



ANALISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL ENSANCHE DESDE UNA PERSPECTIVA DE NORMATIVA

REYES VILLUELA BAYON
TUTORA: GLORIA BARDAJI

Resumen de Tesina de Master en Gestión Urbanística 2010-2011
Fundación UPC

Índice

1	INTRODUCCIÓN.....	2
	Objetivo de la investigación.....	2
	Metodología	2
1.1	Configuración y evolución del Ensanche	3
	Actualidad.....	3
	El comienzo del Ensanche: su historia.....	3
1.2	Plan Cerdà.....	4
	El trazado.....	4
	La manzana	4
2	LA NORMATIVA METROPOLITANA DEL ENSANCHE	5
2.1	Normativa metropolitana de la edificación	5
	Ordenanzas anteriores a 1976.....	5
	Plan General Metropolitano 1976.....	5
	Modificación Plan General Metropolitano para la creación de la calificación 13 (Ensanche) en el año 2000	6
2.2	Modificación del Plan Especial del patrimonio arquitectónico, histórico y artístico de la ciudad de Barcelona. Distrito Ensanche (2000).....	6
2.3	Ordenanza de Rehabilitación y mejora del Ensanche	6
3	REGULACIÓN DEL REGIMEN DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO DE EDIFICACIONES	7
4	ANALISIS.....	8
5	CONCLUSIONES.....	8
	Insuficiencia documental	9
	Informes.....	9

1 **INTRODUCCIÓN**

Objetivo de la investigación

El objetivo de esta Tesina es analizar el Ensanche de la ciudad de Barcelona, ver como ha ido evolucionando y transformándose en el tiempo, según las diferentes Ordenanzas y Normativas desde 1860. Analizar si el intento de recuperar la calidad de vida que planteaba Ildelfonso Cerdà a través de las Ordenanzas más recientes se ha conseguido o el régimen legal de disconformidad con el planeamiento ha construido un obstáculo.

El Ensanche es un aparte de la ciudad de Barcelona compleja y rica en matices que se ha ido creando a lo largo de 150 años, frente a una idea fuerte y racional. Todos los grandes proyectos urbanísticos necesitan tiempo para su desarrollo, y a lo largo de este tiempo van apareciendo Ordenanzas nuevas, que anulan o modifican aspectos puntuales de la anterior. Con el tiempo, estas Ordenanzas son las que van creando esta trama, que se ha ido modulando hasta llegar al estado actual. El distrito es fruto del crecimiento de Barcelona en uno de los momentos más rico de su historia, en el momento en que definitivamente se configura como cabeza motor de la Cataluña contemporánea.

El Ensanche se ha convertido en el centro de la ciudad compacta, y debido a la fuerza de su trazado, ha podido incorporar gran parte de las infraestructuras necesarias para un desarrollo central, es el corazón metropolitano de Cataluña, concentración de sus actividades terciarias, comerciales y de ocio, que ha sido “repensado” en estos años, y se han dictado diversas ordenanzas, especialmente la Ordenanza de Rehabilitación y Mejora del Eixample (1986-2002). La evolución más reciente, son los proyectos planteados por “Pro-Eixample”, que ha consistido en la rehabilitación de las viviendas, en la creación de patios interiores de manzana, la peatonalización y la mejora e incremento de mercados municipales, escuelas y polideportivos. Esto se articula a partir de la regulación de la calificación 13E.

Las transformaciones de las Ordenanzas a lo largo de estos años han hecho que se varíen los parámetros principales de la edificación, la Altura Reguladora Máxima y Profundidad Edificable Máxima, provocando así la aparición de edificios en régimen de volumen disconforme o fuera de ordenación. El propósito de esta tesina es ver y comprobar que ha sucedido, con las solicitudes de licencias de Rehabilitación de edificios Integrales en el Ensanche. Analizar como les afecta y como se cumple la calificación del 13E, ya que esta calificación, como veremos más adelante, busca el espacio ajardinado en el interior de los patios de manzana, retrocediendo así a la ideología y a los principios de calidad de vida para las personas que planteaba en sus inicios Cerdà. Ver si realmente es posible hacerla cumplir en todos los edificios, si se exige o se es flexible, ya que también se protege el acorde volumétrico con los edificios adyacentes. O ver si estos edificios en régimen de disconformidad volumétrica se consolidan por tener mayor edificabilidad o aprovechamiento, ya que si se volviera a construir sería menor.

