'ha dit a la introducció d'aquesta memòria, la major part dels habitatges de Santa Coloma presenten importants deficiències que es tradueixen en no satisfer en moltes ocasions les necessitats dels seus usuaris, quan a confort i superfície.

Aquests usuaris tracten de solucionar les carencies dels seus habitatges, entre d'altres sistemes, mitjançant el tancament de balcons i galeries, terrasses d'àtics, etc., per tal d'obtenir les millores que els hi són necessàries, dependent la bondat d'aquestes actuacions de les seves possibilitats econòmiques i dels seus propis criteris estètics.

La gran oferta de tancaments lleugers que actualment existeix al mercat, amb solucions tècniques satisfactories i que no



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

eren a l'abast 15 o 20 anys enrera, quan es va establir les bases de l'actual planejament urbanístic, afavoreix la proliferació d'aquests tipus d'intervencions difícilment regulables mitjançant la normativa vigent.

Aquesta dificultat radica, fonamentalment, en la conceptuació com "augment de volum" de les actuacions que comentem, així com la definició del concepte "fora d'ordenació" que estableixen tant el nou redactat de les N.N.U.U. del P.G.M. com la darrera normativa urbanística promulgada a Catalunya, que després comentarem.

Durant els darrers anys, la contradicció entre una normativa rígida, i rígidament interpretada, i una realitat urbana amb una dinàmica pròpia en funció de la necessitat, ha donat lloc a l'aparició d'un nombre extraordinari d'aquests tancaments, d'una gran heterogeneïtat que incideix molt negativament en la imatge urbana de la ciutat.

L'actuació disciplinaria, lluny de resoldre el problema, s'ha convertit en una actuació burocràtica al patir directament les conseqüències de la contradicció abans esmentada.

De l'anàlisi d'aquests expedients i de l'observació de la realitat podem deduir les següents tipologies d'aquests tancaments.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Tancaments de balcons i galeries

Es tracta de tancaments verticals disposats bé directament al terra del balcó o galeria, conservant la barana existent, bé sobre la mateixa barana si aquesta és d'obra i utilitzant el balcó superior com a sostre.

El cas més extès és el de conformació de volums tancats, tot i que també es troben tancaments parcials que no arriben a tancar tot el perímetre del cos sortint.

Aquestes operacions són generalment afilades i desconnexes, respondent a les necessitats particulars de cada usuari des de l'interior de la propia vivenda, de manera que quan es realitza més d'un d'aquests tancaments a la mateixa façana el resultat manca de coherència i unitat per al conjunt de l'edifici.

La incidència formal d'aquestes operacions varia segons el tipus d'ordenació de les edificacions que les suporten i la seva ubicació concreta al propi edifici.

Tancaments de terrasses d'àtics amb una cobrició parcial o total de les mateixes

Es tracta de coberts que transformen uns espais inicialment exteriors en ampliacions de l'espai interior dels habitatges.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Aquestes operacions ocupen generalment la franja aterrassada entre alineació de vial i àtic, o d'àtic i sobreàtic.

L'increment de volum que aquestes actuacions comporten és molt més aparent que en el cas anterior de tancaments de balcons i galeries, pel fet de que el nou volum així aconseguit excedeix la delimitació del cos edificat principal.

Aquests nous volums afecten d'una manera més directa la imatge urbana del propi edifici, i en ocasions aspectes funcionals del mateix, com puguin ser: l'obstrucció o la limitació de l'accésibilitat al desguàs dels terrats, especialment en els casos de cobriments parciais; important disminució d'assolejament i ventilació dels habitatges veïns; o problemes derivats de la mala resolució dels desguàs dels cobriments dels nous volums.

Coberts a nivell de planta baixa o planta pis

En aquest apartat es poden diferenciar dos tipus amb característiques ben específiques per a cada un d'ells.

*Coberts en plantes baixes de celoberts

Es tracta de cobriments parciais o totals d'aquests patis, generalment amb materials lleugers, i amb la intenció per



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

part de l'usuari o bé de protegir-se de la caiguda d'aigua i objectes dels pisos superiors, o bé d'aconseguir un nou espai annex al que ja es disposava.

Les conseqüències directes d'aquests cobriments són:

- 1) La disminució de la superfície de ventilació quan les plantes baixes són ocupades per habitatges.
- 2) L'acumulació de brutícia al damunt d'aquests cobriments i que ningú neteja.

El problema higiènic que així es planteja origina un dels percentatges més elevats d'expedients disciplinaris enregistrats.

*Coberts al pati interior d'illa

Dintre d'aquest tipus s'haurà de diferenciar entre les actuacions realitzades a nivell de planta baixa i les realitzades a nivell del primer pis amb la possible utilització dels sostre de l'edificació al pati interior d'illa en cas d'existir.

*Coberts a la part de parcel·la no edificable

Es tracta d'actuacions similars a les descrites en el punt anterior. Es presenten dues possibles situacions: que el nou tancament es limiti al pla exterior dels balcons o tribunes, sense sortir del "cos edificat principal", o bé que el tancament escedeixi aquest límit.

