

PROYECTO DE REORDENACION MANZANAS DELIMITADAS
POR LAS CALLES VICTOR HUGO, ANSELMO DE RIU, -
NOBEL Y GERONA.

Dr. Arquitecto: Don Alfonso Pons Bofill

Abogado-urbanista: Don Ramón Rovira Vilamitjana

I N D I C E

Páginas

3.0.	INTRODUCCION	1
3.1.	ALCANCE DE LAS PRESENTES ORDENANZAS	2
3.2.	ZONIFICACION	3
3.3.	ORDENANZAS DE VOLUMEN	
3.3.1.	Fachadas mínimas	4
3.3.2.	Alineaciones y rasantes	4
3.3.3.	Alturas	6
3.3.4.	Ocupación en planta baja	7
3.3.5.	Patios	8
3.3.6.	Fachadas y vuelos salientes	9
3.4.	ORDENANZAS DE USO	
3.4.1.	Condiciones de uso de edificación ..	9
3.4.2.	Uso de vivienda	10
3.4.3.	Uso comercial o administrativo	10
3.4.4.	Uso público	10
3.4.5.	Incompatibilidad de uso	11
3.5.	ORDENANZAS DE HIGIENE	
3.5.1.	Situación de las viviendas	12
3.5.2.	Aislamiento	12
3.5.3.	Altura libre de las viviendas	13
3.5.4.	Ventilación e iluminación	13
3.5.5.	Dotación de viviendas	14
3.5.6.	Saneamiento y desagües	14
3.5.7.	Servicios	15
3.5.8.	Dependencias generales	15
3.6.	ORDENANZAS DE ESTETICA	
3.6.1.	Condiciones generales	16
3.7.	NORMAS JURIDICO-LEGALES	
3.7.1.	Alcance	17
3.7.2.	Reparcelaciones	17
3.7.3.	Edificios calificados "fuera de Orde nación"	18

I N D I C EPáginas

3.7.4. Estética y composición general	19
3.7.5. Seguridad en la construcción	20
3.7.6. Intervención en la edificación y -- uso del suelo	20
3.7.7. Tramitación en la obtención de li-- cencias	21
3.7.8. Ejecución de las obras	23
3.7.9. Conclusión de las obras	24
3.7.10. Sanciones	25

3.0. INTRODUCCION.

La edificabilidad del sector, objeto del presente proyecto de remodelación, viene normatizada por las -- "Ordenanzas" del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, que se remiten, según el artículo 1º, apartado 2º de las mismas, a las del Municipio de Barcelona, -- en todos los extremos no suficientemente puntualizados.

Incidir de nuevo en ésta disparidad de consulta de normas de la edificación, careciendo como carece la -- ciudad de Santa Coloma de Gramanet, de una Ordenanza Municipal de Edificación, sería redundar en un empeoramiento -- y confusión. No se trata, por tanto, de establecer unas -- concretas y determinadas normas técnicas y jurídico-legales de la edificabilidad en el sector que tratamos, con -- remisión, en lo no puntualizado, a las Ordenanzas del -- Plan Parcial de la Zona Noroeste, y, en su caso, a las -- del Municipio de Barcelona, sino de determinar una clara -- y concreta normativa que, por si sola y sin necesidad de remitirse a otras fuentes de interpretación, pueda contemplar y resolver todos los aspectos y extremos esenciales -- de la edificabilidad propia del sector.

Lógicamente, y con base y fundamento en la vigente normativa aplicable a la edificación programada, la ordenación establecida en el sector diferencia el suelo y +

el techo edificable según sus diferentes usos, con objeto de asegurar que en la edificación del mismo los servicios de equipamiento básicos, para la población programada, queden garantizados al reservar el techo correspondiente.

Se regula, con las presentes normas u ordenanzas, todo lo relativo al uso y condiciones de la edificación, procurando, al propio tiempo, dar mayor concreción a la edificación cuantitativamente y menos formalmente, al regular, con mayor libertad, su disposición.

Con éste criterio se han establecido las presentes Normas u Ordenanzas.

3.1. ALCANCE DE LAS PRESENTES ORDENANZAS.

Es definir el destino del suelo, determinar los usos del mismo, y regular su edificabilidad, para el desarrollo y cumplimiento de lo planificado, al través del presente proyecto de reordenación, al tiempo que se atiende a las condiciones sanitarias, estéticas y de composición, a que debe sujetarse la edificación, como complemento de la legislación vigente sobre el particular.

