

P O U P D' ANDORRA LA VELLA

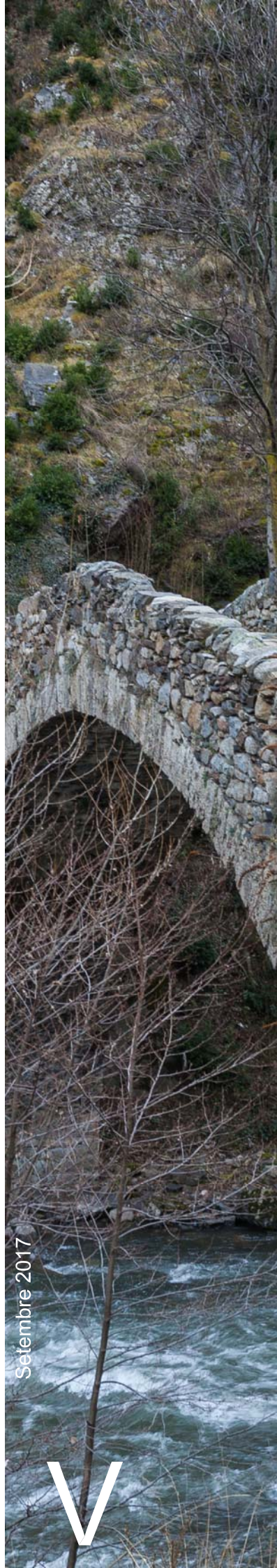


Comú d'Andorra la Vella

ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ

Document Aprovació Definitiva

Setembre 2017





Article 1 Definició.

El procés de Rehabilitació té per objecte una millora general dels edificis i dels seus espais comuns, els quals assoliran, o milloraran si ja els tenien, els nivells mínims d'habitabilitat exigibles, sobre tot en el cas d'un habitatge, i pel que fa a la permanència i millora dels usos existents o a la nova implantació d'usos i activitats.

El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial respectarà la trama urbana existent en el Sòl Urbà Consolidat, i específicament en les zones de Casc Antic. Les Normes Urbanístiques determinaran les condicions estètiques i higiènicosanitàries aplicables a les edificacions del sòl urbà consolidat i preveuran els tractaments que mereixen els elements i llocs singulars i les activitats i els usos que s'hi permetin a fi d'assegurar la protecció del Patrimoni edificat i evitar el deteriorament ambiental.

Qualsevol intervenció en una edificació inclosa en el Catàleg Comunal tindrà la consideració d'actuació de rehabilitació.

En les zones qualificades de zona de Casc Antic, Z-1, es tracta de mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit urbà i permetrà, alhora, el procés de renovació i de substitució de l'edificació, excepció feta dels edificis protegits pel **Catàleg Comunal**, que es regularan per paràmetres i determinacions específiques, que en tot cas tenen, com s'ha dit, la consideració d'actuació de rehabilitació. Es fixarà també el tipus d'intervenció, tant a les obres de nova edificació com a la resta. En aquestes zones, les actuacions de rehabilitació es regiran per les ordenances específiques, com les Ordinacions de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana i de protecció, específiques del Barri Antic, Cap del Carrer i entorns del carrer del Puial, i subsidiàriament per aquesta ordenança.

Article 2 Obres en edificis existents

1. En els edificis existents podran realitzar-se obres d'ampliació, de rehabilitació, o reforma.
2. Les obres d'ampliació i de rehabilitació integral o gran rehabilitació seran sempre considerades com a obres majors.
3. Els edificis poden ser objecte simultàniament dels diferents tipus d'obres assenyalats.
4. En funció de la complexitat tècnica dels projectes d'ampliació, de rehabilitació, de millora i de reparació derivada del grau d'implicació de l'arquitectura de l'edifici, dels seus elements



estructurals i de les instal·lacions, la responsabilitat dels projectes i les obres de rehabilitació l'ha d'assumir un tècnic amb el nivell facultatiu que correspongui, d'acord amb la legislació vigent.

Article 3 Obres de Rehabilitació, millora i reparació autoritzades en edificis existents fora d'ordenació.

Els edificis fora d'ordenació es regularan d'acord amb les previsions de la LGOTU i el Reglament de construcció, podent autoritzar-se les obres allà previstes.

Article 4 Classes d'actuacions de Rehabilitació.

La rehabilitació dels edificis pot comportar actuacions diverses:

1. Rehabilitació total d'un edifici (integral) d'un edifici.

Actuacions sobre tots els elements que conformen un edifici: espais, elements constructius i instal·lacions.

2. Rehabilitació parcial d'un edifici.

Actuacions sobre alguns elements que conformen un edifici: espais comuns d'accés, instal·lacions, façanes ...

3. Rehabilitació d'habitatge o local.

Actuacions sobre algun espai privatiu de l'edifici.

4. Gran Rehabilitació.

Actuacions que comportant una nova configuració dels habitatges o locals en què es divideix l'edifici que els faci susceptibles d'assolir els nivells d'habitabilitat que s'exigeixen als edificis de nova planta.

Article 5 Ordenances de Rehabilitació d'edificis.

Les ordenances de Rehabilitació d'edificis es regularan segons:

1. Adequació dels edificis a les normes generals d'habitabilitat.
2. Condicions d'adaptació dels edificis existents a la Llei d'Accessibilitat.
3. Normes obligatòries per a la instal·lació dels serveis als edificis.



4. Regles aplicables a l'ordenació dels volums i als acabats.
5. Aspecte exterior que han de tenir els edificis per preservar la imatge urbana.

Seran les assenyalades al Reglament de construcció vigent.