II.2.-Viseres i Marquesines

Es tracta d'elements lleugers col·locats damunt d'entrades,



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

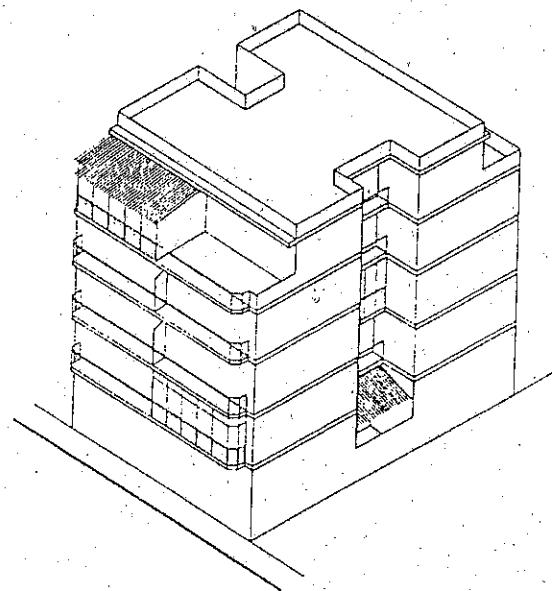
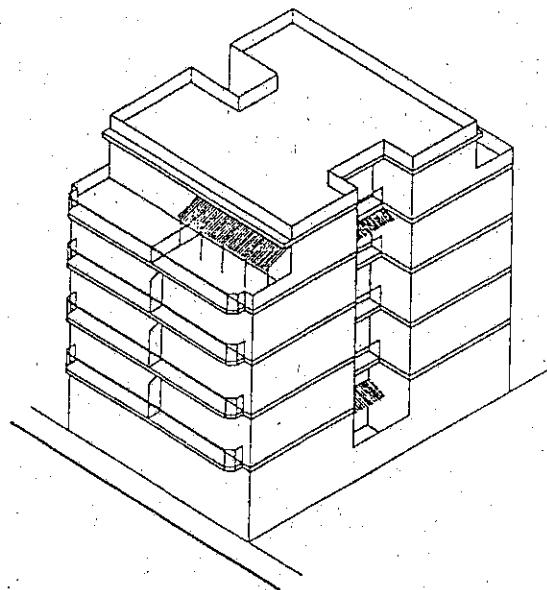
balcons, galeries, terrasses, etc., destinats a protegir-se de la pluja, de la caiguda d'objectes així com millorar les condicions d'utilització d'espais exteriors annexes als habitatges.

Aquestes actuacions comporten bàsicament una molt negativa incidència a la imatge urbana quan són fetes a façanes principals, problemes ocasionals d'humitats deguts a la forma del seu muntatge, disminucions de la secció dels patis interiors i conflictes de convivència entre veïns.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

TIPOLOGIES DE TANCAMENTS LLEUGERS





Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

III.-OBJECTIUS D'AQUESTA ORDENANÇA

Com es pot deduir del que s'ha explicat al capítol II, aquesta ordenança es proposa resoldre els problemes que provoca l'activitat dels particulars quan pretenen millorar les condicions d'habitabilitat dels seus habitatges i ho fan per lliure i d'esquena a la normativa urbanística vigent.

Per aconseguir-ho l'ordenança estableix les condicions en que es podran realitzar tancaments lleugers als edificis existents, que permetin millorar les condicions d'habitabilitat internes i, al mateix temps, es garanteixi la preservació dels mínims estàndars higiènics i de control formal sobre la imatge urbana. La possibilitat d'aquestes operacions vindrà limitada, en tot cas, per la incidència que puguin tenir en l'augment del número d'habitacions de l'edifici i del volum edificat.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

IV.- COHERENCIA D'AQUESTA ORDENANÇA AMB LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENT.

IV.1 Aquesta Ordenança incorpora a la normativa urbanística certes determinacions que no estan contemplades en el Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de Barcelona i que, i com demostrarem, no són contradictòries amb la normativa urbanística vigent.

Aquestes determinacions van dirigides a regular certes activitats edificatòries que es realitzen sobre edificis ja existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General Metropolità o construïts amb llicència anterior a la mateixa, i que es troben, en la majoria dels casos, en situació de "fora d'ordenació" o de "amb volum disconforme".

IV.2 L'article 181 del Reglament de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya estableix que als edificis en situació de "Fora d'Ordenació" s'aplicarà el que diu l'article 60 de la Llei del sòl (No es permeten obres de consolidació, augment de volum, modernització o augment del valor d'expropiació, si es permeten petites obres de reparació, higiene, ornat i conservació). Per els edificis en situació de "amb volum disconforme" estableix que el planejament determinarà les obres que es poden realitzar inclosos els augmentos de volum.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

En aquesta mateixa línia estan orientats els criteris establets tant al pròleg com els articles 10, 11 i 12 de l'Ordenança Metropolitana de Rehabilitació.

L'article 222 de les Normes Urbanístiques del P.G.M., recientment modificades, s'adapta a aquestes determinacions, i estableix que els edificis en situació de "amb volum disconforme" podran ésser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització, millora, modificació d'ús i rehabilitació, a més a més delimitar les condicions sota les quals es podrán fer augmentos de volum.

Aquesta ordenança defineix el que s'ha d'entendre com "Volum edificat" als efectes de poder diferenciar entre les obres que representen un augment de volum de les que són obres de consolidació, reparació, ordenació, millora o rehabilitació.

IV.3 Pel que fa a les condicions formals i estètiques d'aquestes obres, compte especialment les disposicions dels articles 181 i 182 de la Llei del Sòl i els articles 89, 90 i 96 de les Ordenances Metropolitanes de Rehabilitació.

IV.4 Pel que fa a les condicions mínimes d'higiene i salubritat s'acull al Decret 346/1983 sobre el Nivell



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

d'Habitabilitat Objectiva exigits als habitatges, especialment el punt 3c del seu annex, així com a allò que disposen els articles 232, 233 i 234 de les Normes Urbanístiques del P.G.M., els articles 60, 66, 67 i 68 de les seves Ordènances i els articles 6, 13 i 14 de l'Ordenança Metropolitana de Rehabilitació.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

ANNEX I: PRECEPTES LEGALS I NORMATIUS QUE S'HAN CONSIDERAT

Significat de les abreviacions:

LL.S.	-Llei del Sòl 1.975.
R.LL.M.	-Reglament de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
NN.UU.	-Nòrmes Urbanístiques del Pla General Metropolità de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona (P.G.M. 1976).
OO.MM.	-Ordenances Metropolitanes d'Edificació del P.G.M. 1976
O.M.Rh.	-Ordenança Metropolitana de Rehabilitació.
D.H.O.	-Decret 346/1985 sobre el nivell d'Habitabilitat Objectiva exigit als habitatges.