3.2. ZONIFICACION.

A efectos de la distinta utilización del suelo, se han previsto las siguientes zonas:

- Habitación
 - Tipo A planta baja + 13 plantas
 - Tipo A' planta baja + 11 plantas
 - Tipo B planta baja + 8 plantas
 - Tipo B' planta baja + 9 plantas
 - Tipo C planta baja + 9 plantas
 - Tipo D planta baja + 7 plantas
 - Tipo E planta baja + 6 plantas

- Equipamiento público
 - Tipo F planta baja (comercial)
 - Tipo B' planta baja (comercial)
 - Tipo G planta baja (comercial)
 - Tipo G' planta baja (comercial)

- Espacios libres
 - público cubierto
 - público descubierto
 - privado cubierto

- Verde público

- Aparcamientos planta sótanos en todos los edificios, en superficie circulación rodada.

La delimitación de cada una de estas zonas es la que figura en los correspondientes "planos de proyecto", a escala 1:200, adjuntos a estas Ordenanzas, y grafiados con los números 9, 10, 11, 12 y 13.

3.3. ORDENANZAS DE VOLUMEN.

3.3.1. Fachadas mínimas.

Debido a la ordenación especial en bloques aislados, y al efecto de que puedan construirse los edificios proyectados en el presente proyecto de reordenación, las fachadas mínimas son las correspondientes a las anchuras de parcela mínima que se han previsto en la división de los bloques en casas. Así, pues, y definidos por bloques, las fachadas mínimas son las siguientes:

<u>BLOQUES</u>	<u>FACHADA MINIMA</u>
Tipo A	18 metros
Tipo A'	18 metros
Tipo B	17,5 metros
Tipo B'	17,5 metros
Tipo C	20 metros
Tipo D	20 metros
Tipo E	18,85 metros
Tipo F	45 metros
Tipo G	45 metros
Tipo G'	20 metros

3.3.2. Alineaciones y rasantes.

1.- La alineación de las edificaciones vienen definidas en los planos del presente proyecto, tanto en las fachadas de los bloques a la calle a la que dan frente, como las laterales y posteriores, fijándose además la profundidad de las mismas, y serán inamovibles, debiéndose

se de retirar de la calzada la distancia igualmente en --
los planos definida.

Por estar los bloques perfectamente delimitados
en longitud y anchura, su ubicación en el polígono debe --
ceñirse a la señalada en los planos, y sus dimensiones son
las siguientes:

<u>BLOQUES</u>	<u>DIMENSIONES</u>
Tipo A	18,-- mts. x 20,-- mts.
Tipo A'	18,-- mts. x 20,-- mts.
Tipo B	70,-- mts. x 20,-- mts.
Tipo B'	70,-- mts. x 18,-- mts.
Tipo C	60,-- mts. x 18,-- mts.
Tipo D	60,-- mts. x 18,-- mts.
Tipo E	37,70 mts. x 18,70 mts.
Tipo F	45,-- mts. x 20,-- mts.
Tipo G	45,-- mts. x 20,-- mts.
Tipo G'	5,-- mts. x 20,-- mts.

2.- Las rasantes de las calles del proyecto, --
son las definidas en los planos, y las construcciones de--
ben ceñirse a aquéllas para obtener las alturas fijadas pa--
ra la construcción.

Las plantas bajas y sus pavimentos, tienen asi--
mismo fijada la rasante de su pavimento que son únicas pa--
ra cada bloque, y que son las siguientes:

BLOQUES

RASANTES PLANTA BAJA

Tipos A y A' (manzana 1)	+	20,00
Tipos A y A' (manzana 2)	+	20,60
Tipos A y A' (manzana 3)	+	19,55
Tipo B	+	20,25
Tipo B' fachada Victor Hugo	+	20,55
Tipo B' fachada Ntra. Sra. del Pilar	+	20,00
Tipo C	+	19,50
Tipo D (manzana 3)	+	19,25
Tipo D (manzana 4)	+	19,50
Tipo E	+	20,00
Tipo F	+	20,00
Tipo G	+	20,00
Tipo G'	+	20,00

3.3.3. Alturas.

Todos los bloques que componen el presente proyecto tienen definida su altura y, en los planos, la altura correspondiente de cada bloque viene también referida a la rasante que le afecta, según su ubicación en el polígono, - de tal manera que la coronación del edificio viene definida por la cota de remate propia. No obstante, y para mayor comprensión, se incluye a continuación el cuadro en el que se define, por tipo de bloque, la altura de planta baja y el - número de plantas piso así como la altura total.

