

CRITERIS D'INTERVENCIÓ EN REHABILITACIÓ D'EDIFICIS

ACTUACIÓ	CRITERI	OBSERVACIONS
Aïllament exterior (façana, coberta, pati, mitgera, ...)	<p><i>Règim d'intervenció: comunicat o llicència.</i></p> <p>La col·locació d'aïllament per l'exterior de l'edifici no tindrà consideració d'augment de volum a efectes del règim d'intervenció (ORPIMO).</p> <p>Es podran ocupar sols de sistemes o inedificables si es redueix un 30% la demanda energètica i és l'única solució viable (art. 9bis.2 TRLU). Caldrà justificar la impossibilitat d'aïllar per l'interior o dins la cambra d'aire. En cas de mitgeres amb parcel·les veïnes caldrà autorització de la propietat.</p> <p>En qualsevol cas, la solució proposada haurà de ser harmònica i homogènia (art. 38 i 40.8 OMUPU). En el cas d'edificis que formin part d'un conjunt edificatori unitari es recomana validar la proposta amb l'IMPUPU.</p> <p>Cal complir el Decret Legislatiu 2/2008 (ocells), si escau.</p>	<p>Art. 9bis.2 TRLU</p> <p>2 Els projectes d'obres per a la rehabilitació d'edificacions preexistents poden comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sols reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables per instal·lar ascensors o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, o per a reduir com a mínim el 30% de la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de sòl, sempre que:</p> <p>a) Sigui inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució. b) No es perjudiqui sensiblement la funcionalitat del sistema urbanístic afectat o les condicions de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.</p> <p>Art. 38 OMUPU</p> <p>1. No s'admetran actuacions individuals que distorsionin el cromatisme, la textura i les solucions constructives dels edificis o del conjunt en el qual s'ubiquin. 2. En tot cas, només s'acceptaran solucions harmòniques i homogènies derivades d'un projecte d'intervenció global. 3. Els propietaris de les construccions han de mantenir-les en condicions de conservació, neteja, seguretat, salubritat i ornament públic. 4. Des de l'òptica del paisatge urbà, l'obligació de manteniment inclou tota la pell de l'edifici: les façanes, els terrats i les cobertes, les parets mitgeres descobertes, els rètols i la numeració de carrers, la identificació comercial, els accessos, els espais lliures o enjardinats i les instal·lacions complementàries dels immobles, com també els portals profunds que es deixen veure, a través de reixes, des de la façana.</p> <p>Art. 40 OMUPU</p> <p>8. En el cas de la resolució d'expedients de llicència d'obres de restauració, l'Ajuntament denegarà les sol·licituds que es fonamentin en projectes que no s'adaptin a l'ambient arquitectònic en el qual s'integrin, trenquin l'harmonia del paisatge o desfigurin les perspectives del conjunt urbà.</p>
Aïllament interior (trasdossat) sense modificació de la distribució	<p><i>Règim d'intervenció: assabentat.</i></p> <p>Caldrà valorar la millor opció: aïllament interior, exterior o dins cambra d'aire.</p> <p>NO es podran reduir les dimensions mínimes de les peces interiors (superfície i diàmetre o quadrat inscriptible).</p>	
Injecció d'aïllament en càmera d'aire (façana, coberta, pati, mitgera, ...)	<p><i>Règim d'intervenció: assabentat.</i></p> <p>No té la consideració d'actuació en façana i es pot fer amb règim d'assabentat.</p>	
Substitució de fusteries	<p><i>Règim d'intervenció: comunicat o llicència.</i></p> <p>Segons ORPIMO no és assabentat (art. 3.5) ja que modifica la façana.</p> <p>Segons article 61 OMUPU.</p>	<p>Art. 61 OMUPU</p> <p>1. Fusteries i persianes</p> <p>A) S'admet la utilització d'un únic sistema de fusteria i persianes en tots els buits arquitectònics en plantes pis d'una façana, en tots els seus aspectes (col·locació, disseny, material i color) en alguna de les condicions següents:</p> <p>a. Que es conservin la fusteria i tancaments previstos originalment en el projecte arquitectònic. b. Que es restitueixin la fusteria i tancaments previstos originalment en el projecte arquitectònic en la seva posició i cromatisme originaris. c. Que s'obtingui llicència d'obres segons un projecte arquitectònic global.