1. AUGMENT DE VOLUM

LL.S.	Art.60.2 Edificis FORA D'ORDENACIÓ: NO es permeten obres de consolidació, o augment de volum, modernització, augment del valor d'expropiació. SI es permeten petites obres de reparació, higiene, ornat i conservació.
	Art.60.3 En casos excepcionals, si no està prevista expropiació o demolició abans de 15 anys a precari.
R.LL.M.	Art.181.1 Seràn qualificats com FORA D'ORDENACIÓ els edificis afectats pel planejament vigent (amb cessió, expropiació ó enderrocat).
	Art.181.2 Seran qualificats com VOLUM DISCONFORME la resta d'edificis que no s'ajustin al planejament. Es podràn autoritzar obres de consolidació, o augment de volum, modernització, o augment del valor d'expropiació, sempre i quan s'ajustin a les condicions bàsiques del planejament.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Art.181.3 Son condicions bàsiques (en la mesura que són aplicables per a cada classe de sòl):
-altura.
-volum.
-ocupació màxima de parcel·la.
-situació de les edificacions.
-nombre d'habitatges.
-edificabilitat de la zona aplicada a la parcel·la.

NN.UU.

Art.222.6i7 Determina el règim urbanístic a que es sotmeten les edificacions que es troben en situació de "Amb volum disconforme".

O.M.Rh.

Art.10 Edificis FORA D'ORDENACIÓ: es permeten obres de millora específica (de les condicions que no compleixin el mínim d'habitabilitat segons O.M.Rh.6)

Art.11 Edificis amb VOLUM DISCONFORME: es permeten obres de millora i Operacions de Rehabilitació.(Operacions que comporten augment de volum, augment del nombre d'habitatges o canvi d'ús segons O.M.Rh.8.1)

Art.12.a Els increments de volum s'ajustaràn als paràmetres definits pel Plànejament per a cada zona.(Volum final menor o igual al màxim volum permés segons R.LL.M. 181.2 i 3).



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

2. ORNAT

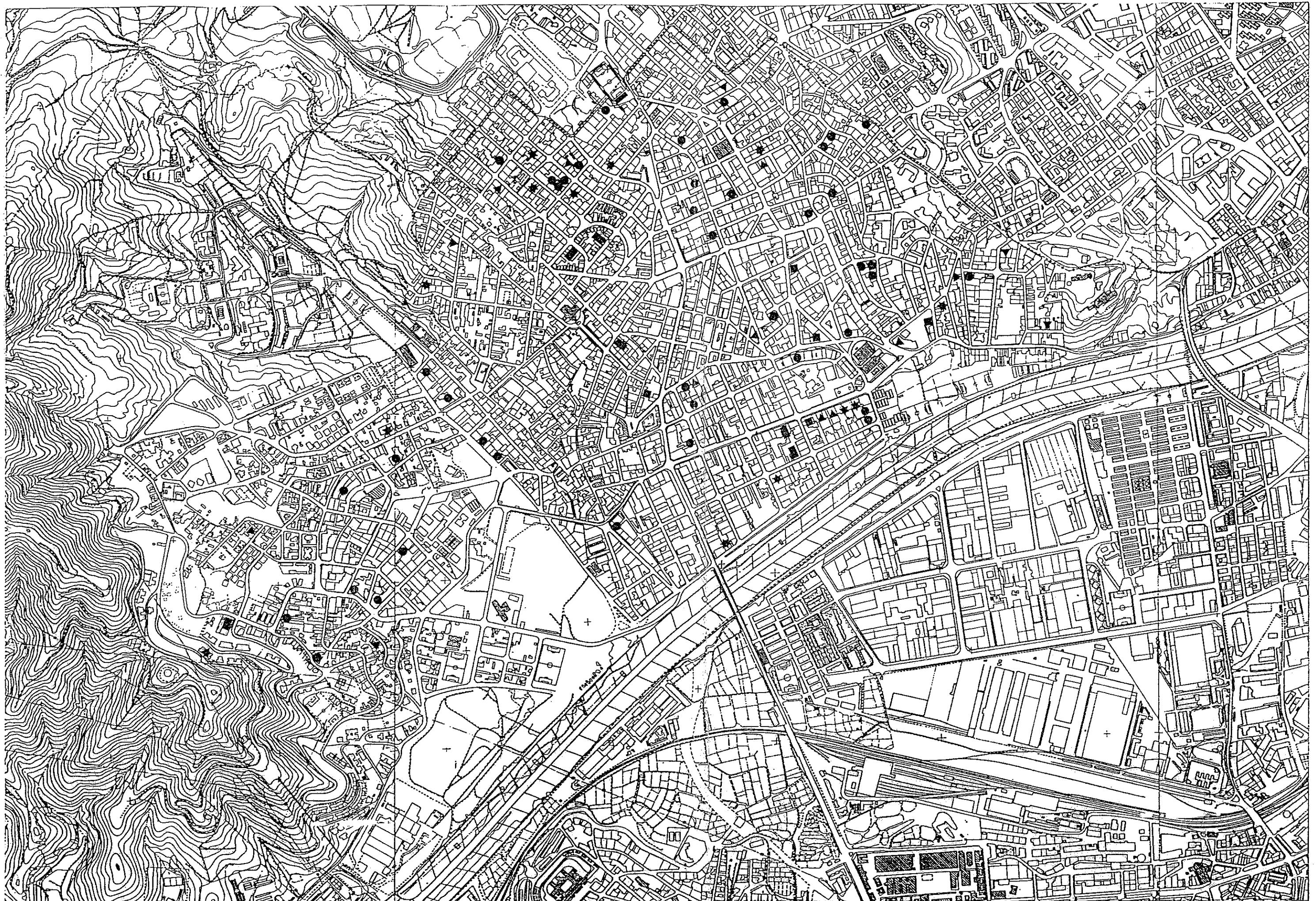
- LL.S. Art.181,182 Estableix la obligació dels propietaris de netllar per les condicions de seguretat, salubritat i ornat públic. Reconeix el dret de l'Administració Local per a ordenar obres d'execució.
- O.M.Rh. Art.8.2. Les addicions de volum possibles, quan resultin permeses pel P.G.M., hauràn de produir-se amb especial consideració de l'impacte que suposin per a la composició general de l'edifici.
- OO.MM. Art.89.1 Correspon als Ajuntaments l'orientació de la composició arquitectònica en els edificis d'interès Històric-artístic i en els que els envolten.
- Art.90.2 S'evitarà sempre els efectes discordants entre façanes properes. Es podrà marcar l'ús de determinats materials i sistemes constructius quan convingui conservar o establir un cert caràcter arquitectònic o urbanístic.
- Art.96 Els Ajuntaments podràn fixar normes generals per a la composició de façanes. (per sectors, illes, o grups de blocs, que seran delimitats a tal efecte).



