



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

ORDENANÇA MUNICIPAL SOBRE INTERVENCIÓ ARQUITECTÒNICA EN FAÇANES DEL NUCLI ANTIC D'OLESA DE MONTSERRAT.

PREÀMBUL.-

En el marc de les polítiques de rehabilitació que l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat ha desenvolupat, s'ha donat sempre una importància especial al nucli antic del poble, pel seu interès històric, patrimonial i humà. Un dels vessants de la rehabilitació que ha merescut una atenció especial, tant en les actuacions municipals com en les mesures de foment autonòmiques, han estat les renovacions dels paviments de nombrosos carrers, seguint un mateix criteri, la qual cosa ha donat una imatge de unitat i coherència a les àrees delimitades, amb la voluntat de frenar degradacions de zones específiques, i revitalitzar-les, mantenint el seu teixit social a més de recuperar el patrimoni arquitectònic.

No obstant, aquesta millora en els paviments dels carrers no s'ha vist acompanyada d'una millora en la qualitat de les façanes dels edificis que hi donen front, per la qual cosa es considera totalment necessària l'existència d'una ordenança que estableixi unes condicions cromàtiques i uns criteris tècnics per a la intervenció de les façanes del nucli antic. La delimitació de l'àmbit queda establert dintre de la zonificació Nucli Antic del planejament urbanístic.

L'objectiu de l'ordenança no és només estètic sinó que és primordialment tècnic, i cerca la qualitat de les intervencions de restauració i d'obra nova. Així considera imprescindible que hi hagi una responsabilitat tècnica en aquestes actuacions i, a més, incorpora un Annex sobre els criteris tècnics recomanables segons els materials i patologies més habituals.

L'ordenança pretén ser, tanmateix, aplicant-se només a les actuacions de restauració integral i reestructuració local i d'obra nova, eximint-se, per tant, els manteniments ordinaris, la qual cosa no vol pas dir que l'aspiració última no sigui que les actuacions que es vagin produint esperonin les persones propietàries d'edificis en aquest àmbit a acollir-s'hi i a contribuir, així, a ennoblir una part tan significativa del poble.

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

1.1 La present ordenança regula les condicions cromàtiques i els criteris tècnics per a la intervenció arquitectònica en les façanes de l'àmbit territorial expressament delimitat en el plànol que s'adjunta com Annex I a aquesta Ordenança corresponent a la Zona 1 Casc Antic del Pla General d'Ordenació Urbana d'Olesa de Montserrat.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

1.2 Com Annex II, s'adjunta la Carta de colors originària.

1.3 Com Annex III, s'adjunta el Document de criteris tècnics d'aplicació en la intervenció de restauració de façanes, que no té naturalesa normativa sinó merament recomanable com a guia de bones pràctiques.

Article 2

Estan subjectes a aquesta Ordenança totes les intervencions en les façanes d'edificis inclosos en l'àmbit indicat en l'annex I, excepte les considerades de manteniment ordinari, per bé que en aquests casos i en funció de l'abast de la intervenció, s'exigirà també el compliment, pel que fa a materials i colors. A aquest efecte els tipus d'intervenció es classifiquen en:

- a. Manteniment ordinari: Obres de reparació parcial que només comporten actuacions puntuals en algunes parts o elements de la façana.
- b. Restauració integral: Obres de renovació que afectin als colors i materials degut a que s'ha de renovar tot el revestiment. Són les actuacions que impliquen la intervenció en la majoria d'elements de la façana.
- c. Reestructuració total: Actuacions de nova planta o substitució que impliquin la projecció d'una façana nova.

CAPÍTOL II

ACTUACIONS EN ELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

Article 3

Les plantes baixes d'edificis amb establiments comercials hauran de rebre el mateix tractament de façana, en quan a l'ús de colors, materials i tècniques, en que es troba integrada. Els aparadors no podran sobresortir del pla de façana.

LA COMPOSICIÓ DE TOTS ELS ELEMENTS QUE FORMEN LA FAÇANA S'HA DE FER TENINT EN COMPTE LES FAÇANES DELS COSTATS, SEMPRE I QUANT AQUESTES S'AJUSTIN A L'ORDENANÇA I A L'AMBIENT.

S'HAURÀ DE PRESENTAR UN ALÇAT AMB LA INTEGRACIÓ DE LA NOVA FAÇANA AMB LES DEL VOLTANT.

Article 4.- Obertures

4.1 En cap cas a les plantes pis la proporció del buit (obertures) no podrà superar clarament la superfície del ple (pany de façana opaca davantera).

Haurà d'haver-hi en cadascuna de les plantes una mínima superfície d'obertura. No es podrà acumular en una de les plantes tota la superfície d'obertures.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

En cas d'habitatges que abarquin dos solars, les obertures s'hauran de contemplar com si fossin dos habitatges.

4.2 Les obertures s'ordenaran mitjançant eixos verticals de composició en funció de l'amplada de la façana.

4.3 L'amplada de les obertures de les plantes pis, no podran ser superiors a les seves alçades, respectant un eix de composició vertical.

Les obertures s'hauran de separar de la mitgera o de la cantonada del pla de façana davantera, com a mínim 60 centímetres.