</p> <p>B) En els edificis catalogats o situats en les seves àrees de protecció, el tractament o restitució de la fusteria i els tancaments en les condicions esmentades a l'apartat anterior és requisit necessari per a l'obtenció de les llicències següents:</p> <p>a. Llicència de neteja o restauració de façanes. b. Llicència d'activitats. c. Llicència per a la col·locació dels elements d'ús del paisatge urbà, regulats en aquesta Ordenança. D) No s'admet la utilització de vidres reflectants, ni tampoc l'avançament de la fusteria per a abastar i convertir en interior l'espai definit pels balcons i les terrasses.</p>
Substitució de vidres de finestres	<p><i>Règim d'intervenció: assabentat.</i></p> <p>No té la consideració d'actuació en façana i es pot fer amb règim d'assabentat.</p> <p>No s'admet la utilització de vidres reflectants, ni tampoc l'avançament de la fusteria per a abastar i convertir en interior l'espai definit pels balcons i les terrasses. (art. 61 OMUPU)</p>	
Addició balcons, galeries, ...	<p><i>Règim d'intervenció: comunicat o llicència.</i></p> <p>Segons normativa d'aplicació (cossos sortints, sostre urbanístic, ...).</p>	
Volums disconformes	<p>S'aplica el règim de disconformitat (art. 108 TRLU i 222 PGM).</p> <p>En qualsevol cas, és d'aplicació l'article 176 de les OME.</p>	<p>Art. 176 OME</p> <p>7. Els habitatges de porteria situats en coberta i disconformes es poden mantenir i rehabilitar en les seves dimensions estrictes.</p> <p>Els altres cossos edificats: antics rentadors, dipòsits d'aigua, trasters..... s'enderrocaran llevat casos excepcionals. En cap cas podran reconvertir-se per a usos d'habitatge, estudis etc.</p>
Elements i instal·lacions que no compleixen normativa (balcons tancats, aparells AC en façana, ...)	<p>Caldrà complir l'OMUPU. En general caldrà treure les instal·lacions de les façanes i restituir l'ordre arquitectònic alterat.</p> <p>Com a alternativa a la retirada d'instal·lacions i tancaments es podrà presentar un projecte arquitectònic global d'integració.</p>	
Afectacions habitabilitat	<p>Es podran reduir les dimensions dels patis fins a un màxim d'un 5% del diàmetre inscriptible per poder col·locar aïllament.</p> <p>NO es podran reduir les dimensions mínimes de les peces interiors (superfície i diàmetre o quadrat inscriptible).</p>	Validat amb Agència de l'Habitatge de la Generalitat
Captadors solars	<p>Segons la Instrucció relativa a la interpretació de la normativa sobre l'ús i integració d'elements de suport per a la instal·lació de plaques solars sobre terrats i cobertes a Barcelona (s'adjunta quadre resum).</p> <p>També serà d'aplicació l'article 9bis.1 del TRLU.</p>	<p>Art. 9bis.1 TRLU</p> <p>1. S'admet la implantació de les instal·lacions per a l'aprofitament de l'energia solar mitjançant captadors solars tèrmics o panells fotovoltaics, sense necessitat de modificar el planejament urbanístic, en els casos següents:</p> <p>a) Sobre la coberta de les edificacions i altres construccions auxiliars d'aquestes, incloses les pèrgoles dels aparcaments de vehicles, quan les instal·lacions no superin el metre d'alçada des de la coberta plana o, en cas de coberta inclinada, quan els captadors o els panells s'hi ubiquin adossats en paral·lel. b) Als espais de les parcel·les en sòl urbà, no ocupats per les edificacions i altres construccions auxiliars d'aquestes, quan les instal·lacions es destinin a reduir la demanda energètica de l'edificació i no superin el metre d'alçada des de la rasant del sòl ni comportin una ocupació de la parcel·la superior al 25% de la seva superfície no edificable.</p>
Materials amb amiant	Caldrà retirar de l'edifici o àmbit d'actuació de la rehabilitació en l'edifici, aquells productes de construcció que continguin amiant.	
Edificis catalogats	Qualsevol intervenció restarà supeditada a la validació del Departament de Patrimoni Arquitectònic, Històric i Artístic de l'Ajuntament de Barcelona.	