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

3. HIGIENE I SALUBRITAT

NN.UU.	Art.231	Elements sortints.
	Art.232	Condicions de ventilació i il·luminació de l'habitatge, directament a façanes i a través de patis.
OO.MM.	Art.60	Condicions i tamany dels forats de ventilació i il·luminació per a habitatges.
	Art.66	Condició de ventilació natural de l'habitatge.
	Art.67.3	Ventilació del W.C.
	Art.68.1	Condicions d'aïllament tèrmic de les façanes.
O.M.Rh.	Art.6	El nivell d'habitabilitat mínim d'un habitatge serà l'A segons Decret 346/1.983.
	Art.13	En cap cas podran reduir-se les condicions d'habitabilitat existents.
	Art.14	Les Actuacions de Rehabilitació que comportin augment de volum, increment del nombre d'habitacions o canvi d'ús, es regiran pel que fa a la part d'obra nova per les condicions d'habitabilitat assenyalades a les OO.MM., amb les excepcions que dicta l'O.M.Rh. La resta de l'objecte de l'actuació es regirà pels nivells mínims d'habitabilitat segons l'O.M.Rh. Les Actuacions de Rehabilitació no incloses en les avans esmentades es regiran per l'O.M.Rh. 6 i 13.
D.H.O. Annex 3		L'habitatge ha de tenir com a mínim una obertura a l'exterior, directa o a través de galeria, entre 0,80 i 1,80 mts d'alçaria i amb una superfície mínima de 0,80 m ² .



■ BALCONS

▲ ATICS

● CELOBERTS (C1)

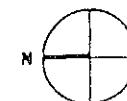
★ VISERES

■ ZONA NO EDIFICABLE
(C2,C3)

DATA FEBRER 1987

ESCALA 1:10.000

10 0 10 20 30m



EXPEDIENTS DISCIPLINARIS INICIATS SOBRE
TANCAMENTS I COBRIMENTS ILLEGALS



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

ORDENANÇA MUNICIPAL DELS ELEMENTS COMPLEMENTARIS DE L'EDIFICIACIÓ DE GRAMENET

-ORDENANCES-

DISPOSICIONS GENERALS

Art.1.- De l'àmbit d'aplicació

Les disposicions d'aquesta Ordenança seran d'aplicació a tots els edificis existents i construits amb llicència concedida segons normativa anterior a l'aprovació del P.G.M., excepte els edificis en situació de "Fora d'Ordenació" que es regiran per allò que disposa l'article 181. 1 i 2 del Reglament de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'ordenament Urbanístic a Catalunya, i l'article 222.4, de les NN.UU del P.G.M.

Art.2.-De l'obligatorietat d'obtenir llicència.

Totes les actuacions contemplades en aquest capítol estaran sotmeses a l'obtenció prèvia de llicència municipal d'obres.

Qualsevol altra intervenció simultània a aquestes seguirà la tramitació i precisarà de la documentació que li sigui pròpia, segons normativa vigent.

Art.3.-De l'Administració competent.

Correspondrà a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet vetllar pel compliment de les disposicions estableties a la present Ordenança.

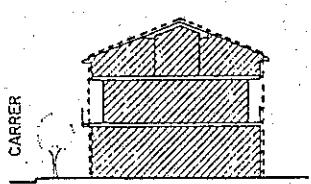
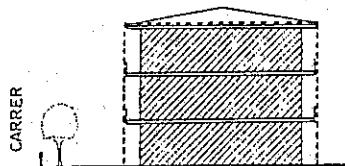
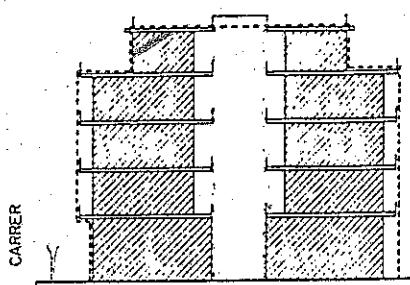


Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

CAPITOL I : TANCAMENTS LLEUGERS

DEFINICIONS I CLASSIFICACIÓ

Art.4.-De com es defineix el Volum Edificat



1. Als efectes de definició del concepte de Volum Edificat que s'utilitzarà en endavant es considerarà com a tal l'espai inclòs dins de l'envolvent màxima del cos edificat, incloent els cossos sortints amb sostre.

2. En aquest sentit, es considerarà com a sostre del cos sortint només a la prellongació del forjat que faci de sostre interior de l'habitatge corresponent i que tingui la mateixa volada que el cos sortint.

Art.5.-De què s'entén per tancament lleuger

1. S'entén per tancament la part vertical i per cobriment la part horitzontal de qualsevol construcció lleugera que s'afegeix en edificacions existents.

2. L'execució dels tancaments permesos s'ajustarà a les disposicions sobre Procediment, Estètica i Higiene contingudes als capitols següents.