4.4 Es prohibeixen les façanes que acusin preferentment l'horitzontalitat amb bandes llises, malgrat que incorporin finestres amb proporcions conformes a aquestes normatives.

4.5 Resten prohibides les façanes totalment cegues o totalment envidrades (murs cortina).

4.6 En cas d'aparèixer casos singulars pel que fa a l'aplicació de les normes ocasos d'interpretació ambivalent degut a la seva interpretació serà el servei tècnic municipal qui procedirà a indicar la millor solució en benefici equitatiu.

La Comissió de Patrimoni haurà de valorar la conveniència de la proposta presentada pel servei tècnic.

Article 5 .-Balcons

5.1 Les lloses hauran d'ésser de pedra calcària, tipus Sènia, Sant Vicenç o similar, en tot el seu gruix, de formigó vist encofrat amb motlle llis, ó revestides amb algun dels materials permesos per als paraments de façana. Aquest mateix criteri s'aplicarà per a les motllures i a les cornisses.

5.2 Els balcons hauran d'ésser , en planta, alçat i secció paral·lels a la façana. Les baranes, quan no siguin de reutilització es construiran de ferro pintat o esmaltat amb barrots verticals de secció quadrada ó circular, marcant com a màxim **2 cm.** de gruix de barrots, seguint el disseny tradicional. Resten prohibides les baranes opaques, calades de fusta, de balustres prefabricats (excepte que es tracti d'una reconstrucció respectuosa), de vidre, de plàstic, i en general, de metall daurat o platejat.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

Article 6.- Alçada i Coronament

Es podran utilitzar solucions amb elements de cornises ornamentals o de remat, per tal de pronunciar i reconèixer els amples de façana i el parcel·lari tradicional i el mateix pels ràfecs.

Article 7.- instal·lacions o conductes sobre les façanes

No es poden col·locar instal·lacions o conductes sobre les façanes, tret dels expressament autoritzats (serveis i subministres) o quan s'aporti un projecte o estudi de minimització del seu impacte visual.

Article 8. Instal·lacions de subministres

Són les xarxes de subministres d'electricitat, telecomunicacions, gas i aigua entre altres. Les xarxes de subministrament són responsabilitat de les empreses subministradores que han de vetllar pel seu manteniment i conservació, estant obligades a la seva adequació en cas d'intervenció de les façanes dels edificis procurant que el pas de les mateixes produeixin el mínim impacte sobre aquestes. Són xarxes de serveis públics l'enllumenat dels carrers i places, la xarxa de clavegueram i la d'aigua potable. En relació a les conduccions de les xarxes de subministrament elèctric i de telecomunicacions i en cas d'actuacions integrals que afectin a carrers sencers o trams corresponents a com a mínim un tram de carrer entre dos carrers transversals, aquestes instal·lacions aniran preferentment soterrades; cas de què no sigui possible el soterrament de la línia es permetrà també la possibilitat del trenat per façana, amb canaletes adequades. De situar-se la línia trenada per façana, es disposarà en els trams horitzontals a nivell del forjat de la primera planta, convenientment trenades i fixades; en els trams verticals passaran per les cantoneres de separació entre parcel·les. En els edificis que disposin de doble porta d'accés a l'habitatge o d'espais d'ús comú de distribució als habitatges i per tal de minimitzar els elements d'instal·lacions en les façanes, com són els quadres generals de protecció i quadre de comptadors elèctrics, aquests elements es disposaran en la cancel·la d'accés a l'habitatge entre el portaló d'entrada i la porta interior. En cas d'edificis que no disposin de doble cancel·la ni d'espai d'ús comú de l'edifici la ubicació de les caixes d'escomeses i quadre de comptadors es podrà ubicar en el sòcol de la planta baixa de l'edifici. En aquest cas, s'hauran de protegir amb una tapa metàl·lica que s'haurà de pintar del mateix color de la façana. En altres casos s'haurà de preveure un espai en l'interior de l'edifici. Prèviament a la col·locació d'aquests caldrà que es procedeixi a l'assenyalament de la seva ubicació per part de l'empresa subministradora, en presència dels Serveis Tècnics, que donaran el vistiplau corresponent a l'emplaçament dels mateixos. Pel que fa a les instal·lacions d'aigua i gas, no es permetrà la instal·lació de conduccions de subministrament de gas vistes per les façanes que donin a la via pública. En relació als comptadors d'aigua i gas són d'aplicació els mateixos condicionants que s'han establert pels comptadors elèctrics. En relació a les instal·lacions d'enllumenat públic preferentment serà soterrat i el cablejat vertical pujarà per la mitgera. Es permetrà el pas d'instal·lacions per la façana dels edificis quan es tracti de carrers que per la seva amplada no permeti la instal·lació dels punts de llum en la vorera i s'hagin de posar braços ancorats a façana. Sense perjudici de les normatives sectorials de cadascun dels subministres.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

Article 9. Instal·lacions privades

Es consideren instal·lacions privades les d'extracció de fums o altres conductes assimilables.

Aquest tipus de conductes d'extracció de fums no podran passar per la façana principal. Queda prohibit col·locar les extraccions de fums de calderes, llars de foc, barbacoes, cuines,... per sota del carener, es recomanable un metre per sobre el carener.

