

*setenta y cuatro*

SANTA COLOMA DE GRAMANET

ARCHIVO 42 SOC 1

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO

"LORENZO SERRA"

28 IX 59

3132-19 du 23 X 59

ORDENANZAS DE EDIFICACION

El Consejo del Plan Comarcal,

*Went...*

Art. 1.- 1. Las presentes Ordenanzas de edificación del polígono "Lorenzo Serra", han sido redactadas siguiendo como directriz las normas de la Comisión Comarcal de Urbanismo, y serán de aplicación en todas sus disposiciones, tanto generales como particulares, reglamentadas en los artículos siguientes.

CONDICIONES DE USO

Art. 2.- Zonificación

1. El polígono "Lorenzo Serra" queda dividido, a los efectos de edificación, en las siguientes zonas :

- Vivienda { 6ª - Suburbana semintensiva.
- { 7ª - Suburbana extensiva.
- { 14ª - Tolerancia de vivienda e industria.

Zona verde (30ª- Parque urbano.

2. Los límites de las anteriores zonas son los que resultan del Plan Parcial (Zonificación propuesta).

Art. 3.- Tipos de ordenación

1. Suburbana semintensiva (6ª) :Es el sector dominante del polígono, que se asimila por sus características al tipo suburbana semintensiva.

Zona de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

2. Suburbana extensiva (7ª): Es el conjunto existente en el extremo levante del sector.

Zona de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, modestas de poca altura.

3. Tolerancia de vivienda e industria (14ª) : Corresponde a la zona emplazada en el extremo poniente del sector, en la cual existe un porcentaje de su superficie destinado a edificios industriales.

No se admitirá la vivienda unifamiliar y si únicamente la



plurifamiliar.

4. Parque urbano (30ª): Zona verde de carácter público, destinada en parte al esparcimiento y en parte para crear un foco de convivencia en el sector, como las escuelas.

Art. 4º.- Uso de viviendas.

1. En todo el sector se admite la vivienda plurifamiliar o colectiva (varias viviendas por edificio) y la vivienda unifamiliar (una sola vivienda por edificio) solamente en las zonas 6ª y 7ª.

Art. 5º.- Uso de garages.

1. Los garages colectivos (con capacidad superior para más de 4 automóviles), se permitirán en todo el polígono excepto en las zonas de Parque urbano.

Art. 6º.- Uso de comercios y almacenes.

1. En las zonas suburbana semintensiva, extensiva y tolerancia de vivienda e industria, se permitirán los comercios y almacenes en planta baja.

Art. 7º.- Uso de industria.

1. Se acepta como nomenclator de industria el anexo nº 3 de las Ordenanzas Municipales de Barcelona.

2. En la Zona Suburbana Semintensiva y extensiva, el uso de la industria se regulará por el Art. 22, de las Normas de la Comisión Comarcal de Urbanismo, y de acuerdo con ellos se admitirán industrias de 1ª categoría en situaciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y las de 2ª categoría en situaciones 2ª, 3ª y 4ª, en cuyo último caso deberán aislarse las medianerías de los edificios para evitar molestias a las viviendas colindantes.

3. En la zona de Tolerancia de vivienda e industria se admitirán las industrias de 1ª categoría en las situaciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, y las de 3ª y 2ª categoría en las situaciones 2ª, 3ª, 4ª, y 5ª de acuerdo con el Art. 22 de las Normas de la Comisión Comarcal de Urbanismo.

4. En las manzanas industriales especiales, el uso de la industria se regulará por las siguientes condiciones :

a) Situación : en manzanas industriales

b) Categoría : 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y con las siguientes limitaciones :

a) potencia máxima 1.000 c.v.

b) Superficie limitada por la respectiva manzana

c) Se prohíben las industrias nocivas, insolubles y peligrosas.

970 X

ver acuerdo C.U.

Detentado y sus

d) Todas las industrias que se instalen deberán, en caso de producirlos, suprimir o purificar totalmente, según los casos, los humos, los polvos y los gases nocivos.