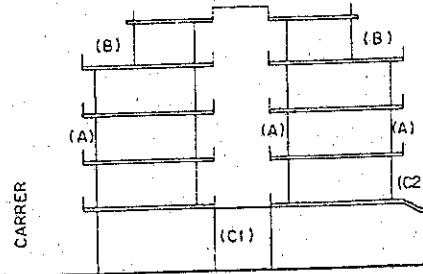


Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

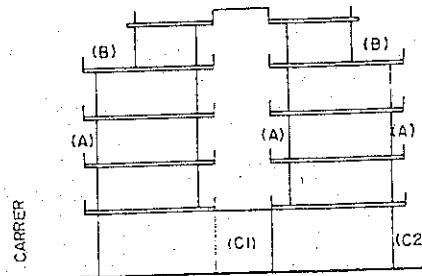
Art.6.-De la classificació dels tancaments

1. En funció de la posició relativa dels tancaments en l'edifici en el qual s'hi ubiquen, s'estableix la següent classificació:

- A) Tancaments de cossos i sortints (balcons i galeries).
- B) Tancaments i cobriments a terrasses
- C1) Cobriments en plantes baixes de celoberts.
- C2) Cobriments i tancaments en plantes baixes al P.I.I., o zona no edificable.



PATI INTERIOR D'ILLA EDIFICABLE
ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL



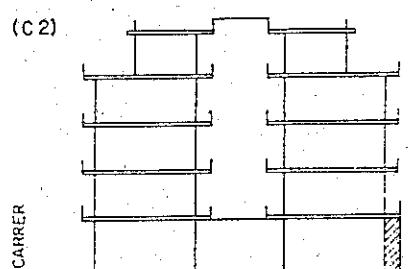
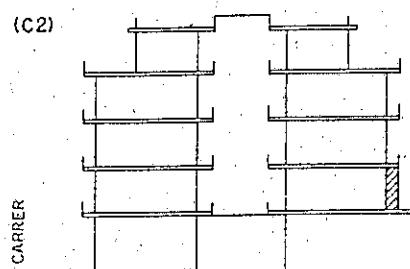
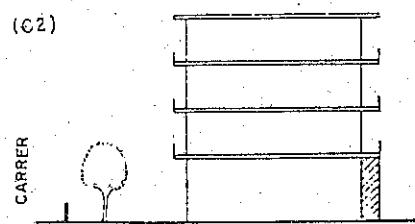
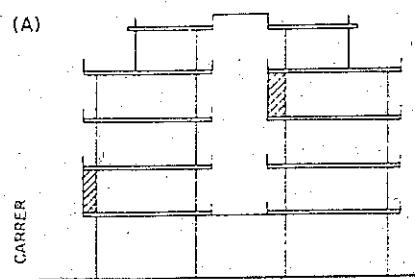
PATI INTERIOR D'ILLA NO EDIFICABLE
ORDEN. SEGONS ALIN. VIAL I EDIF. AILLADA



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

TANCAMENTS I COBRIMENTS PERMESOS I PROHIBITS

Art.7.- Dels tancaments i cobriments permesos.



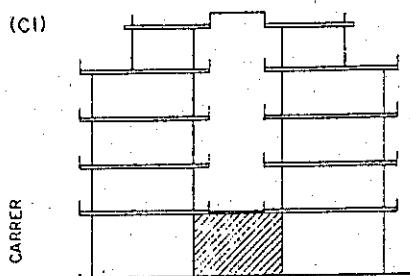
1. En general, es permetran tots els tancaments, fets d'acord amb les condicions que més endavant es determinen, que quedin dins del Volum Edificat de l'edifici.
2. En referència a la classificació que s'ha fet a l'art. 21 són tancaments permesos :
 - Els tancaments verticals als cossos sortints de l'edifici (balcons i galeries), ja siguin a façanes o a celoberts (A).
 - Els tancaments verticals que utilitzin com a sostre un balcó o galeria, sense excedir-se del Volum Edificat, ja siguin al P.I.I. o a la part no edificable de la parcel·la (C2).
 - Els cobriments de celoberts a nivell de planta baixa (C1) amb les condicions que s'indiquen a l'article següent.
3. Tots els tancaments i cobriments permesos s'adaptraran a les condicions formals i higièniques que es determinen a aquesta Ordènança.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Art.8.-Dels cobriments de celoberts a nivell de planta baixa (C1).

(C1)

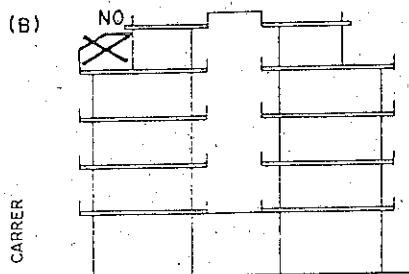


Es permetran amb les següents condicions:

1. Que siguin cobriments totals i no parciais.
2. Que no es tracti d'ampliacions d'habitacions.
3. Que estigui realitzada sòlidament de manera que no traspul humitat, que sigui estanca a les aigües i que sigui transitable, és a dir utilitzant forjat, llàmina d'impermeabilització i capa de protecció ceràmica.
4. Que quedi garantitzat el seu desguàs.
5. Que es garanteixi degudament la ventilació de la nova peça integrada a la resta del local.
6. Que es garanteixi la neteja de la nova coberta, preferentment desde zones comunes.
7. Que hi hagi acord unànim de la Comunitat de Propietaris autoritzant l'obra.

Art.9.-Dels tancaments i cobriments prohibits

(B)



1. En general, són prohibits tots aquells tancaments i cobriments que se situin fora del Volum Edificable tal com s'ha definit abans.
2. En referència a la classificació estableta, són expressament prohibits:
 - Tots els tancaments i cobriments a terrasses d'àtics (B).
 - Tots els tancaments i cobriments situats al P.I.I. o a la part no edificable de la parcel·la, exceptuant aquells inclosos dins del volum edificat.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

CONDICIONS DE PROCEDIMENT

Art.10.- De la necessitat d'elaborar projectes unitaris en edificis plurifamiliars.

1. Per al tancament de cossos sortints en qualsevol façana d'edificis plurifamiliars, s'haurà d'elaborar un projecte unitari.

2. Aquest projecte es referirà sempre a una façana sencera o a un front de façana com a mínim, i contindrà la següent documentació.

- estat actual de la façana (fotografia).

- croquis o plànol de la solució proposada pel conjunt de la façana, amb detalls de la forma precisa del muntatge dels tancaments.