La luz libre de los pisos, será de 2,50 metros y - se ha previsto un grueso de forjado de 25 cms.

<u>BLOQUE</u>	<u>ALTURA LIBRE PLANTA BAJA</u>	<u>NUMERO TOTAL PLANTA PISOS</u>	<u>ALTURA TOTAL BLOQUE</u>
Tipo A	3,55 mts.	13	39,55 mts.
Tipo A'	3,55 mts.	11	34,05 mts.
Tipo B	3,55 mts.	8	25,80 mts.
Tipo B'	4,25 mts.	9	29,25 mts.
Tipo C	3,55 mts.	9	28,55 mts.
Tipo D	3,55 mts.	7	23,05 mts.
Tipo E	3,55 mts.	6	20,30 mts.
Tipo F	4,25 mts.	-	4,50 mts.
Tipo G	4,25 mts.	-	4,50 mts.
Tipo G'	4,25 mts.	-	4,50 mts.

3.3.4. Ocupación en planta baja.

A excepción del bloque B', F. G. y G' en los que se permite la construcción de plantas bajas, en los demás bloques las plantas bajas quedan libres de edificación y sólo están ocupadas las áreas correspondientes a las cajas de escalera, ascensor y vestíbulos de entrada para acceso a las plantas superiores. Se prohíbe taxativamente la construcción de cualquier zona de aquellas plantas bajas que no sean las determinadas, y en una extensión capaz para cumplir aquella única y exclusiva función de acceso a las plantas superiores, quedando el resto de la planta totalmente libre de construcciones de cualquier clase.

3.3.5. Patios.

A fin de obtener luz y ventilación, para las dependencias interiores de los bloques, los patios interiores de parcela se determinarán según las Ordenanzas Municipales de Barcelona, las que no tendrán en ningún caso un - lador menor de 2 metros y en los que la superficie será la mínima indicada en aquellas Ordenanzas.

La altura de patio, a efectos de determinar su - superficie, se medirá desde el pavimento del local que requiere luz y ventilación, hasta el remate de la barandilla en la azotea del edificio.

Se podrán establecer patinejos de ventilación, - para ventilar exclusivamente baños o aseos, lavadero y des pensas, y tendrán la forma y dimensiones necesarias para - que en ellos se pueda inscribir un círculo de 60 cms. de - diámetro, serán registrables y se acabarán interiormente - con enfoscado o revoque enlucido liso o revestido cerámico.

La superficie mínima del patio, no podrá reducir se con salientes de ningún género.

En el pavimento inferior del patio se deberá dis poner de un desagüe con sifón, aunque superiormente el patio se halle cubierto con claraboyas y, en este caso, la - superficie libre perimetral deberá ser la correspondiente - al patio incrementada en un 20 por ciento.

3.3.6. Fachadas y vuelos salientes.

La construcción de balcones y tribunas no excederá de 1,20 metros de saliente en todas las casas, y las tribunas no podrán exceder en un tercio de la longitud de la fachada. En el caso de que se construyan balcones, estos deberán seguir en toda la longitud de la fachada y - correr incluso por delante de las tribunas.

A efectos de determinar los mínimos de superficie de las dependencias no se tendrán en cuenta las zonas de aquéllas situadas en las tribunas.

Los salientes de fachada, podrán iniciarse en la primera planta de pisos.

Las plantas bajas no podrán exceder de las alineaciones fijadas. En la construcción de aleros y marquesinas comerciales se exigirá una altura sobre la acera -- mínima de 2,50 metros y su vuelo no excederá de 1 metro.

3.4. ORDENANZAS DE USO.

3.4.1. Condiciones de uso de edificación.

El uso de la edificación está reducido al de vivienda plurifamiliar y uso colectivo, que se ciñe a las -- plantas pisos de los bloques, y al uso público y comercial

+5

el cual se concentra en las plantas bajas de los bloques-Bf, F, G y Gf:

3.4.2. Uso de vivienda.

Las viviendas sólo podrán construirse en las -- plantas pisos de los bloques y se destinarán, dentro de-- las limitaciones propias de las edificaciones, a vivien-- das unifamiliares, sin admitirse otros usos que no sean - los propios de viviendas, y sin que puedan ser autoriza-- dos los usos de hospedería, pensiones y hostelería, al --- igual que cualquier actividad artesanal o industrial de - cualquier tipo y por ligera que sea.