Article 10 .- Materials i elements constructius

10.1 Coberta i paraments de façana

a) Els materials recomanats són:

. aplacat de pedra natural buixardada, flamejada o deixada de serra, limitat a sòcol amb una alçada d'entre 1m. a 1,20 m

. arrebossats pintats, encalats o estucs.

. fusteria de fusta pintada, fusteria d'alumini amb imitació de fusta o d'alumini amb aplacat de fusta.

. cobertes de teula àrab de color tradicional

. persianes de llibret i/ó enrotllables de corda.

b) Els materials prohibits son:

. monocapa

. maó vist de galetera

. aplacats ceràmics com a revestiment bàsic

. arrebossat vist amb morter pòrtland sense pintar

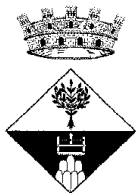
. pavès vitri o similar

. aplacats d'imitacions de pedra

. tancaments metàl·lics

. murs cortina

. acabats de façana en tons que no s'ajustin als descrits a l'annex -II-



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

- . pissarra
- . teulat de color negre
- . fibrociment
- . Marbres i granits polits.
- . PVC

10.2 Ràfecs, encerclats, motlures i altres elements en plans diferents del general de façana:

10.2.1 En el cas d'incorporar encerclats al voltant de les obertures aquests tindran una amplada màxima de 20 centímetres en balcons i en portes d'entrada. El pla vertical dels encerclats no podrà estar a més de 5 centímetres del pla vertical de la façana.

10.2.2 En el cas d'utilització de sòcols, aquests no sobresortiran més de 4 centímetres respecte del pla de façana, amb una alçada màxima que en cap punt sobrepassi 1/3 de l'alçada de la planta baixa.

10.3 Les parets mitgeres hauran de ser tractades com a façanes.

CAPÍTOL III

ACTUACIONS D'INTERVENCIÓ CROMÀTICA

Article 11

La carta de colors.

La carta de colors es desglossa d'acord amb els diferents elements arquitectònics de la façana:

- a. *Paraments: Es contemplen 17 colors per aplicar en els revestiments de les façanes com a color principal del parament, i es referencien amb els següents números i noms del PANTONE:*

- **Referències:**

<i>475C</i>	<i>7506C</i>	<i>7499C</i>
<i>7401C</i>	<i>621C</i>	<i>WARM GRAY1C</i>
<i>600C</i>	<i>719C</i>	<i>726C</i>
<i>727C</i>	<i>728C</i>	<i>7500C</i>
<i>7534C</i>	<i>4665C</i>	<i>4675C</i>
<i>4685C</i>	<i>482C</i>	

Tots els colors esmentats hauran de ser rebaixats un 30%.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

b. *Complements: Els colors dels complements són els que corresponen als elements i cossos sortints de la façana i altres elements arquitectònics secundaris: emmarcaments, cornises o "barballeres", lloses, etc. En aquesta categoria s'hi contemplen 17 colors per aplicar com a color puntual del parament, i es referencien amb els següents números i noms de la gama PANTONE:*

- **Referències:**

<i>475C</i>	<i>7506C</i>	<i>7499C</i>
<i>7401C</i>	<i>621C</i>	<i>WARM GRAY1C</i>
<i>600C</i>	<i>719C</i>	<i>726C</i>
<i>727C</i>	<i>728C</i>	<i>7500C</i>
<i>7534C</i>	<i>4665C</i>	<i>4675C</i>
<i>4685C</i>	<i>482C</i>	

Tots els colors esmentats hauran de ser rebaixats un 30%.

c. *Fusteria: S'ha escollit un vernís respectant el color de la fusta per aplicar als elements de fusteria com portes, balconeres, finestres i persianes, tanmateix, es permet la fusteria pintada amb les següents tonalitats amb números i noms de la gama PANTONE:*

- **Referències:**

<i>475C</i>	<i>7506C</i>	<i>7499C</i>
<i>7401C</i>	<i>621C</i>	<i>WARM GRAY1C</i>
<i>600C</i>	<i>719C</i>	<i>726C</i>
<i>727C</i>	<i>728C</i>	<i>7500C</i>
<i>7534C</i>	<i>4665C</i>	<i>4675C</i>
<i>4685C</i>	<i>482C</i>	

Tots els colors esmentats hauran de ser rebaixats un 30%.

La carta de colors inclosa en aquests apartats es modificarà amb la incorporació dels resultats de l'estudi encarregat en la disposició segona.

d. *Serralleria: Per a les baranes i altres elements metàl·lics que formen part de la composició de la façana, s'ha escollit un colors que es referència amb el següent número i nom:*

- *Negre Forja.*
- *Gris Forja.*
- *Color Ferro (sense pintar però amb tractament, per a elements preexistents)*



Article 12

Combinacions cromàtiques.