ANNEX 1: Quadre resum de criteris i condicionants d'integració d'elements de suport per a instal·lacions solars

A) VOLUMS CONFORMES I DINS ORDENACIÓ	
A.1) CRITERIS i CONDICIONANTS PAISATGÍSTICS	<p>Integració arquitectònica</p> <p>S'integraran en la composició arquitectònica de l'edifici i s'instal·laran sense que siguin perceptibles des de l'espai públic immediat .</p>
A.2) CRITERIS i CONDICIONANTS VOLUMÈTRICS	<p>Tancament o paraments verticals</p> <p>No s'admeten elements tècnics de suport de captació i d'ombratge que formin superfícies estanques o volums habitables</p> <p>Alçada màxima per sobre ARM</p> <p>En alineació a vial: 3,50 metres des del darrer forjat</p> <p>Resta d'ordenacions: alçada mínima necessària</p> <p>Gàlib màxim</p> <p>En alineació a vial: Definit per un pla que formi un angle de 30° respecte del pla horitzontal (des de la intersecció de la cara superior del darrer forjat amb façanes).</p> <p>Patis interiors d'illa (edificables)</p> <p>S'admeten elements de suport de captadors solars, de manera anàloga al que s'estableix per als elements ubicats per sobre de l'ARM. Assegurar integració amb edificacions veïnes i amb el terrat on s'ubiquin.</p> <p>Dins l'àmbit de l'ORME o figures de planejament derivat amb restriccions superiors a la norma general, apliquen els paràmetres més restrictius.</p> <p>Planejament derivat</p> <p>S'admeten estructures de suport fàcilment desmuntables(*) com ara: estructures independents, autoportants, collades mecànicaament als elements de l'edificació mitjançant ancoratges o cargols. (*) recuperant l'aspecte original de l'edificació.</p> <p>Ancoratge</p> <p>S'admeten estructures lleugeres de fusta o metall. La cobertura resultant no serà estanca a la pluja.</p> <p>Materials</p> <p>Seguretat</p> <p>Compliment dels requisits de seguretat establerts a la normativa vigent.</p>
B) VOLUMS DISCONFORMES PERÒ DINS ORDENACIÓ	
B.1) CRITERIS i CONDICIONANTS PAISATGÍSTICS	<p>Integració arquitectònica</p> <p>S'integraran en la composició arquitectònica de l'edifici i s'instal·laran sense que siguin perceptibles des de l'espai públic immediat. S'enderrocaran altres cosos edificats obsolets a coberta.</p>

B.2) CRITERIS I CONDICIONANTS VOLUMÈTRICS	<p>Alçada màxima quan l'edifici superi el nombre de plantes</p> <p>Gàlib màxim</p> <p>Planejament derivat</p> <p>Ancoratge</p> <p>Materials</p> <p>Seguretat</p>	<p>2,50 m per estructures amb materials transparents, reixats o similars</p> <p>En alineació a vial: Definit per un pla que formi un angle de 30° respecte del pla horitzontal (des de la intersecció de la cara superior del darrer forjat amb façanes).Definit per un pla que formi un angle de 30° respecte del pla horitzontal (des de la intersecció de la cara superior del darrer forjat amb façanes).</p> <p>Dins l'àmbit de l'ORME o figures de planejament derivat amb restriccions superiors a la norma general, apliquen els paràmetres més restrictius.</p> <p>S'admeten estructures de suport fàcilment desmuntables(*) com ara: estructures independents, autoportants, collades mecànicaament als elements de l'edificació mitjançant ancoratges o cargols. (*) recuperant l'aspecte original de l'edificació.</p> <p>S'admeten estructures lleugeres de fusta o metall. La cobertura resultant no serà estanca a la pluja.</p> <p>Garantir compliment dels requisits de seguretat establerts a la normativa vigent.</p>
B.3) CRITERIS I CONDICIONANTS COMPOSITIUS I MATERIALS		
C) VOLUMS FORA D' ORDENACIÓ		
NO s'admet la instal·lació d'elements de suport de plaques solars		