

TÍTOL IV. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 104. Edificis inadequats

1. Es consideraran així mateix edificacions inadequades aquelles amb una superfície edificada inferior al 50% de l'edificabilitat mínima resultant de les ordenances particulars de cada zona.

2. A les edificacions inadequades es permetran, transitòriament fins a la seva substitució, les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir-hi o hagin d'ocupar els esmentats edificis, però no es podran realitzar obres de consolidació, modernització o d'increment del valor d'expropiació.

Es permetran les obres d'ampliació que facin possible que l'edificació deixi de trobar-se en situació d'inadequada. En aquest cas es poden realitzar simultàniament obres de consolidació i modernització.

Article 105. Edificis fora d'ordenació

1. Es consideraran exclusivament fora d'ordenació:

a) Les edificacions o les instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari i a la zona de protecció. A aquest efecte no es considera l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar a les futures construccions un xamfrà de longitud igual o inferior a quatre (4) metres.

b) Les edificacions o les instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual no s'ajusta al que el Pla general preveu a les esmentades zones.

c) Les edificacions situades a sòl subjecte a operacions de reforma interior que en requereixen la demolició total.

d) Les edificacions ocupades en la seva totalitat pels usos d'indústria (4.1), tallers (4.3) i estacions de servei, prohibits a cada zona.

e) Els edificis l'altura o superfície edificada dels quals excedeixi en més d'un 100% la permesa per les ordenances.

L'altura s'haurà de computar tant en nombre de plantes com en metres, i en aquest cas s'ha de considerar l'altura màxima. Tant a les altures existents com a les permeses s'hi inclouran els àtics edificats o permesos.

f) Els edificis emplaçats a qualsevol classe de sòl i que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables conformement a les determinacions del nou Pla i els que essent legalitzables no han procedit a la seva legalització mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i el seu atorgament.

2. En els edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir als esmentats edificis o els hagin d'ocupar.

En els edificis assenyalats a l'apartat e es podran realitzar obres puntuals de reforma, consolidació o modernització, sempre que afectin locals o habitatges aïllats que siguin unitats registrals independents, però en cap cas s'admetrà aquest tipus d'obres quan suposin actuacions globals o promocions de conjunt de tot un edifici. Es permetran, així mateix, les obres encaminades a adequar l'edifici a alguna de les situacions assenyalades a l'art. 106.

En els edificis assenyalats a l'apartat f mentre es mantingui la condició de fora d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra, ni tan sols les permeses a la resta d'edificis que es troben fora d'ordenació.

Article 106. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos a l'article anterior, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cada una de les següents situacions:

Situació 1a

Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa i no es trobi en el supòsit assenyalat a l'apartat 1.e de l'article anterior, es permetran les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

A les edificacions existents en espais lliures públics que compleixin les condicions esmentades i siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, una vegada hagin passat a domini públic, es podran realitzar obres de reforma i destinar-les a usos socioculturals.

En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície major de l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

Situació 2a

Sense excedir de l'edificabilitat en el solar, incompleix algun altre paràmetre de zona, o bé a l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu de 4 m. Podrà fer reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i realitzar ampliacions fins arribar al 80% de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona, si bé en els casos en què a l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu de 4 m, aquest no s'haurà de preveure a les obres d'ampliació. També s'autoritzaran les obres permeses a la regulació de la situació 1a i les que permetin reparar els incompliments de paràmetres de zona.

No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres previstes en aquest article, les dimensions dels voladissos en façanes de vials i espais lliures públics.

En els sistemes d'equipaments comunitaris existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació es permetran ampliacions fins esgotar l'aprofitament màxim donat pel Pla general. L'ampliació proposada s'haurà d'adaptar a les condicions d'edificació definides en la seva ordenança corresponent, llevat de la separació mínima a partions. Es permetran, així mateix, ampliacions de les dimensions màximes dels usos existents legalment establerts, amb les limitacions degudes a les seves condicions d'edificació.

2. En els edificis existents situats a zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los-hi el nombre màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts. Si s'escau, la superfície edificable restant s'haurà de destinar a la resta d'usos compatibles amb les ordenances.

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el nombre màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar.

En edificis que no el superin es podrà esgotar el nombre màxim.

3. A les situacions 1a i 2a es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de complir les normes de prevenció d'incendis després de la tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que les dites obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

4. Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn, sense perjudici de les normes específiques especials del protecció aplicables als edificis inclosos al Catàleg.

5. Els edificis inconclusos i amb llicència ajustada a una anterior normativa, que no es trobin dins el termini de llicència o pròrroga i que excedeixin en la seva edificabilitat projectada respecte de la normativa vigent es podran finalitzar sol·licitant una nova llicència, sempre que l'excess d'edificabilitat es redueixi com a mínim en un 50%. Per això s'haurà de presentar la documentació tècnica així com les solucions arquitectòniques demostratives de tal reducció.

Article 107. Edificis existents a sòl rústic

1. En els edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent en sòl rústic seran d'aplicació les disposicions generals contingudes als arts. 105 i 106.

2. En el cas de les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, malgrat que se superin els límits establerts a l'art. 105.1.e, es podran realitzar les obres permeses en edificis que es troben en situació 1a, segons l'art. 106, llevat de les edificacions situades a les zones F i IN que es regulen específicament a les normes particulars de la zona.