3.4.3. Uso comercial o administrativo.

Las plantas bajas de los bloques Bf, F, G y G'- están destinadas al uso comercial en todos sus aspectos y al uso administrativo propio del barrio. Con exclusión de los accesos en la planta baja del bloque B' a las vivien-- das de las plantas superiores, el resto de aquella, está-- destinada a uso comercial o administrativo, y los bloques F, G y G' son construcciones exclusivas para aquéllos -- usos, sin que se admitan en ellos otros de distinta o di-- ferente índole, tanto industriales como recreativos.

3.4.4. Uso público.

Aparte de lo definido en el apartado anterior -- como de uso público, las plantas bajas de los bloques A y A' son, a excepción de vestíbulos y accesos, de uso público, quedando libre para ello toda la planta baja.

En el resto de los bloques, sin contar los comerciales, las plantas bajas quedan asimismo, libres, siendo de uso colectivo y público para los residentes en el propio bloque, en los que se admitirá como único destino el de aparcamiento o de esparcimiento, pero estará totalmente prohibido el cerramiento de la planta aunque sea con elementos diáfanos o vitrados.

Es asimismo de uso público, todas las zonas libres, no ocupadas por los bloques, que se destinan a pasos peatonal o verde ajardinado.

3.4.5. Incompatibilidad de uso.

No serán compatibles, con el uso de viviendas, ningún otro que el propio residencial de aquéllas.

Del mismo modo, en las áreas destinadas a uso comercial o administrativo, no se admitirán otros usos que éstos, y estarán prohibidos en general en todo el sector el uso industrial, deportivo y recreativo. Solo se admitirá, y en planta sótanos que no podrá exceder de la proyección horizontal de los bloques y en una sola planta, el uso de aparcamiento que se cederá a las Ordenanzas estable-

cidas en la correspondiente del Municipio de Barcelona,

3.5. ORDENANZAS DE HIGIENE.

3.5.1. Situación de las viviendas.

Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública o al espacio libre interior de la ordenación.

3.5.2. Aislamiento.

Las paredes de fachada y los medianiles que quedan al descubierto de los bloques, que se destinan a viviendas, no podrán tener un espesor inferior de 0,15 metros, ya sean macizas o huecas, y si su espesor no excede de lo indicado, deberán, además, protegerse con un tabique que deje una cámara de aire de 0,10 metros como mínimo o, en otra forma, que proporcione idéntica protección hidráulica, y un aislamiento térmico superior a - - -
1 Cal/m²hx°C.

Igualmente se exigirá para la cubierta del edificio, además de adecuado desagüe con pendientes que no serán inferiores al 3% y que asegure con los elementos precisos la total estanqueidad y protección hidráulica el aislamiento térmico en las mismas condiciones antes descritas.

3.5.3. Altura libre de las viviendas.

La luz libre en las viviendas no será nunca inferior a 2,50 metros, contados desde el pavimento del piso hasta el cielo raso.

3.5.4. Ventilación e iluminación.

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal, que ninguna pieza habitable carezca de luz y ventilación directa. A tal efecto, los edificios, independientemente de la fachada, poseerán los patios interiores de parcela que requieran.

Para ello las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie en planta e iluminación, las condiciones siguientes:

<u>Dependencias</u>	<u>M2. superficie mínima</u>	<u>M2. iluminación mínima</u>
Cocina	5	1
Dormitorios secundarios	6	1
Dormitorio principal, 2 camas	10	1,25
Comedor o sala de estar	10	1,25
Cocina - comedor	14	1,25
Lavad. aseo con W.C. y lavabo	1,50	0,25
Cuarto de baño completo	3	0,35
Escaleras por planta	---	1,25

La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros y la de entrada de 1 metro.

Para obtener la ventilación e iluminación mínima requerida no se admitirá que se reciba a través de galerías cerradas.

3.5.5. Dotación de viviendas.

No se admitirán viviendas de superficie menor de 35 m². útiles.

Poseerá, como mínimo, un cuarto de baño, por vivienda, compuesto de W.C., lavabo y ducha y cuyo acceso no podrá ser a través de cocina, dormitorio, lavadero o comedor.