Els colors de l'article anterior es poden combinar lliurement entre ells, respectant les regles següents:

- a. El color del parament d'una façana no podrà coincidir amb cap dels colors dels paraments de les façanes colindants, llevat del cas d'agrupacions de parcel·les, en els quals s'haurà de justificar la conveniència.
- b. Per als complements només es pot utilitzar un color per façana, llevat que es justifiqui la necessitat d'utilitzar-ne més d'un.
- c. La fusteria haurà de ser tota del mateix color, incloses persianes.
- d. Els tendals i protectors solars seran de roba de color a determinar segons cada àmbit urbà per mantenir la seva homogeneïtat amb l'entorn.
- e. Els rètols dels establiments s'integraran en les obertures de les plantes baixes sense sobresortir del pla de façana, no podran ser lluminosos i la seva alçada màxima serà d'un 20% del forat on s'encabeixin. Es vetllarà especialment per la integració dels focus d'enllumenat si n'hi ha.
- f. Les canals i els baixants hauran de ser de metall. El color ha de ser adient al conjunt de la façana. Així mateix cal contemplar altres vies d'integració del baixant a la façana tals com el recobriment amb rajola ceràmica.
- g. El tractament de les mitgeres ha de ser de façana sense cap altre possibilitat. En ambdós casos l'acabat cromàtic es farà amb el color dominant o complementari que s'hagi aplicat a la façana principal de l'edifici.

Article 13

Mesures de control de la intervenció en façanes.

La sol·licitud de llicència d'obres es farà amb la documentació que sigui preceptiva segons l'ordenança municipal vigent. S'exigirà la intervenció d'un tècnic competent, com a mínim, per a les actuacions de restauració integral o reestructuració total de les façanes incloses en l'àmbit d'aquesta Ordenança.

En la sol·licitud de llicència s'hi especificaran els colors a emprar, amb referència a la carta de colors i amb la justificació de la seva tria i de la naturalesa dels materials a utilitzar. El projecte d'intervenció arquitectònica, a més de fer constar les referències al tractament cromàtic i dels materials d'acabat ha d'especificar amb claredat les solucions adequades per soterrar les línies elèctriques, el pas d'instal·lacions de serveis (tubs, cablejat i comptadors) i s'hauria de concretar l'actuació per que fa a l'estètica del cablejat a façana. En tots els casos es realitzaran mostres de control a la façana abans de procedir a la intervenció definitiva per tal que els serveis tècnics municipals puguin comprovar l'adequació al projecte i la seva idoneïtat.



Article 14

Materials: Textures i Acabats

a. Pedra: No s'admeten operacions de repicat extensiu i sistemàtic dels revestiments per tal de deixar el mur vist. Sols s'admetrà el repicat per deixar la pedra vista que tinguin carreus escairats per anar vistos i en elements específics com emmarcaments d'obertures, lloses de balcó, sòcols, cornises, voltes i elements puntuals en general. L'acabat ha de respectar l'original, no s'admet el buixardat. S'haurà de conservar les cantonades, finestres i portals, de pedra o maó, de punt rodó, arc rebaixat o llinda horitzontal, i en general qualsevol element de pedra treballat degut a que són uns elements artístics i patrimonials de l'arquitectura tradicional que caracteritzen la imatge del nostre nucli antic. No s'admetran pintar aquests elements, ja que la Normativa del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic del PGOU d'Olesa de Montserrat de 1993 ja ho esmenta en el seu Article 28 referint-se als ambients protegits.

b. Arrebossats: En les obres de restauració i manteniment de la façana s'haurà de verificar el seu estat de conservació (que no tingui disgregació o bosses de descohesió) abans d'aplicar res damunt. S'aconsella fer els arrebossats utilitzant morter bastard de calç aèria, ciment hidràulic i sorra de riu neta i de granulometria mitjana (1,8 a 2,5 mm). La dosificació serà: 3 parts de calç, 1 hidràulic i 12 d'àrid. S'aconsella prescindir del ciment a favor de la recuperació de la pràctica tradicional (calç amarada en pasta o mixta amb 1/3 de calç hidratada en pols). L'arrebossat respectarà la tècnica i acabat utilitzats originalment.

c. Estucs: En les intervencions prevaldrà el criteri del manteniment i la recuperació dels estucs tradicionals encara que acolorits en massa respectant les textures i acabats existents. Els estucs tradicionals són morters de calç, àrid i pigments, aplicats en diferents capes de granulometria i espessor decreixent vers la superfície. En les façanes que es segueixin utilitzant, s'admeten les múltiples varietats d'acabats (lliscat, raspat, desbastat).

d. Esgrafiats: Es recomana conservar –restaurant o reproduint- els esgrafiats de les façanes, documentant els motius i models existents. Els casos més senzills corresponen a paraments imitant carreus. També hi ha façanes amb esgrafiats que reproduïxen models vegetals. S'admetran altres possibilitats i nous dissenys en intervencions del tipus “reestructuració total” o “adequacions fora d'ordenació”, amb el vistiplau de la Comissió Municipal del Patrimoni.

e. Pintures: Dins del camp de les pintures per a paraments, es podran utilitzar quan es tracti d'intervencions en façanes ja pintades o arrebossades. Les pintures hauran de ser a la calç. Caldrà assegurar la seva cohesió i adequació cromàtic abans de procedir al seu repintat i sempre tindran un acabat llis i mate.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

f. Emmarcaments i complements: Es mantindrà i restaurarà la pedra existent. Cas de no tenir emmarcaments, es podrà fer un remarcad d'una amplada de 15 a 20 cm d'un color complementari amb pintura o amb un estuc sobresortit del pla de façana. No es permetrà l'emmarcament amb aplacats de pedra o material ceràmic, com tampoc la utilització de blocs de pedra i maó vist. S'hauran de realitzar uns sondejós i repicats extensius a la façana i interiors en el cas d'obres corresponents a una restauració integral o reestructuració total que comportin l'ensorrament de l'edifici o bé obres que comportin l'ampliació de els obertures existents.