3) La medición de los ruidos en decibelios se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la Industria; los límites correspondientes serán, en todo caso, las de la zona en que esté ubicado el indicado domicilio y, cuando la medición se realice con las ventanas cerradas, el aumento del nivel del ruido de la industria en funcionamiento no podrá representar más del 10 % del nivel con la industria parada.

Criterio paralelo regirá en cuanto al resto de molestias.

Art. 8º.- Industrias existentes en zona no industrial.

1. A las industrias que estuvieran legalmente instaladas en el momento de entrar en vigor el Plan Comarcal, se las podrá permitir el aumento de superficie edificada destinada a industria y potencia instalada, en el terreno que ocupen hasta un 50% de la superficie y de potencia que tienen autorizadas el 3 de diciembre de 1953, aunque ya rebasaran los límites en las Normas del Plan de Ordenación de Barcelona y su zona de influencia.

No será de aplicación en este caso la condición del artículo 22 de las Normas que admite un aumento de un 50 % del valor de la potencia, si se instalan motores acoplados directamente.

En ningún caso se admitirá la ampliación sobre terrenos adquiridos posteriormente a la indicada fecha, ni siquiera su utilización como patios o almacenes de materiales.

No se autorizará la realización de nuevas instalaciones cuando las molestias o peligros que éstas ocasionaran, unidas a las que ya presentara la industria sobrepasen las que puedan admitirse en la zona. Si las molestias o peligros existentes antes de la ampliación proyectada ya rebasaran los límites permitidos en la zona, esta ampliación sólo podrá ser autorizada si no implica nuevos tipos de molestias o peligros y si no aumenta el volumen de aquellos que ya existieran.

Art. 9º.- Usos públicos.

1. En la zona de tolerancia de vivienda e industria se permitirá los usos comercial, de oficina, Espectáculos, Salas de reunión, Religión, Cultural, y Benéfico-Sanitario (limitados a dispensarios y consultorios).

3. En las manzanas industriales especiales se permitirán los usos de Oficina, Deportivo y Bénéficio-Sanitario (limitado a dispensarios o consultorios).

4. En la zona del Parque Urbano se preve la instalación de un Grupo escolar.

X 5. Variación de usos

CONDICIONES DE SOLARES Y PARCELAS

Art. 10º.- Longitud de fachadas.

1. Las fachadas de cada solar, para que éstas sean edificables, medidas en la alineación oficial, tendrán para cada zona, las longitudes mínimas siguientes :

Zona.- Suburbana semintensiva y tolerancia de vivienda e industria : 7.-m.

Zona.-Suburbana extensiva : 6.- m.

Manzanas especiales industriales : 15.-m.

2. Se exceptuarán únicamente :

a) Aquellos solares existentes entre edificios ya construídos o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos en el párrafo primero.

b) Aquellos solares inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Ley de 3 de diciembre de 1953 sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no hayan sufrido segregación posterior.

Art. 11º.- Parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.

1. Para efectuar parcelaciones y divisiones, segregaciones o agregaciones de parcelas serán necesario obtener previamente la correspondiente licencia municipal.

2. El Ilmo. Ayuntamiento podrá prohibir la edificación de aquellas parcelas que, por sus condiciones, no fueran aptos para la edificación. En este caso, será necesaria la previa parcelación.

3. Los actos a que se refiere el párrafo primero se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos del 77 al 85 y concordantes de la Ley del 12 de mayo de 1956.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 12º.- Alineaciones, rasantes y líneas de edificación

1. Se entenderá por alineación oficial, el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, jardines, etc. y las parcelas de propiedad particular, de acuerdo con el plano



Setenta y ocho

de alineaciones.

2. Se entenderá por línea de edificación aquella que deberán seguir las fachadas de los edificios, y puede coincidir o no con la alineación oficial.