- descripció dels materials, acabats i colors que es faran servir.

3. Aquest projecte haurà d'ésser aprovat per unanimitat dels propietaris de la finca en la forma prevista per aquests acords a la llei de Propietat Horizontal i demés normatives concordants.

4. Juntament amb l'aprovació unànime del projecte s'haurà de signar un compromís escrit d'execució dels tancaments aprovats, per part de cadascun dels propietaris de la finca i, en el seu cas, dels ocupants afectats pel projecte. En aquell compromís es farà constar el termini màxim d'execució dels esmentats tancaments.

5. Els Serveis Tècnics Municipals informaran tots i cada un d'aquests projectes, lliurant-se si s'escau el corresponent certificat d'aprovació a la Comunitat de Propietaris.

6. Els tancaments realitzats d'acord amb aquest procediment constituiran façana de l'edifici i per tant, hauran de mantenir les seves característiques formals i unitàries.

7. Tant l'aprovació del projecte com l'execució de l'obra tindran



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

consideració d'obres de rehabilitació a efectes de l'aplicació de les taxes.

Art.11.-De la necessitat d'elaborar projectes en edificis unifamiliars

1.Amb la sol·licitud de llicència per a l'execució en edificis unifamiliars, de qualsevol actuació contemplada en aquest Capítol haurà de presentar un projecte d'acord amb l'article anterior.

2.Quan es tracti d'una actuació en un edifici unifamiliar que formi part d'una filera, el projecte contemplarà la totalitat d'aquesta i acomplirà les condicions formals i materials que s'indiquen més endavant.

3.Les obres contemplades en aquest projecte tindran la consideració d'obres de rehabilitació als efectes d'aplicació de taxes.

Art.12.-De la simultaneïtat en l'execució

1.L'execució material dels tancaments implicats en un mateix projecte haurà d'esser simultània en els fronts a carrers i demés espais públics, i a les façanes laterals i posteriors visibles des de la via pública en edificació aïllada.

2.En els casos d'execució simultània, el termini per realitzar les obres no superarà en cap cas els dotze mesos a comptar des de la data de concessió de la perceptiva llicència municipal.

3.S'admetrà l'execució no simultània als següents casos:

-façanes laterals i posteriors no visibles des de la via pública en edificació aïllada façanes a patis interiors d'illa en edificacions segons alineacions de vial i patis mixtes, amb un termini màxim d'execució de tres anys.

-façanes a celoberts sense termini d'execució.

-situacions excepcionals, a criteri dels Serveis Tècnics Municipals,



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

sempre i quan existeixi el compromís de realització en un termini inferior als 3 anys.

CONDICIONS FORMALS I MATERIALS

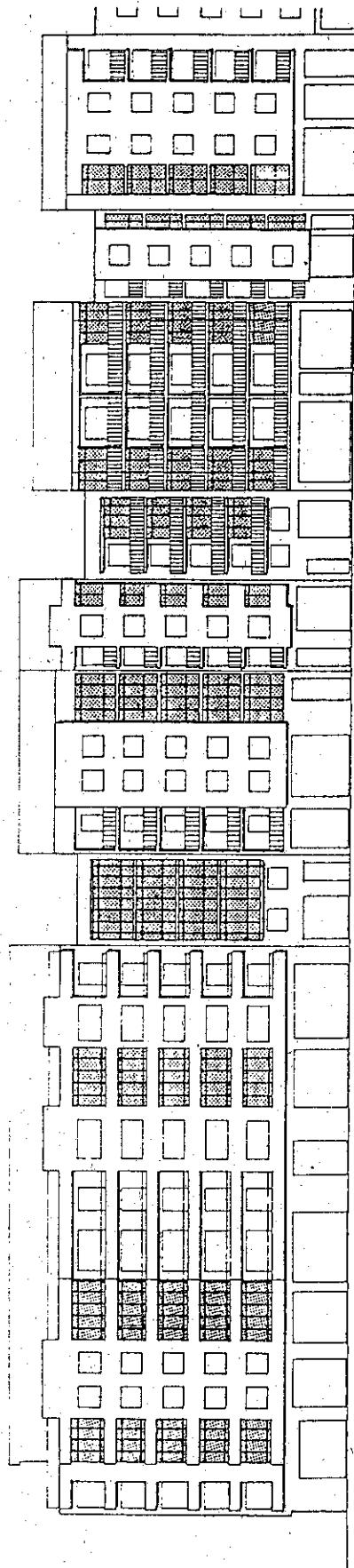
Art.12.-De la homogeneïtat dels tancaments

- 1.Els tancaments d'una mateixa façana o front de façana hauran d'ésser iguals i, d'exigir-ho la composició de l'edifici, mantindran la imatge unitària d'aquell.
- 2.En zones d'edificació allada i/o volumetria específica les diferents façanes o fronts de façana hauran d'ésser homògenes en diseny i materials per a cada edifici.
- 3.En els conjunts d'edificis unifamiliars en filera que formen una unitat compositiva a nivell urbà, els tancaments projectats per a cada habitatge, hauran d'ésser homogenis amb els continguts, de manera que es garanteixi la homogeneïtat del conjunt.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Art.13.-De l'agrupament dels tancaments



Els tancaments de cossos sortints ubicats a façanes es faran bàsicament per cossos verticals sencers, especialment si fan front a vials i espais públics.

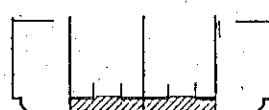
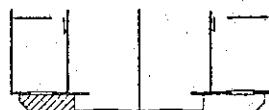
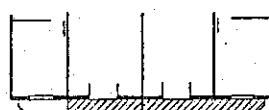
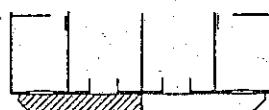
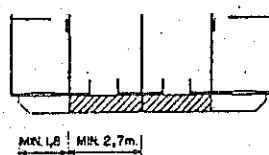


Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Art.14.-De les dimensions mínimes dels tancaments.