g. Fusteria: En la substitució de la fusteria o proteccions s'utilitzarà fusta natural pintada dels colors de la carta de fusteria. Alternativament s'admetrà fusteria d'alumini amb acabat de fusta amb els colors de la carta de fusteria. No s'admetran persianes enrasades o sobresortides. Per a la fusteria de fusta l'acabat serà a base de pintures a l'oli o esmalts sintètics d'acabat setinat (60% brillantor). Sols s'admetran vernissos incolors com a elements de protecció de fusta estructural (badius) o portals de fustes nobles existents. Els caixetins hauran d'estar integrats a la façana. S'admetran el tipus "mallorquina", sempre i quan siguin de fusta.

h. Serralleria: Cal intentar mantenir els elements existents, realitzant les reproduccions sols d'elements imprescindibles, mitjançant massissos de ferro (fos o forjat). Els metalls no fèrrics (zinc, plom, coure, bronze) sols s'admetran en elements especials (desguàs, cobertes, etc., o per reproducció d'elements ornamentals existents. La serralleria haurà de comptar amb una imprimació antioxidant i dues mans d'acabat a base d'esmalts sintètics setinats o a base d'esmalts amb partícules fèrriques (negre o gris acer).

i. Sòcol: Es permetrà l'ús de pedra, amb peces senceres i acabats buixardats amb concordança amb la tonalitat de la façana. Es prohibeixen els acabats de pedra polits.

CAPÍTOL IV

INFRACCIONS I SANCIONS

Article 15 La vulneració de les previsions normatives d'aquesta Ordenança es considerarà infracció urbanística d'acord amb la tipificació prevista a la normativa sectorial.

Article 16 Per analogia amb la normativa urbanística, es consideraran responsables de les infraccions el promotor de les obres, els facultatius que hi hagin intervingut, el constructor i el propietari de l'edificació.

Article 17 Els expedients sancionadors es tramitaran segons el que estableix el Decret 278/1993 de 9 de novembre sobre Procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat, d'aplicació supletòria als ens locals.

Article 18 Les sancions previstes són les següents: Sancions lleus: la no utilització dels



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

colors previstos en la carta de colors d'aquesta ordenança. Sancions greus: incompliment de l'ordenança en quan a l'ús de materials i tècniques. Sancions molt greus: destrucció o enderroc de la façana.

- Sancions lleus: fins a 750 €
- Sancions greus: de 751 € fins a 1.500 €
- Sancions molt greus: de 1501 € fins a 3.000 €

El règim de sancions serà el que dicta l'ordenança, llevat que sigui aplicable el quadre de sancions establert per la Llei d'Urbanisme de Catalunya. El pagament de la sanció no eximeix del compliment de l'Ordenança

Article 19 A més de les sancions econòmiques, a les infraccions lleus l'infractor estarà obligat a repintar la façana utilitzant uns colors previstos a l'Ordenança i a les molt greus, l'infractor estarà obligat a la restitució de la legalitat urbanística, segons el tipus d'incompliment que s'hagi comès.

Disposició addicional

Primera: Els edificis inclosos en l'àmbit d'aquesta Ordenança que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció en virtut de catàlegs específics de protecció històrica, arquitectònica o ambiental, restaran exclosos del compliment de les seves disposicions, si esdevenen contràries o incompatibles amb les determinacions específiques de cadascun d'ells establertes en els catàlegs abans esmentats.

Segona: L'Ajuntament encarregarà un estudi cromàtic dels colors a aplicar en els revestiments i elements arquitectònics de les façanes com a color principal del parament, referenciats amb els seus números i noms. Els colors resultants d'aquest estudi s'inclouen a l'annex 2.

Disposició final

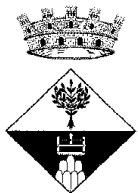
Única Aquesta Ordenança entrarà en vigor un cop l'Ajuntament l'hagi aprovada definitivament, s'hagi publicat el seu text íntegre al BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA, i hagi transcorregut el termini previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, reguladora de les Bases de Règim local.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

ANNEX I PLÀNOL DE DELIMITACIÓ DEL NUCLI ANTIC





ANNEX II CARTA DE COLORS

PANTONE 7534C

PANTONE 7506C

PANTONE 7499 C

PANTONIE 7500 C

PANTONE 7401 C

PANTONE 726 C

PANTONE 727 C

PANTONE 719 C

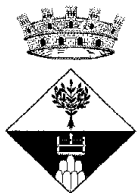
PANTONE 720 C

PANTONE 621 C

PANTONE 600 C

PANTONE 482 C

PANTONE 475 C



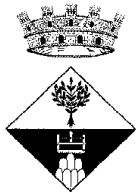
Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

PANTONE 4675 C

PANTONE 4665 C

PANTONE 4685 C

WARM GRAY 1C



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

ANNEX III CRITERIS TÈCNICS D'APLICACIÓ EN LA INTERVENCIÓ DE RESTAURACIÓ DE FAÇANES

Com molts altres aspectes dels processos de construcció de la població, la restauració de façanes s'ha d'entendre amb criteris ecològics i de sostenibilitat ambiental, per la qual cosa s'ha de plantejar intentant minimitzar la generació de recursos i fomentar la seva reutilització, reduir l'emissió de contaminants, utilitzar materials naturals i millorar l'eficiència energètica dels edificis.