Todos los elementos sanitarios estarán dotados de sifón de cierre hidráulico para su desagüe. Cada vivienda dispondrá de un lavadero independiente y situado en el interior de la vivienda o galerías al efecto, que si se sitúan en los patios no podrán invadir la superficie de las mismas.

3.5.6. Saneamiento y desagües.

Se prohíbe la instalación de canales, canales y desagües que viertan al exterior.

La vertiente de las pendientes de las azoteas -- se dirigirá al interior de los edificios para empalmarse a la red de desagüe general del mismo.

Las aguas pluviales y sucias se conducirán a la cloaca pública, por medio de albañales en cuyo extremo -- del general deberá situarse un sifón hidráulico, inodoro, -- indesifonable, antimúrido, y registrable, antes de empalmar a la cloaca pública y dentro del edificio.

3.5.7. Servicios.

Todas las viviendas deberá poseer instalación y dotación de agua, de acuerdo con las normas y reglamentos de la Compañía suministrador, al igual que la instalación eléctrica y de fuerza electromotriz.

La instalación de gases, combustibles deberán, -- si la poseen, efectuarse de acuerdo con los últimos Reglamentos en vigor, establecidos por el Ministerio de Industria, y las normas de la Compañía suministradora.

3.5.8. Dependencias generales.

Las anchuras de los vestíbulos de entrada a la -- escaleras, no será inferior a 2 metros, y en ellos, se -- instalarán los buzones de cartería y serán independientes de cualquier otro uso.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros medida en el ámbito mínimo de las mismas, y no podrán servir a más de cuatro viviendas por rellano.

Los ascensores se ajustarán, en todo, al Reglamento de Instalación establecido por el Ministerio de Industria. Los peldaños de escalera tendrán una contrahuella máxima de 0,18 metros y una huella mínima de 0,26 metros. No se admitirán rellanos partidos.

La iluminación de las escaleras deberá ser libre, sin que la pueda recibir a través de galerías.

En los vestíbulos, y a menos de 15 metros de la fachada, y en las condiciones que se establecen en las Ordenanzas Municipales de Edificación de Barcelona, se instalarán los cuartos de basuras generales del edificio, para la fácil evacuación de aquéllas.

3.6. ORDENANZAS DE ESTETICA.

3.6.1. Condiciones generales.

Se declara libre la composición de las fachadas de las fincas, aunque deben de tratarse con elementos nobles y de seguridad y permanencia adecuados, y se aplicará en la composición de los bloques, la unidad de formas y diseño, de tal manera que, cuando un bloque se inicie pero -

no se complete en toda su longitud, el resto del mismo, - cuando se construya, deberá ajustarse en todo, en su aspecto exterior, al edificio ya construido.

Podrá, además, denegarse la concesión de licencia de edificación a los proyectos que constituyan un ata que al buen gusto o resulten extravagantes, ridículos o - impropios del emplazamiento.

3.7. NORMAS JURIDICO-LEGALES.

3.7.1. Alcance.

Los preceptos contenidos en las presentes normas jurídico-legales habrán de aplicarse obligatoriamente a to das las construcciones y edificaciones que se lleven a cabo en el suelo comprendido en el sector.

El cumplimiento de las presentes normas jurídico legales no exime de la aplicación de todas cuantas fueren de general aplicación.

3.7.2. Reparcelaciones.

Los propietarios de terrenos, comprendidos dentro del sector, habrán de formular los pertinentes proyec-

tos de reparcelación, a efectos de distribuir en forma justa, equitativa y proporcional, cuantas cargas y gravámenes se derivan de la presente ordenación.

Se denegará cualquier petición de licencia de edificación si antes no se justifica haberse elaborado y aprobado, en forma definitiva, el pertinente proyecto de reparcelación del sector a que afecte la solicitud formulada.

El ó los proyectos de reparcelación, se elaborarán ajustándose, en un todo, a lo al efecto dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Reparcelaciones, o, en su caso, a la legislación que fuere aplicable.

El Ayuntamiento podrá imponer la reparcelación obligatoria.

3.7.3. Edificios calificados "fuera de ordenación".

Los edificios o construcciones existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente proyecto de reordenación, al resultar disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación". En ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A efectos de lo dispuesto precedentemente , se -

considerarán como obras de consolidación, que aumentan la duración de los edificios, mejorando sus condiciones de vida y, por tanto, no podrán ejecutarse, en los calificados como "fuera de ordenación": a).- Los apeos y recalques de cualquier género; b).- La construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes o contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyando o sustituyendo a las edificaciones existentes; c).- Pilares, columnas o apoyos de cualquier denominación, forma o material, incluso si dichos apoyos se ejecutaren para reforzar o sustituir paredes de carga; d).- Entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargaderos, tirantes o tornapuntas de cualquier material.