3. Los edificios y las cercas definitivas se ajustarán a las alineaciones o líneas de edificación, según proceda a las rasantes oficiales.

Art. 13º.- Superficie edificable (edificio principal).

1. En las zonas suburbana semintensiva y extensiva y en la de tolerancia de vivienda e industria la superficie edificable vendrá determinada por la alineación oficial o la línea de edificaciones anterior y las líneas de edificación laterales y la posterior paralela a la alineación oficial o línea de edificación anterior a las distancias que se indican en el plano de "Urbanización definitiva".

2. La superficie edificable, a la altura reguladora máxima no excederá del 70 % de la superficie total de la manzana en las zonas suburbanas semintensiva y extensión y tolerancia de vivienda e industria.

X 3. Ver acuerdo C.C.U.

Art. 14º.- Separaciones y retranqueos de las líneas de edificación.

1. En la zona suburbana semintensiva y extensiva será obligatorio que las construcciones ocupen todo el ancho de la fachada del solar.

2. No se autorizarán los retranqueos, con relación a la alineación oficial, ni a la posterior, de las construcciones en las plantas bajas, pero si en las plantas superiores a condición de que no queden medianeras al descubierto, para lo cual correrá a cargo del propietario que se retire la decoración de los muros colindantes.

3. En la zona de tolerancia de vivienda e industria será obligatorio que las construcciones se ajusten a la alineación oficial de la calle en todas sus plantas, pero podrán retrasarse de los lindes laterales. Según la categoría de las industrias de que se trate, la separación de las medianerías podrá ser obligatoria, pero evitándose medianerías al descubierto, visibles, desde la vía pública.

Art. 15º.- Volumen edificable.

1. En todas las zonas el volumen edificable vendrá determinado por la superficie edificable, de acuerdo con lo dispuesto en el



artículo 13, y por las alturas máximas permitidas, de acuerdo con el artículo 16, además de las construcciones permitidas en el artículo 18.

*+ Ver acuerdo C.U.*

Art. 16º.- Alturas y número de plantas.

- 1. En todo el polígono la altura reguladora se medirá, en todos los casos, desde la rasante oficial en el centro de la fachada hasta la intersección de la cubierta con el paramento de fachada.
- 2. En las zonas suburbana semintensiva y tolerancia de vivienda e industria, las alturas reguladoras máximas y número de plantas tope serán las establecidas en el siguiente cuadro :

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Altura reguladora máxima</u>	<u>Planta tope</u>
De menos de 11.-m.	12,20	Planta baja y 3 pisos
De 11,-m. a menos de 15	17,--	Planta baja y 4 pisos
De 15 m. en adelante	18,30	Planta baja y 5 pisos

*Mod. altura Ver acuerdo C.U.*

- 3. En la zona suburbana extensiva, la altura máxima edificable será de 10,50 m. correspondiente a planta baja y dos pisos.
- 4. En el Pasaje que se proyecta en la manzana limitada por el Paseo de la Alameda, las calles de García Morato, de Francisco Moragas y de San Joaquín, y que une esta última con la calle de García Morato, la altura reguladora máxima se limita a 7,50m. correspondiente a planta baja y un piso, en un tramo del pasaje y a 4,20 m. en el tramo restante, todos ellos de acuerdo con el "Plano de alturas" del Plan Parcial.
- 5. En la manzana limitada por la Avenida de Santa Coloma, calle de Francisco Moragas, de San Joaquín y de García Morato, se limita la altura reguladora máxima a 4,20 m. de altura, correspondiente a planta baja, en los tramos señalados en el "Plano de alturas" del Plan Parcial.
- 6. En la manzana limitada por la calle de la Riera de Baró, de Nuestra Señora de los Angeles y el Paseo de la Alameda se limita la altura reguladora máxima a 4,20 metros de altura, correspondiente a la planta baja y un piso, la parte de dicha manzana que se señala en el "Plano de Alturas" del Plan Parcial.
- 7. Las alturas libres para cada planta serán las siguientes :
  - a) Entre 3 m. y 4 m. las plantas bajas, que podrán reducirse a 2,60 m. si se destinan a viviendas.
  - b) Entre 2,60 m. y 3 m. las plantas de pisos.