D'altra banda, les tècniques d'intervenció per a la restauració de façanes no es poden generalitzar, cada material té els seus requeriments, cada patologia molts possibles tractaments, i cada tècnic, diferent criteri.

No obstant, farem un recorregut pels sistemes més recomanables en funció del material a tractar.

Neteja del suport

Abans de la neteja, s'eliminen mecànicament les capes o crostes superficials de microorganisme i es tracten amb un producte biocida adient, segons les indicacions del fabricant.

Abans d'iniciar les tasques de reparació, es netegen totes les superfícies amb aigua a pressió. La neteja s'efectua treballant en franges verticals, de baix a dalt, i aclarint finalment la superfície de dalt cap a baix.

Les zones de la façana en les que es trobin excrements d'aus seran raspallades amb raspall de pues i tractades amb productes especials sense diluir, prèviament a la neteja amb aigua.

Sobre pedra natural poden utilitzar-se detergents amb PH neutre; però no s'han d'utilitzar productes per a neteja a base d'àcids.

Les pintures antigues que formen pel·lícula s'eliminen completament, mitjançant sorrejatge o l'aplicació d'un decapant biodegradable efectiu, del qual s'haurà de comprovar la idoneïtat mitjançant una prova; i neteja posterior amb aigua calenta a pressió. En qualsevol cas, el sistema de neteja aplicat haurà de deixar el porus net en tota la superfície del suport.

Les pintures minerals antigues ben adherides es netegen mitjançant raspallat en sec, eliminant les partícules mal adherides; posteriorment es procedeix a l'eliminació de microorganismes i neteja segons indicacions.

Sanejament de baixos d'edificis amb humitats

S'ha de comprovar sempre, mitjançant mesurador d'humitat i indicadors reactius o assaig de laboratori, l'absència d'humitat per capil·laritat i sals en els baixos d'edificis.



Les plantes baixes afectades per humitat per capil·laritat es sanegen mitjançant l'aplicació d'un sistema de morter declarat pel fabricant com a "morter de sanejament".

L'arrebossat afectat es repica fins a un mínim de 0,8 m. per sobre del nivell màxim de danys visibles. Les juntes degradades es buiden fins a aprox. 2 cm de profunditat. Les runes es retiren de forma immediata de peu d'obra. La pols parts soltes, etc. es netegen en sec amb raspall de peus i aire comprimit. Les pedres disgregades es substitueixen per pedres noves. Sobre el suport preparat s'aplica el sistema de morter de sanejament segons les especificacions del fabricant. Com a mesura complementària prèvia a l'aplicació del morter de sanejament, en el seu cas, es reduirà al màxim l'entrada d'humitat en les zones subterrànies mitjançant l'aplicació de morters impermeabilitzants, realització de drenatges, etc. Les mesures complementàries adients es determinaran per un tècnic qualificat en funció de les característiques concretes de cada obra.

Sanejament de baixos de balcons

Pel sanejament de baixos de balcons de formigó s'utilitzaran exclusivament sistemes complets de materials pel sanejament de formigó declarats com a tals pel fabricant.

El sistema a utilitzar haurà d'incloure: tractament antioxidant per armadures i barnilles oxidades; pont d'adherència; morter de farcir i massilla d'afinat. La posta en obra del sistema de sanejament de formigó tindrà en compte els següents aspectes:

a. Abans d'iniciar-se les tasques de reparació, s'assegurarà la impermeabilitat dels terres dels balcons.

b. En balcons i terrasses amb terra de ceràmica en bon estat, la impermeabilització es realitzarà aplicant dues mans de pintura al "clorocautxú" homologada a tal fi, o bé un altre sistema de prestacions equivalents, sobre la ceràmica existent. El sanejament de terres de balcons i terrasses es realitza aixecant el paviment ceràmic existent i col·locant una làmina de butil de 3-4 mm. de gruix, encavallats els laterals. Posteriorment, s'aplica una cap de planxé; sobre la qual es col·loca la rajola o ceràmica. En el seu cas, es formaran els goterons o medis d'evacuació eficaç de l'aigua de pluja.

c. S'eliminen les parts de formigó soltes, malmeses i de fermesa insuficient, fins arribar al formigó ferm.

d. Es comprova repetidament la profunditat de carbonització.

e. Es descobreix l'armadura oxidada fins més enllà de la zona oxidada i es treu la pols de les zones repicades. Es desoxiden les armadures oxidades i descobertes mitjançant sorrejat en sec amb partícules sòlides, arribant fins al grau de neteja SA 2 1/2 segons DIN 55928, part 4. es treu la pols acuradament de les zones repicades amb aire comprimit.

f. Inmediatament que es realitzi la desoxidació de les armadures i desempolsat es procedirà a l'aplicació de la primera mà de la protecció antioxidant.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

g. Ambdues mans ha de cobrir completament l'armadura descoberta sense deixar zones sense pintar. No ha d'aplicar-se el tractament antioxidant en els superfícies de formigó.

h. Posteriorment s'aplicarà el pont d'adherència, morter de farcir i massilla d'afinat segons les especificacions establertes pel fabricant.

i. En el seu cas es substituiran les armadures en elles que el grau d'oxidació els impedeixi efectuar amb seguretat la missió de càrrega per la qual han estat concebudes, adoptant les mesures constructives necessàries.

