

Pròleg

L'Ordenança metropolitana de rehabilitació, aprovada pel Consell metropolità el 18 d'abril de 1985, representa una adaptació de la normativa del Pla General Metropolità a les especificitats pròpies dels processos de Rehabilitació.

El seu objecte és la regulació de les actuacions de rehabilitació mitjançant la definició, la classificació i l'adequació dels articles de les Normes Urbanístiques i de les Ordenances d'Edificació. L'Ordenança configura un concepte ampli de la rehabilitació, vinculat a la millora de les condicions d'habitabilitat dels edificis i espais del seu entorn, pel que fa a la permanència i millora dels usos existents o a la nova implantació d'usos i activitats.

L'Ordenança classifica les actuacions de rehabilitació en operacions o obres de millora, segons el nivell d'habitabilitat aconseguit per l'objecte de l'actuació, i en actuacions de grau alt, mig o baix segons el tipus d'obres.

En base a aquestes definicions i classificacions s'aborden tres àmbits diferents:

Marc urbanístic.

Normativa d'edificació.

Marc administratiu.

El marc urbanístic desenvolupa dos aspectes: el regim de les edificacions fora d'ordenació i les zones subjectes a un Pla Especial.

El R.D. 2329/83 considera circumstàncies limitatives per a la Rehabilitació les situacions qualificades fora d'ordenació urbanística o amb limitacions que impedeixen l'ús previst. El Pla General Metropolità regula a l'article 222 de les Normes Urbanístiques el regim de les edificacions anteriors a la seva aprovació. L'Ordenança de Rehabilitació amplia i aprofundeix l'aplicació de l'article 222, interpretant la modificació de l'article 60 de la Llei del Sol en el sentit de limitar l'abast de les situacions de fora d'ordenació tal com queden regulades a l'article 45 de la Llei 3/1984, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

L'Ordenança regula separadament les situacions qualificades de fora d'ordenació urbanística i les de simple disconformitat amb les condicions d'edificació definides pel Pla General Metropolità.

Els edificis i les instal·lacions qualificades en situació de fora d'ordenació urbanística no poden ésser objecte d'augment de volum, canvi d'ús i augment del nombre d'habitats, però s'admeten, prèvia renúncia a la indemnització per l'increment de valor, determinades actuacions de rehabilitació sobre condicions que no compleixen el nivell mínim d'habitabilitat.

Els edificis i les instal·lacions disconformes als paràmetres del Pla General Metropolità, no inclosos en la situació de fora d'ordenació, podran ésser objecte d'operacions de

rehabilitació i obres de millora. L'Ordenança de Rehabilitació assumeix l'existència d'edificacions i instal·lacions anteriors a l'aprovació del PGM que resulten disconformes amb la regulació zonal del Pla; en aquests casos són admeses actuacions de Rehabilitació, de la regulació normativa de les quals dependrà el manteniment o variació de les condicions d'utilització de l'edifici rehabilitat.

En les zones en les quals les Normes del Pla General Metropolità obliguin a la redacció d'un Pla Especial, o incloguin un Pla Especial en el seu àmbit, el règim d'aplicació de l'Ordenança és transitori fins a l'aprovació definitiva de l'Ordenança particular que s'hi estableixi i, si s'escau, podrà regir de forma subsidiària.

Són admeses en aquestes zones operacions de rehabilitació i obres de millora que no comportin augment de volum ni canvi d'ús. Es tracta en aquests casos de permetre la millora de situacions existents, impedit, però, la implantació de nous usos o augments de volum, l'autorització dels quals haurà de dependre dels plans especials respectius.

Pel que fa a la normativa d'edificació es consideren tres aspectes: obres, instal·lacions i serveis.

Les qüestions més significatives presentades són: dimensions de celoberts i obertures a aquests, dimensions d'escaleres, normes per a la instal·lació d'ascensors, normes de dotació d'aparcament i de recollida d'escombraries.

L'Ordenança no ha pretès una regulació exhaustiva i limitativa d'aquests punts, sinó al contrari proporcionar conceptes interpretatius que, en funció de les circumstàncies pròpies de cada actuació, permetin reconduir les possibles opcions rehabilitadores. Nogensmenys, es fa referència a la regulació del PGM per a les condicions de compatibilitat d'usos en les diverses zones. Augment de volum edificable o nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

En el tema de les instal·lacions, l'operativitat de l'Ordenança de Rehabilitació resta limitada per un principi de jerarquia normativa, a causa de l'existència de Normes Bàsiques, Reglaments i Normes d'Obligat Compliment. El capítol 2n. del títol III de l'Ordenança es limita a remetre a les determinacions d'aquelles normes i reglaments que siguin d'obligat compliment en actuacions de rehabilitació, fins a la publicació d'un articulat d'aquestes Normes que tingui en compte l'especificitat de les actuacions de rehabilitació.

Els aspectes més significatius de l'Ordenança en el marc administratiu fan referència a la llicència municipal per obres de rehabilitació i a la documentació tècnica exigida.

En general, la rehabilitació és considerada obra menor i regulada en conseqüència. Tenen la consideració d'obres majors les actuacions lligades a l'obra nova, a l'augment de volum a l'increment del nombre d'habitatges, o al canvi d'ús.

Aquesta diferència respon al criteri d'assignar el concepte d'obra menor a les actuacions sobre l'edificació existent, en comptes de fer-ho per raó de la complexitat de l'obra que es vol realitzar. En funció de les característiques de la intervenció, les sol·licituds de llicència incorporant un projecte complet, els plànols, o el full d'acceptació de la direcció d'obres.