8. Para los edificios de frente a una sola vía, si la rasante de la calle, tomada en la alineación, es tal que la diferencia de niveles entre el centro de la fachada y el punto de cota más elevado de dicha rasante, en el trozo correspondiente a la mencionada fachada, es menor de 0'60 m., la altura reguladora máxima se tomará en el eje de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0'60 m., la mencionada altura se tomará, a partir de 0'60 m., por debajo del punto de cota más elevado de la rasante en la porción antes indicada. Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a diferencias de elevación de altura reguladora máxima sobre la rasante, de la acera, entre determinados puntos de la fachada, superiores a 3 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda.

9. Cuando se trate de edificios con frente a dos o más vías de igual anchura, formando esquina o chaflán, si se proyecta dar a todo el edificio la misma altura, se operará con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola, en igual forma que la prevista en el apartado anterior. Si por el contrario, dada la rasante de las calles se prefiere, o resulta obligado en méritos de lo establecido en el artículo anterior, dar al edificio alturas distintas, podrán considerarse subdivididas las fachadas en dos o más secciones y se operará con ellas independientemente, con arreglo a lo regulado en dicho apartado.

10. Cuando se trate de edificios con frente a dos o más vías de distinta anchura, formando esquina o chaflán, si se proyecta dar al edificio una altura única, ésta vendrá determinada por la altura reguladora máxima correspondiente a la fachada a la vía de menor anchura, siempre que ésta, por razón de las rasantes de las calles, no produzca en ninguna fachada un exceso de altura superior a 3 m. Si así fuera deberá rebajarse la altura a este límite máximo.

Si se desea dar al edificio alturas diversas, se permitirá que las alturas reguladoras máximas correspondientes a las calles de mayor ancho puedan correrse por las calles más estrechas adyacentes hasta una profundidad indicada en el plano de alturas del Plan Parcial y que, salvo en los casos señalados en dicho plano de alturas, viene dada por la profundidad edificable de la manzana.

ochenta y uno



Art. 17º.- Voladizos y cuerpos salientes.

1. En todas las zonas el saliente de los voladizos no sobrepasará el 10 % del ancho de la calle o de la distancia entre líneas de edificación, con un máximo absoluto de 1,50 m. si son cerrados sólo podrán ocupar dos terceras partes de la longitud de la fachada.
2. Las marquesinas, así como los aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales, se situarán siempre en forma que ninguna de los puntos ni de los elementos que de ellos puedan pender se hallen en todo lugar a menos de 2,50 m. de altura sobre la rasante de la acera al pie de la fachada. Su vuelo no excederá de ninguna de las siguientes dimensiones : del 10 % del ancho de la calle o de la distancia entre líneas de edificación; de 1,50 si su perímetro exterior está limitado por una recta paralela a la fachada, y de 2 m. en los demás casos; del ancho mínimo de la acera frente a dichos elementos, menos de 0,60 m. Cuando se trate de marquesinas, y éstas sean traslúcidas, la única medida limitativa del vuelo será la indicada en último lugar, sin que dicho vuelo o saliente, a contar de la alineación de fachada, sea, no obstante, superior a tres metros. Ninguno de estos elementos, si su vuelo es superior a un metro, verterá las aguas a la vía pública.

Art. 18º.- Construcciones sobre la altura reguladora.

1. Sobre la altura reguladora señalada en el Plan Parcial, (y sobre el ático de las zonas donde sea permitido) podrá construirse :
  - 1º) Las pendientes de cubierta.
  - 2º) Aquellos elementos no habitables, como barandas, chimeneas, etc.
  - 3º) Las cajas de escalera y los cuartos de depósitos adosados a ellas, de la menor dimensión posible, con altura máxima de 3.-m,
2. Se permitirán áticos (con las mismas condiciones de altura que los fijados en el art. 16 y retirándose 3,- m. de la alineación oficial de la calle o de la edificación, el 50 % de la longitud de la edificación del cuerpo principal.

