

69-90

ORDENANZAS

69-90



**PLAN PARCIAL
LORENZO SERRA
DELIMITACION
ZONA ESCOLAR
ALINEACIONES
TRAZADO VIARIO**



PLA NUR

EQUIPO PLANIFICADOR

J. A. BALLESTEROS FIGUERAS	ARQUITECTO
J. C. CARDENAL GONZALEZ	ARQUITECTO
F. DE LA GUARDIA CONTE	ARQUITECTO
R. ROVIRA VILAMITJANA	ABOGADO - URBANISTA
E. LLUCH MARTIN	Dr. CIENCIAS ECONOMICAS
J. L. DE LA GUARDIA CONTE	INGENIERO CAMINOS

EQUIPO COLABORADOR

J. F. GARCIA BARRIOS	ARQUITECTO
J. GASPAR FARRERAS	EQUIPO INFORMACION ECONOMICA
J. J. ARTELLS HERRERO	

SECRETARIA GENERAL

R. M^a RUBIO



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO "LORENZO SERRA"

ORDENANZAS DE EDIFICACION

Art. 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:

- (6ª - Suburbana semintensiva.
- Vivienda (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 una manzana definida por las calles Paseo de la Alameda, calle Calvo Sotelo, calle de nueva apertura y Paseo de Lorenzo Serra destinada a edificios industriales.

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 garajes

1.- Los garajes 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, 1ª, 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:

NO. de Ac. 289-59



- a) Potencia máxima 1.000 c.v.
- b) Superficie limitada por la respectiva manzana.
- c) Se prohíben las industrias nocivas, insolubles y peligrosas.
- 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.
- e) 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 seguirá en cuanto al resto de molestias.

Art. 82.- 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 éste 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 poste- riormente a la indicada fecha, ni siquiera su utilización como patios o almacenes de materiales.

No se autorizará la realización de nuevas instalaciones cuando las moles- tias o peligros que éstas ocasionaran, unidas a las que ya presentara la industria sobrepasen las que puedan admitirse en la zona. Si las moles- tias o peligros existentes antes de la ampliación proyectada ya rebasa- ran los límites permitidos en la zona, ésta ampliación solo podrá ser au- torizada si no implica nuevos tipos de molestias o peligros y si no au- menta el volúmen de aquéllos 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, -- cultura y benéfico-sanitario (limitado a dispensarios y consultorios).
- 3.- En la manzana industrial especial se permitirán los usos de oficina, deportivo y benéfico-sanitario (limitado a dispensarios y consultorios).
- 4.- En la zona de Parque Urbano se prevé la instalación de un grupo esco- lar.



5.- En las zonas Suburbana Semintensiva y Extensiva, se permitirán todos los usos públicos.

Vale
(Sc)

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: 6 m.

7 m

Zona.- Suburbana extensiva: 5 m.

6 m

Manzana especial industrial: 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 aquéllas parcelas que, por sus condiciones, no fueran aptas para la edificación. En éste 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 de 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 de alineaciones.

2.- Se entenderá por línea de edificación aquélla que deberán seguir las fachadas de los edificios, y que 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 tolerancia de vivienda e industria, la superficie edificable será determinada por



la alineación oficial o la línea de edificaciones anterior v las líneas de edificación laterales v la posterior paralela a la alineación oficial o línea de edificación anterior a las distancias que se indican en el -- plano de "Urbanización definitiva"=

No
P. Prop. Edif

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 v extensiva v tolerancia de vivienda e industria.

3.- Las plantas bajas podrán edificarse en toda la manzana (incluso el patio interior) en las zonas de tolerancia v suburbana semintensiva. En la zona suburbana extensiva, la planta baja podrá edificarse solo hasta la profundidad edificable.

V. V. V.
(De)

Art. 14º.- Separaciones v 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 sí 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 to--



das 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.- Volúmen edificable

- 1.- En todas las zonas el volúmen 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.
- 2.- En la manzana industrial el volúmen edificable será el que corresponda a la zona de tolerancia, aunque podrá disponerse en otra forma, a condición de que quede comprendido en planos a 45º trazados por la línea -- que define la altura reguladora.

} Vale
de

Art. 16º.- Alturas y números 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 semiintensiva y tolerancia de vivienda e industria, las alturas reguladoras máximas y números de plantas tope serán -- las establecidas en el siguiente cuadro:



<u>Ancho de la calle</u>	<u>Altura reguladora máxima</u>	<u>Plantas tope</u>
De menos de 11 m.	12,20	Planta baja y dos pisos
De 11 m. a menos de 15 m.	15,25	Planta baja y tres pisos
De 15 m. en adelante	18,30	Planta baja y cuatro pisos
Plantas bajas (patio interior)	4,20	Planta baja

3.- En la zona suburbana extensiva, la altura máxima edificable será de 10,50 m. correspondiente a planta baja y dos pisos.

(1) →

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, Nuestra Señora de los Angeles y el Paseo de la Alameda se limita la altura reguladora máxima a 4,20 m. 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:

(1) Penafu 4 supeditado (ref. a manz. Agnes: perfil "4")



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, ésta 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 ésta 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 3m., 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 prefiriere, 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 la rasante de las calles, no produzcan 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.

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 solo 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 ninguno 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 m. 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 trata 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 escaleras 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).

← la ca-
← 1.20 m



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

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

CONDICIONES ESTETICAS

Art. 20º.- Composición de los edificios

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