1. L'àmbit mínim d'un tancament serà d'una estança, amb dimensions mínimes de 2,70 m. per a cossos tancats, i 1,80 m. per a cossos oberts.

2. Quan un cos sortint tingui una llargada inferior als 2,70 m., el tancament haurà d'ocupar tot el cos sortint.





Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Art.15.-De la composició dels tancaments

A efectes de descripció es consideraran els tancaments integrats per dos elements bàsics:

- elements sustentants o bastiments.
- elements de tanca.

Art.16.-De la disposició dels tancaments en execució simultània

1. En el cas d'execució simultània s'haurà d'eliminar la barana existent, si aquesta és metàl·lica.

2. L'element que substitueix la barana existent haurà de garantir els requisits de seguretat exigibles als tancaments situats en alçada. Aquests requisits podrán ésser assumits tant per la resolució tècnica del propi tancament com per un element aliè al mateix.

3. S'admetrà la substitució de la barana per un muret d'obra o àmpit damunt del qual es munterà el tancament tal i com s'especifica als articles següents. L'acabat extern d'aquest muret haurà d'ésser homogeni amb la resta de la façana i garantir la no aparició d'esquerdes entre l'obra nova i la vella.

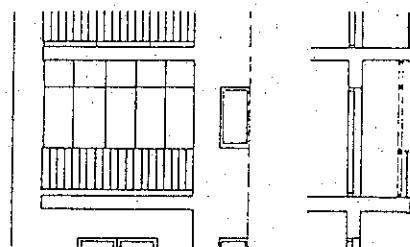
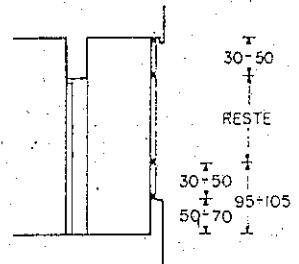
4. Els àmpits de nova execució, tindran entre 50 i 70 cms. d'alçada, de manera que les faixes inferior i superior, tal i com queden definides a l'article 36, siguin del mateix tamany.

Art.17.-De la disposició dels tancaments en execució no simultània

1. En el cas d'execució no simultània, s'haurà de mantenir la barana existent.

2. En el supòsit que el cos sortint disposi de barana metàl·lica, el tancament se situarà, per raons constructives, a l'interior del pla de barana.

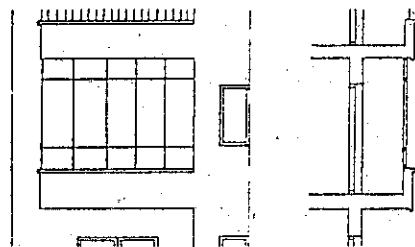
3. Quan el cos sortint disposi d'una barana d'obra, el tancament es



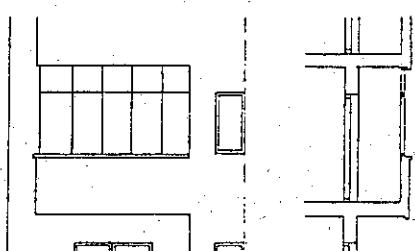


Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

disposarà damunt d'aquesta.



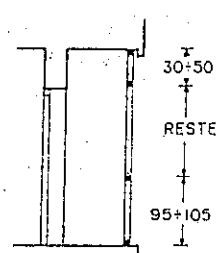
4. Si el cos sortint disposa de barana mixta, composta per àmpit d'obra i barana metàl·lica, el tancament haurà de situar-se damunt l'àmpit, desmountant la barana metàl·lica.



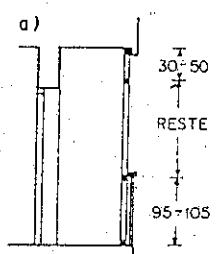
5. En el cas de baranes complexes, en les quals es produeixin alternàncies entre els tipus anteriors, els tancaments es disposaran en cada tram segons les especificacions dels punts anteriors.

6. En el cas de que la barana a mantenir sigui metàl·lica, s'hauran de preveure al tancament les obertures practicables i precises per el manteniment de la barana, essent obligació del propietari i/o usuari la correcta conservació d'aquesta.

Art.18.-De la modulació dels tancaments



1. Per a cada façana els elements sustentants hauran de mantenir una mateixa modulació, tant en sentit vertical com horitzontal.



2. Els elements verticals respectaran uns intervals entre 60 i 90 cms.

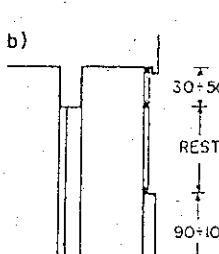
3. Els elements horitzontals definiran dos o tres xifres segons els següents casos:

a) Quan el tancament es realitzi de nivell del terra al pla sota forjat, es disposaran tres faixes horitzontals.

- del nivell del paviment fins a una alçada entre 95 i 105 cms.

- d'aquest darrer nivell fins a un altre entre 50 i 30 cms. sota forjat.

- i un últim fins al forjat superior.

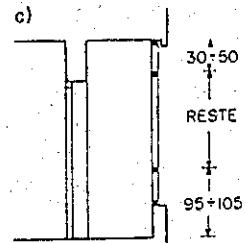


b) Quan per l'existència de barana d'obra, el tancament es desenvolupi des del pla superior d'aquesta fins el pla sota forjat, es disposaran dues faixes horitzontals.

- des del pla sobre barana fins a un nivell entre 50 i 30 cms. sota forjat.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



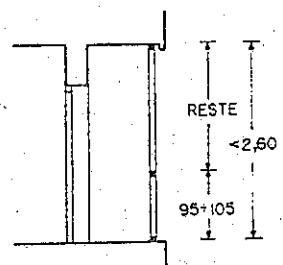
-d'aquest darrer nivell fins a 'forjat superior.'

c)Quan per l'existència d'una barana mixta, el tancament es desenvolupi des del pla superior de l'àmpit d'obra fins al pla sota forjat, es disposaran tres faixes horizontals:

-des de l'àmpit fins a una alçada entre 95 i 105 cms.

-d'aquest nivell fins a un altre entre 50 i 30 cms. sota forjat.