*Suprimida Veracueras C.U.*

Art. 19º.- Limitaciones de la edificación motivadas por la forma del solar.

1. Cuando los lindes del solar no sean normales a la alineación, sólo se permitirán construir si el ángulo que aquellas forman con la normal a la alineación oficial, en su punto de intersec-



ción, sea inferior o igual a 25 ° : cuando dicho ángulo sea mayor de 25 ° no se permitirán construir ninguno de los dos solares colindantes, debiendo procederse previamente a su regularización.

2. El Ilmo. Ayuntamiento podrá imponer la regularización cuando, por especiales circunstancias de los solares, resulten condiciones deficientes para la construcción o mermen el aprovechamiento de las parcelas.

3. Los casos particulares motivados por alineaciones curvas o quebradas, solares en ángulo, etc. serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

### CONDICIONES ESTETICAS

#### Art. 20º.- Composición de los edificios.

La composición será libre totalmente, pero se procurará imprimirle carácter, y darle a la construcción orientación, línea y materiales modernos, huyendo en lo posible de materiales de imitación.

### CONDICIONES DE HIGIENE

#### Art. 21º.- Reglamentación general.

1. En todos los edificios se dará cumplimiento a las "condiciones higiénicas mínimas de las viviendas" (Orden de 29 febrero 1944) y a lo que disponga en esta materia las Ordenanzas Municipales y demás disposiciones vigentes.

2. Todas las viviendas, excepto las situadas en planta baja, deberán tener fachada al a vía pública o a patio posterior.

3. Las paredes de fachada y las medianeras que queden al descubierta en los edificios que se destinen a vivienda no podrán tener un espesor inferior a 0,15 m. ya sean macizas o huecas.

#### Art. 22º.- Altura de las habitaciones.

1. Las habitaciones de vivir, incluso cocinas, que ventilan por patios interiores, deberán tener una altura, medida del pavimento al cielo raso, no menor de 2,60 m.

2. ~~Fachadas~~ En las dependencias de servicio, consistentes en cuartos de baño, aseos, despensas, lavaderos, oficios, traseros, etc. (que no sean cocinas ni dormitorios) esta altura podrá reducirse a 2 m. de luz.

3. Si las dependencias señaladas en el párrafo 2 ventilan de acuerdo con lo permitido en el artículo siguiente, por patri-

Adición  
Ver ordenanzas

nejos o chimeneas de ventilación, deberán aumentar su altura libre hasta 2,20 m.

4. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal, que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas. A tal efecto, los edificios, tendrán patios en el num. que le sean necesarios.

5. Se entiende por luz y ventilación directa, los que se tomen de la vía pública, patios posteriores y patios de parcela.

Art. 23.- Superficies y volúmenes de las habitaciones.

1. Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, como mínimo, en cuanto a superficie en planta y volumen, las condiciones siguientes :

<u>Dependencias</u>	<u>Superficie mínima m2.</u>	<u>Volumen mínimo m3.</u>
Cocina .....	5,00	13,00
Despacho .....	6,00	15,60
Dormitorio de una cama .....		
Dormitorio de dos camas .....	10,00	26,00
Comedor .....		
Cocina-comedor .....	14,00	36,40
W.C. único .....	1,50	3,00
Lavadero .....	1,50	3,00
Baño .....	3,00	6,00

Art. 24.- Huecos para ventilación e iluminación.