Article 6 Condicions de les actuacions de rehabilitació total

Les actuacions de rehabilitació total tenen com a objectiu assolir en tots els aspectes els nivells d'habitabilitat exigibles per als edificis de nova planta; tanmateix, atesos els condicionaments que crea la realitat física de l'edifici existent, s'admet que aquest objectiu pugui no ser assolit plenament. En tot cas, però, cal:

1. Que el projecte de rehabilitació expliqui els motius i justifiqui l'incompliment d'aquelles condicions que no pot satisfer.
2. Que es compleixin en tot cas i en tots els aspectes els requisits mínims que s'estableixin per als habitatges usats en el Reglament de construcció.

Article 7 Condicions de les actuacions de rehabilitació parcial

1. A les actuacions de rehabilitació parcial s'han d'assolir els nivells mínims d'habitabilitat corresponents als espais o elements objecte de l'actuació.
2. Si l'actuació de rehabilitació parcial en habitatges comporta un augment del nombre d'habitatge, tots els habitatges resultants de la rehabilitació han de complir els requisits mínims que s'exigeixen per a la gran rehabilitació. Si es manté el nombre d'habitatges, s'han de complir els mínims establerts per als habitatges usats.

Article 8 Patis en actuacions de rehabilitació

1. Els patis existents inclosos en una actuació de rehabilitació poden mantenir les seves dimensions i s'hi permet la realització de noves obertures per a millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges existents.
2. Si d'una actuació de rehabilitació, sense comptar les ampliacions en cas que n'hi hagi, en resulta un augment del nombre d'habitatges existents, s'han de complir per a tots els habitatges les exigències d'il·luminació i ventilació de les sales establertes per als habitatges de nova planta.



Article 9 Escales en actuacions de rehabilitació

1. Les actuacions de rehabilitació que no vagin associades a augment de volum, i que no comportin increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, poden mantenir les dimensions de la caixa d'escala i l'escala existents.
2. En els altres casos, l'amplada lliure dels trams i replans existents ha de ser com a mínim de 0,90 metres d'acord amb els criteris següents:
 - Aquesta norma és d'aplicació als casos de prolongació d'escales generals d'ús comú a l'interior de l'edifici.
 - En les escales generals existents, s'admeten reduccions puntuals de les dimensions esmentades que tinguin per causa condicionaments de l'estructura o les instal·lacions de l'edifici.
 - Aquesta norma no és d'aplicació en edificis d'un habitatge, en els quals es poden mantenir les dimensions existents.

Article 10 Ascensors en actuacions de rehabilitació

1. En actuacions de rehabilitació que no vagin associades a augment de volum ni comportin increment del nombre d'habitatges ni canvi d'ús, realitzades en edificis d'habitatges que per la seva alçada estiguin obligats a disposar d'ascensors segons les determinacions del Reglament de construcció, no és obligatòria la dotació de servei d'ascensor si implica canvis d'estructura i dimensionament d'elements que afectin la caixa original.
2. En el marc d'una actuació de rehabilitació, l'ascensor es pot instal·lar en un pati de parcel·la o dins l'ull d'escala, si no hi ha cap més solució alternativa viable a causa de l'estat d'ocupació de l'edifici o a raons de tipus constructiu, estructural o compositiu, d'acord amb les condicions següents:
 - a) Dins del pati de parcel·la.
 - Quan el recorregut de l'ascensor es faci dins una caixa tancada per parets cegues, no s'han de produir estrangulacions en el pati en que les parets de la Caixa de l'ascensor se situin a menys d'un metre de parets cegues o de dos metres si hi ha obertures. No s'admet que la superfície mínima del pati existent quedi disminuïda més d'un 25%, llevat que encara compleixi les disposicions establertes pel que fa a la seva superfície.
 - b) Dins de l'ull d'escala.



- El recorregut de l'ascensor pot desenvolupar-se en una caixa tancada dins l'ull d'escala que ha de mantenir les dimensions dels trams i replans existents, i no pot disminuir-se l'amplada útil excepte que l'escala resultant compleixi les condicions mínimes d'amplada que estableix el Reglament de construcció i la legislació de seguretat contra incendis.
 - Quan la caixa de l'escala hi ventilin/il·luminin peces principals dels habitatges existents, no es pot autoritzar aquesta solució.
3. Sigui quina sigui la solució adoptada respecte a la cambra de maquinària de l'ascensor, no hi pot haver una ocupació en planta del pati més gran que la de la caixa de l'ascensor, de manera que se n'asseguri la correcta ventilació zenital, o bé s'ha d'optar per un ascensor amb maquinària incorporada al recinte del mateix ascensor.

Article 11 Instal·lacions en actuacions de rehabilitació

En les actuacions de rehabilitació, les noves instal·lacions o l'adequació de les existents s'han de regir per les determinacions de les respectives normes bàsiques i reglaments que siguin d'obligat compliment en aquelles situacions.

Article 12 Aparcament en actuacions de rehabilitació

1. En actuacions de rehabilitació que comportin un augment del nombre d'habitatges, o canvis d'ús del sostre construït, dels quals es derivi en conjunt un increment de les places d'aparcament exigibles en funció dels estàndards que siguin d'aplicació, s'han de crear dins la parcel·la aquestes places complementàries.
2. En cas d'impossibilitat de satisfer el requeriment d'aparcament dins la parcel·la, es poden utilitzar les fórmules alternatives que s'assenyalin al Reglament de construcció vigent.
3. Quan de les obres de rehabilitació se'n derivi la creació de nous habitatges, ja sigui per divisió d'habitatges existents o per canvi d'ús, aquests estaran obligats al compliment dels requeriments sobre places d'aparcament exigibles per a nous habitatges.