Reparacions d'arrebossat

Abans d'iniciar les tasques de reparació, s'assegura la estanquitat de totes les canonades de desguàs i, en el seu cas, es substitueixen.

Així mateix, s'assegura la impermeabilitat de terres de balcons i terrasses, abans de passar a les reparacions.

Sobre la bastida es comprova l'estat de la totalitat de l'arrebossat senyalitzant les zones buides, degradades, esquerdes, fissures i elements obsolets que s'hagin d'eliminar.

L'arrebossat afectat es repica, es buiden les juntes erosionades i es procedeix a la neteja amb escombra de pues i aire comprimit. Les reparacions parcials es realitzen amb material d'identiques característiques que l'original quant a composició, granulometria i textura superficial. Els àrids i aigua d'amasat han d'estar lliures de sals. S'ha de respectar un assecat d'1 dia per mm, de gruix entre diferents capes de morter que s'apliquin.

En el cas que determinades zones de l'arrebossat estiguessin salinitzades degut a filtracions perllongades, es comprova la possible salinització de la fàbrica i, en el seu cas, s'aplicarà un morter de sanejament a les zones afectades segons especificacions.

Les esquerdes produïdes per càrregues excessives, així com a fissures produïdes en unions entre distints materials s'obren i s'omplen amb un morter de reparació armat, amb calç hidràulica i ciment, d'adherència i elasticitat adequades.

En l'arrebossat nou s'incorpora malla de fibra de vidre. Els àrids i aigua d'amasat han d'estar lliures de sals i substàncies estranyes. Es respectarà un assecat d'1 dia per mm, de gruix entre les distintes capes de morter que s'apliquin.

Per al sanejament d'esquerdes estàtiques es repica l'arrebossat de les zones properes a l'esquerda – 30 cm a cada costat – fins arribar a la fàbrica i es procedeix a la neteja de la fàbrica amb escombra de pues i aire comprimit.

La zona esquerdata es grapa; a sota de les grapes es col·loca paper oliós com a suport solt i es fixa correctament al suport.

Posteriorment, s'aplicarà l'arrebossat nou composició i textura idèntiques a l'original, incorporant malla de fibra de vidre a la segona capa de l'arrebossat.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

Els àrids i l'aigua d'amasat han d'estar lliures de sals. Es respectarà un assecat d'1 dia per mm.de gruix entre les distintes capes de morter que s'apliquin.

A les intervencions que per l'estat de l'arrebossat es determini la seva substitució total, prèviament a la seva demolició, es comprova l'absència d'humitat per capil·laritat i sals, senyalitzant, en el seu cas, el nivell fins on s'ha d'aplicar el sistema de morter de sanejament segons indicacions.

L'arrebossat degradat s'elimina, buidant les juntes erosionades. Les runes es retiren de forma immediata de peu d'obra. Es procedeix a la neteja de la fàbrica amb escombria de pues i amb aire comprimit o aigua a pressió.

Per a la realització de l'arrebossat nou es prepararà un morter tipus PII (calç i ciment) segons DIN 18550. L'àrid ha d'estar constituït per sorra pura de granulat cariat compost mineralògicament per pedres fermes, duradores i resistents a les gelades. No són vàlides les sorres de pedra calcària amb alt contingut en farina fina de pedra calcària. La sorra no ha de contenir partícules en suspensió (màxim 3% en pes), partícules d'argila o partícules orgàniques. Ha d'estar exempta de sals solubles. La sorra ha de tenir un contingut en sorra fina de 0-0,2 mm del 10-20% en pes.

L'aigua d'amasat ha de ser aigua neta, lliure de sals solubles o substàncies estranyes. En el cas d'utilitzar altres additius ha de demostrar-se que aquests no influeixen negativament en el morter i la pintura posterior (DIN 18550, 2^a. part núm. 3.4).

Les juntes del mur han d'estar tapades amb morter, del grup PII a o b segons DIN, a nivell de la fàbrica abans de l'aplicació de la primera capa d'arrebossat.

El morter ha d'aplicar-se sobre el suport prèviament remullat amb abundant aigua neta; projectant-ho fort amb paleta o màquina. No ha d'aplicar-se estirant amb llana.

El gruix de les diferents capes d'arrebossat no ha de ser superior al triple del diàmetre de gra de l'àrid més gruix. A la primera capa de l'arrebossat, la granulometria de l'àrid estarà compresa entre 0-5 mm. a la segona capa, entre 0-3 mm.