3.7.4. Estética y composición general.

Todas las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético del sector, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situadas.

Se denegará cualquier licencia de edificación que entrañase, al través del proyecto que se presentare, un ataque al buen gusto o resultare extravagante, ridículo o impropio de su emplazamiento.

Corresponderá al Ayuntamiento orientar la composición arquitectónica y regular las condiciones estéticas aplicables en cada caso.

3.7.5. Seguridad en la construcción.

Todo edificio habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estética requiera, bajo la responsabilidad directa del director facultativo de la obra.

El constructor de la obra será responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las normas de seguridad en la construcción.

3.7.6. Intervención en la edificación y uso del suelo.

Se requiere previa licencia municipal para re-parcelar terrenos, efectuar movimientos de tierras, cortar árboles o arbustos, efectuar obras de urbanización, levantar nuevas construcciones y ampliar o modificar la estructura, la distribución interior o el aspecto exterior de las existentes, utilizar por primera vez los edificios, modificar objetivamente el uso de los mismos, demoler las construcciones, colocar carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y, en general, realizar los demás actos que se señalan en las disposiciones legales urbanísticas vigentes.

Se exceptúan del permiso previo municipal.

a).- Las cercas provisionales de cerramiento de solares o terrenos.

b).- Los movimientos de tierra en el interior - de un solar, que no impliquen la apertura de cimientos, - la excavación de sótanos ni la destrucción de jardines; y

c).- Las obras interiores que no supongan cambios en las aperturas, pilares y techos, ni en la distribución interior del edificio.

Las personas que se propusieren realizar actos- sujetos a licencia y, en general, cualquier administrado, tendrá derecho a que por el Ayuntamiento se le informe, - por escrito, sobre el régimen urbanístico, o en concreto, sobre el de edificación correspondiente a una finca o sec tor.

3.7.7. Tramitación en la obtención de licencias.

Las solicitudes de licencias de nueva construc- ción o reforma de edificios, se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por el propietario o- persona por él autorizada, acompañadas del correspondien- te proyecto -que se comportará como mínimo de Memoria, - planos, pliego de condiciones y presupuesto-, y de un pla- no de situación, a escala 1:500, que determine la locali- zación de la finca a que se refiere la licencia.

Si la obra que se proyectare ejecutar no ~~se~~ requi- riera, por su naturaleza, la presentación de proyecto téc- nico, al solicitar la licencia se consignará los motivos-

que justifiquen esta excepción, se manifestará la clase -- de obra y la situación de la finca en que ésta se vaya a -- realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos sean -- necesarios para que el Ayuntamiento forme cabal juicio de la obra proyectada, pueda comprobar su conformidad con -- las disposiciones de general aplicación y las concretas -- de estas normas jurídico-legales, y proceda a señalar los derechos fiscales que devengue la licencia.

Del proyecto técnico a que se refiere el aparta do anterior se presentarán cuatro ejemplares, o cuando -- fuere preceptivo el informe de la Fiscalía de la Vivienda, se presentarán cinco ejemplares.

Los proyectos de obras y construcciones irán -- firmados por el propietario o persona por él autorizada y por facultativo legalmente competente; llevarán el visado -- del Colegio Oficial correspondiente; detallarán las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto; y contendrán los documentos exigidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Las solicitudes de licencia para reparcelar -- terrenos también se presentarán en el Registro General -- del Ayuntamiento, acompañadas del correspondiente proyec -- to que contendrá la documentación al efecto determinada -- en el Reglamento de Reparcelaciones o aquellas disposicio -- nes legales que fueren aplicables. Cuando la reparcelación propuesta afecte a varios propietarios, se hará constar -- en forma indubitada la conformidad de todos los afectados.

El procedimiento y condiciones de otorgamiento --

de las licencias, que no son objeto de regulación en los apartados precedentes, se ajustará en todo caso a lo prevenido tanto en las Ordenanzas Municipales de Edificación como en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio del derecho de tercero.