-i fins al forjat superior.



4.Amb caràcter excepcional, i tant sols si el projecte ho recull i justifica adequadament, es podrà prescindir de la faixa superior de les tres descrites més amunt. Això podrà fer-se només si l'alçada lliure entre forjats és inferior a 2,60 mts.

Art.19.-De les condicions i característiques dels materials dels tancaments

1.Els materials hauran d'esser bàsicament els mateixos en la seva naturalesa i color per a cada façana i tancament, i hauran d'estar el màxim d'integrats possible amb els materials preexistents de la mateixa.

2.En cada tancament, el color dels materials d'acabat (elements sustentants i de tanca) haurà d'esser el mateix, tot i que pugui variar la seva transparència.

3.En general es consideraran no admissibles els materials següents:

a)els vidres colorejats (s'admetran els vidres grisos i/o els de coloracions assemblants i els de color blanc).

b)els vidres gravats (s'acceptaran els de tipus clarglass o imprés 200, i l'armat llis).

c)els aluminis anoditzats de color daurat.

d)qualsevol altre material que distorsioni greument la imatge unitaria i coherent desitjable per a la ciutat, a criteri dels Serveis



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Tècnics Municipals.

CONDICIONS D'HIGIENE I SALUBRITAT

Art.20.-De les condicions d'habitabilitat

Les obres contemplades en el present Capítol respectaran en tot cas i sempre les condicions d'habitabilitat establertes en el Decret 46/1983 sobre 'el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigit als habitatges, sense que això suposi reducció de les condicions originals de l'edifici.'

Art.21.-De les galeries amb instal.lacions tècniques.

A les galeries que continguin calderes de gas, aparells de producció d'aigua calenta instantània o d'altres elements que funcionin per combustió, es garantitzarà degudament l'evacuació dels gasos produïts i la renovació constant d'aire en les condicions establertes a la normativa vigent.

Art.22.-De la incorporació del nou espai tancat a la resta de l'habitatge.

S'admetrà la suspensió total del tancament original quan amb el tancament de cos sortint es pretengui l'ampliació d'una estança contigua. En aquest cas, el nou tancament haurà de garantir les condicions mínimes d'afílades tèrmic en els termes establerts a la Norma Reglamentaria de l'Edificació N.R.E.-AT-87.

CAPITOL II DE LES VISERES I MARQUESINES

Art.23.-De l'objecte d'aquest capítol

Es l'objecte d'aquest capítol la regulació de les viseres i marquesines situades a espais privats (pati interior d'illa, terrasses d'ètics, façanes en edificació s'illada).

Art.24.-De la definició

S'entén per marquesines els patis elements de cobrició destinats a protegir de la pluja o de la caiguda



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

d'objectes, l'àmbit immediatament exterior d'una porta d'accés a una edificació.

Art.25.-De les marquesines i viseres admeses

- 1.A les façanes dels edificis només s'admetran marquesines situades damunt d'obertures de pas en àtics i/o terrasses.
- 2.No tindran la consideració de marquesines i per tant no seran permeses les viseres correuges a balcons o terrasses, ni les cobricions, sense tancament, totals o parciais de terrasses d'àtics o de patis en planta baixa, qualsevol que sigui la seva ubicació relativa a l'edifici.

Art.26.-De l'obligatorietat d'elaborar projectes unitaris

Per a la instal.lació de marquesines o viseres en qualsevol façana de l'edifici s'estarà al que disposen els articles 10, 11 i 12 de la present ordenança.

Art.27.-De les condicions estètiques i formals de marquesines

- 1.Les marquesines muntades amb posterioritat a la construcció d'un edifici haurà de tendir a millorar la imatge i el funcionament de tot o d'una part del mateix.

En aquest sentit es prohibeixen expressament aquelles que pel seu mal acabat o defectuosa instal.lació pogueren incidir negativament en la imatge de conjunt de l'edifici o en condicions bàsiques del mateix com humitats, o ventilacions.

- 2.Les marquesines tindran una volada màxima de 80 cms., i la seva amplada no excedirà en 50 cms. els extrems del forat si qual serveixen. Si l'amplada d'aquest forat supera els 2,40 mts., la marquesina podrà arribar fins a 1 metre de volada.

- 3.En general es consideran no admissibles els següents materials:



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

a) les plaques ondulades de fibrociment i plàstics translúcids o colorejats.

b) els vidres colorejats (s'admetran els grisos o de coloracions assemblants i els de color blanc).

c) qualsevol altre material que distorsioni greument la imatge unitaria i coherent desitjable per a la ciutat, a criteri dels Serveis Tècnics Municipals.

4. Les marquesines d'una mateixa façana o front de façana hauran d'ésser iguals i, d'exigir-ho la composició de l'edifici, mantindran la imatge unitària d'aquell.

5. En zones d'edificació s'afllada i/o volumetria específica, les diferents façanes o fronts de façana hauran d'ésser homogènies en diseny i materials per a cada edifici.

6. En conjunts d'edificis unifamiliars en filera que formin una unitat compositiva a nivell urbà, les marquesines projectades per a cada habitatge, hauran d'ésser homogenies amb els contigs, de manera que es garanteixi l'homogeneïtat del conjunt.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

DISPOSICIONS FINALS

- 1a. L'Ajuntament un cop aprovada aquesta Ordenança, articularà els mitjans per a que sigui coneguda per tothom, mitjançant bans, fulletons, ràdio, premsa, etc., així com sessions divulgatives audiovisuals.
- 2a. Els tancaments existents que siguin legalitzables en aplicació d'aquesta Ordenança, s'hauran de legalitzar d'acord amb un projecte unitari redactat amb les condicions establertes a l'Ordenança. Els propietaris dels edificis on existeixin aquests tancaments tindran un termini de tres anys per procedir a la seva legalització.
- 3a. Totes les disposicions del Capítol I d'aquesta Ordenança NO seran d'aplicació als edificis construïts amb llicència otorgada segons P.G.M. els plans que el desenvolupen.