Es respectarà un assecat d'1 dia per mm. de gruix entre les distintes capes de morter que s'apliquin.

La capa superior d'arrebossat no ha d'allisar-se, ans quedar rugosa o lleugerament rugosa. No han de realitzar-se lletades amb aigua de calç. És imprescindible mantenir l'arrebossat prou humit durant el temps de prendre's per tal d'evitar la formació de fissures de retracció.

Restauració de pedra natural

Prèviament a la consolidació o restauració volumètrica, s'elimina la pedra malmesa fins arribar al nucli sa.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

Especialment en superfícies planes el buidat de la zona es realitza en forma de caixa, a fi de que el material de restauració pugui agafar-se bé. Si no és possible realitzar el buidat en la forma descrita, degut als detalls en el relleu de figures, motllures o similars, deu procurar-se, al menys, que les zones malmeses no comencin des del mateix nivell de la superfície final exterior.

El morter de juntes malmès, així com totes les juntes de ciment, han de raspar-se totalment sense deixar restes, fins a una profunditat equivalent al doble de l'amplada de la junta.

En les zones que s'hagin de restaurar, ha d'eliminar-se amb molta cura la pols de la pedra existent mitjançant aire a pressió o amb aigua neta i raspall.

La pedra de consistència tova o molt erosionada, s'ha de consolidar abans de l'aplicació dels morters de restauració, mitjançant l'aplicació d'un consolidant a base de ester d'àcids silícic, en el que la formació de gel de silici no sigui inferior al 30%.

El tractament de consolidació es realitza sobre la superfície de pedra neta de pols i seca, mitjançant inundació o aplicació a raspall (no vaporitzar), en intervals de 10 minuts fins que es produeixi una saturació apreciable.

Totes les mans s'apliquen el mateix dia. Els possibles excedents es retiren immediatament amb un drap secant o similar.

Abans de continuar les tasques amb morters de restauració, haurà de respectar-se el temps de reacció del consolidant, de com a mínim 3 setmanes.

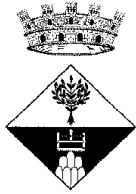
A la restauració volumètrica de volums de més de 2 cm. de gruix, prèviament al morter d'acabat, s'aplica un morter de fons de més granulometria i composició adaptada fins a 2 cm. per sota de la superfície original exterior de la pedra, segons les especificacions del fabricant.

En els elements de pedra natural que sobresurtin en voladís, poden ser necessaris reforços o armadures de sosteniment que han de ser de material inoxidable. El material d'armadura no haurà de muntar mai en forma de pont entre dues lloses diferents.

El morter d'acabat estarà pigmentat en massa de pigments minerals estables ala llum, en color similar al de la pedra original. S'haurà d'aplicar sobre la superfície prèviament neta, raspallada i remullada, segons les especificacions del fabricant.

Per omplir juntes degradades s'utilitzarà així mateix un morter mineral amb lligants hidràulics declarat com a morter de juntes pel fabricant. El seu mòdul d'elasticitat no ha de ser superior a 8.600 N/mm² i la seva retracció no superior a 0,01 mm/m.

Durant les tasques de reparació o reposició de la pedra, que han de realitzar-se prèviament, es mantindran obertes les juntes, o bé s'hauran d'obrir novament si han resultat tapades.



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat
Baix Llobregat- Barcelona

El morter de juntes ha de ser aplicat sobre la superfície prèviament remullada, amb paleta especial pressionant forta contra l'interior de la junta. El nou material de juntes no ha de ser allisat superficialment. En juntes a ras s'aplicarà el morter de juntes fins per sobre del nivell de la pedra i s'eliminarà el sobrant amb espàtula durant el temps de prendre's. En altres casos, la superfície de la junta es rasca amb molta cura amb el cantell viu d'una paleta especial per a juntes.

Aplicació de la pintura

S'ha de respectar un temps d'assecat d'almenys 1 dia per mm. de gruix d'arrebossat nou abans de l'aplicació de la pintura. En qualsevol cas, la humitat relativa del suport no ha de ser superior al 35%.

La pintura ha d'aplicar-se sobre el suport prèviament remullat amb abundant aigua neta i amb pinzell o brotxa.

No ha d'aplicar-se la pintura sobre superfícies escalfades pel sol.

Acabats de protecció

Sols s'admeten per a la pedra, ja que els estucs precisen assegurar el seu assecatge i carbonització, i les pintures poden ser repintades en cas de grafit. En el cas que prèviament s'hagin realitzat treballs de restauració de la pedra natural o de les juntes, o bé s'hagi realitzat un tractament de consolidació, s'haurà d'esperar durant un mínim de deu dies abans d'efectuar l'aplicació del tractament protector.

La pedra natural pot rebre el següent tractament: Hidrofugació incolora amb hidrofugant a base de siloxans. L'hidrofugant s'aplica abundantment amb brotxa o inundació dos cops consecutius, humit sobre humit, amb un interval de 10 min. entre les dues aplicacions.

La penetració mínima de l'hidrofugant ha de ser de 2 mm. En cas de pedres amb porus grossos, pot resultar necessària una profunditat mínima de penetració de 5 mm. El consum no ha de ser menor al determinat mitjançant assaig sobre la mostra.