No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en las que hubiesen incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señalen sobre el terreno las líneas o rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada. Con la instancia en que se pida el señalamiento de alineaciones o rasantes se acompañará, por duplicado, el plano de emplazamiento de la finca, con todos los requisitos señalados para el caso de petición de licencia de edificación.

3.7.8. Ejecución de las obras.

Toda obra debe ejecutarse bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada para ello. En el caso de que el facultativo director de una obra deje de actuar en la misma, tendrá el deber de ponerlo en conocimiento del Servicio Técnico del Ayuntamiento, en el término

de tres días, mediante oficio debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. El propietario deberá nombrar seguidamente nuevo facultativo director de la obra, comunicándolo por escrito al propio Servicio, mediante la oportuna hoja de encargo, también visada. De no cumplirse éste trámite, transcurridos tres días después de la renuncia, el Servicio Técnico suspenderá la continuación de las obras, suspensión que no podrá ser levantada mientras no se haya cumplido dicha formalidad.

Durante las obras de construcción, ampliación, adición, reforma, reparación y mejora de toda clase, los facultativos y auxiliares del Servicio Técnico municipal, podrán examinar los trabajos cuando lo juzguen conveniente o lo ordene la Autoridad, entendiéndose que la aceptación del permiso concedido lleva consigo la obligación de concurrir a tales actos y la de autorizar la entrada a la obra a cualquiera de dichos funcionarios bajo pena, en ambos casos, de suspensión de las obras que ordenará el propio Servicio Técnico municipal.

Se impone con carácter obligatorio el que las construcciones deberán de alcanzar la altura total establecida en el presente proyecto urbanístico, denegándose cualquier petición de licencia que no cumpla con éste inexcusable requisito.

3.7.9. Conclusión de las obras.

No se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que en su parte exterior afeen el aspecto público.

Dentro de las cuarenta y ocho horas, inmediatas a la conclusión de la obra, se sacarán los materiales que resten y en el mismo término se quitarán los andamios y barreras que no hubiesen desaparecido anteriormente por innecesarios, y se repondrá el piso de la calle o plaza si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

Será obligación de los dueños conservar, limpiar, revocar o estucar las fachadas de sus casas, así como las medianerías al descubierto si las hubiere, las entradas y las escaleras y, en general, los espacios visibles desde la vía pública, siempre que sea necesario o cuando por y/o con motivos de ornato público se ordenare por la Autoridad municipal.

Los propietarios deberán mantener igualmente limpias y en buen estado de conservación las instalaciones complementarias del inmueble, de la clase que fueren.

3.7.10. Sanciones.

Cuando se ejecutaren obras sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones legítimas de la otorgada, o con infracción de las disposiciones de general y especial

aplicación, el Alcalde ordenará la inmediata suspensión de las obras, y previo expediente al efecto instruido, el --- Ayuntamiento ordenará la demolición o, si es posible, la - legalización de aquéllas. Todo ello sin perjuicio de las - aplicación de las sanciones pecuniarias establecidas por - las vigentes normas legales.

Sí se efectuase cualquier parcelación o reparcela ción sin licencia, la Autoridad municipal prohibirá todo - intento de urbanizar o edificar los terrenos, y dispondrá - la destrucción inmediata de lo realizado.

El peticionario de la licencia, o en su caso, el propietario, el empresario de la obra y el director técnico de la misma, serán solidariamente responsables de las - infracciones que se cometan por ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de las cláusulas legítimas de las mismas.

Cuando se trate de parcelaciones o reparcelaciones, serán responsables las personas que intervinieren con cualquiera de dichas calidades.

En todo lo no especificado en las presentes normas u ordenanzas, se aplicarán cuantas disposiciones de -- carácter general se hallan contenidas en las Ordenanzas de Edificación de Barcelona, y/o en aquéllas otras que sean - de preceptiva observancia y aplicación.

De existir, para el término municipal de Santa - Coloma de Gramanet, Ordenanzas específicas de Edificación,

éstas se entenderán que sustituyen a las de Barcelona.

Alfonso Pons

ALFONSO PONS BOFILL
Dr. ARQUITECTO

BALMES, 348, ENTLO. 3.^a
T. 212 18 92 - BARCELONA

Alfonso



Salido Decreto 12 Junio 1931
Ley 4 Nov. 1931 Orden 9 Mayo 1940

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS
DE CATALUÑA Y BALEARES

21 SEPTIEMBRE 1973

REGISTRADO AL N.º

149935