1. Los huecos para ventilación e iluminación tendrán las siguientes superficies mínimas :

	<u>M<sup>2</sup>.</u>
Cocinas, trasteros y cuartos de armarios de 5 a 10 m <sup>2</sup> .....	1,00
Dormitorios y despachos de 6 a menos de 10 m <sup>2</sup> .....	1,00
Cocinas, trasteros, cuartos de armario, dormitorios, despachos, comedores, salas de estar, de 10 a menos de 14 m <sup>2</sup> .....	1,25
Cocinas, trasteros, cuartos de armarios y armarios, dormitorios, despachos, comedores, salas de estar, de más de 14 m <sup>2</sup> .....	1,75
Retretes .....	0,25
Baños .....	0,40

Esta no obstante, la superficie de ventilación no será inferior



rior a 1/8 de la superficie de la planta.

2. Los locales que no dispongan de luz y ventilación directos mediante aberturas de 1 m<sup>2</sup> de superficie mínima, no podrán tener en planta lados mayores de un metro setenta, a menos que por la distribución de sus espacios libres sea imposible colocar una cama.

3. Las escaleras tendrán iluminación y ventilación lateral directa en el espacio de cada planta, mediante aberturas de 1,25 m<sup>2</sup> de superficie mínima.

4. Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la planta baja y los dos últimos, siempre y cuando la escalera tenga iluminación y ventilación cenital, y el hueco de la escalera sea, como mínimo, de 1,25 m<sup>2</sup>.

Art. 25.- Patios.

1. Se entenderá por patio de parcela la superficie no edificada situada dentro de la zona edificable y destinada a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias del edificio.

2. En toda vivienda tendrá que haber forzosamente, por lo menos, un dormitorio capaz para dos camas y el comedor o una sala de estar, que reciba luz y ventilación del exterior.

3. Los patios de parcela tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de los huecos en ellas abiertos para obtener las superficies mínimas de ventilación e iluminación, tomados en el centro de los mismos, sean de 2 m.

4. La superficie de los patios estará igualmente en relación con su altura, y no será inferior a la que se fija en el siguiente cuadro :

Altura de patio	M <sup>2</sup>
De menos de 10,15 m .....	5,00
Desde 10,15 m. a menos de 16,25 m. ....	7,00
Desde 16,25 m. a menos de 22,35 m. ....	9,00
Desde 22,35 m. en adelante .....	11,00

5. La altura consignada en el cuadro anterior se medirá desde el pavimento del local que requiera la luz y ventilación del patio que la proporcione hasta encima de la pared propia del edificio o baranda maciza que lo rodee en su parte superior:



y deberá llegar en cada caso hasta la cota de 1,00 m. por encima del nivel del suelo de la habitación que los necesite para su ventilación.

Art. 26.- Patinejos.

- 1. Se permitirán patinejos o chimeneas de ventilación para ventilar cuartos de baño, aseos, retretes, lavaderos, despensas y trasteros, de menos de 3 m<sup>2</sup> de superficie.
- 2. Dichos patinejos tendrán forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en su planta un círculo de 0,60 m. de diámetro, serán registrables y sus paredes se estucarán interiormente en caliente, en toda su altura, o se revestirán de materiales cerámicos vidriado u otro que reúna análogas características.

Art. 27.- Sótanos y semisótanos.

1. Para que en los sótanos y semisótanos puedan disponerse habitaciones de vivir, tales como dormitorios, comedores, salas de estar, cocinas, etc. es necesario que se cumplan las condiciones siguientes :

- a) Que el techo, para cada una de las habitaciones, esté a un metro por encima, como mínimo, del nivel del terreno exterior.
- b) Que los suelos y las paredes estén aislados del terreno natural por una cámara de aire de 0,30 metros. de luz o un macizo impermeable de 0,30 m. de espesor.

Art. 28.- Claraboyas

Los patios podrán cubrirse con claraboyas, aun cuando en ellos se ventilen cocinas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, que arroje una superficie superior en un 20 % a la del patio.

Barcelona, Marzo 1958

EL PROMOTOR,

EL ARQUITECTO,

COLONIFICACION SOCIEDAD ANÓNIMA  
S.A. S. P.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*