Metodología

Ya que la investigación se basa en el distrito del Ensanche, he recopilado libros de Cerdà y del origen, transformación y evolución del Ensanche, en diferentes bibliotecas, Municipales, el Colegio de Arquitectos y la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona UPC.

Para poder realizar el trabajo de campo de investigación de esta tesina, he acudido al Archivo Municipal del Ensanche de Barcelona, para ver, estudiar y analizar uno a uno los expedientes de solicitud de licencia de Rehabilitación Integral de la edificación, del 2000-2006. Se han seleccionado estos años porque he considerado que es un periodo en el que se producen importantes movimientos en el mundo inmobiliario y de la construcción. Con ayuda del personal del Archivo Municipal, llevé a cabo una búsqueda de los expedientes de rehabilitación, reforma o cambio de uso del edificio completo del periodo 2000-2006. Una vez obtenida esa lista de expedientes, realicé una selección de los expedientes que creía oportuno analizar.

Para comprobar si se encontraban en régimen de disconformidad volumétrica, he utilizado la normativa y ordenanzas que se encontraban vigentes durante el periodo de los años 2000-2006 en el Ensanche, comprobando así la Altura Reguladora Máxima edificatoria y la Profundidad Máxima del



edificio, que permitía cada año la normativa vigente, viendo con anterioridad si la edificación estaba catalogada o no y si tenía alguna normativa especial. Lo edificios catalogados y de equipamientos he preferido no analizarlos, debido a sus excepciones.

1.1 Configuración y evolución del Ensanche

Actualidad

El trazado del Ensanche de Barcelona, fue concebido por Ildelfonso Cerdà, y después de 150 años, en pleno inicio del Siglo XXI, el Ensanche Central sigue siendo el corazón de la Barcelona actual, convirtiéndose, en el centro principal del sistema metropolitano de Barcelona con una gran oferta de actividades características de los centros urbanos, a la que tenemos que añadir un interés reciente de volver a residir en este barrio, el cual es considerado como el referente de Barcelona. El ámbito central tiene 819ha, un 36,65% viales, 5,27% libre, y un 7,32% de equipamiento. El 55,89% del techo se destina a uso residencial y el 44,11% el no residencial (incluyendo equipamientos de actividad). Destaca la alta vialidad con el escaso porcentaje de espacios libres y de equipamiento. Reside una población de aproximadamente 308.340 habitantes, lo que supone una densidad bruta de 376 habitantes / ha. Siendo 1,4m² el espacio libre por habitante y 1,94m² de equipamiento por habitante. La edificabilidad de la manzana se encuentra en un índice medio neto por manzana de 4,89m²/m²s, dicho índice es un 11% más elevado del que permite la normativa actual.

El buen trabajo, la precisión y la lógica con que Cerdà trazó el Ensanche, ha hecho que se pueda hacer realidad su construcción a lo largo de 150 años, sin perder su identidad. No se han construido todas las calles de golpe, se han ido urbanizando y edificando en partes discontinuas.

El trazado viario ha seguido manteniendo la proporción inicial, 10m para peatones (5m a cada lado, con árboles y mobiliario urbano) y 10m para tráfico rodado. Estos últimos se han ido adaptando a lo largo del tiempo a los diferentes medios de transporte que han ido apareciendo. Esto demuestra la flexibilidad, buen diseño y el pensamiento a futuro que realizó Cerdà.

El último gran impulso del ensanche se produce a partir del año 1986, momento en que Barcelona es nominada sede de los Juegos Olímpicos de 1992.

El comienzo del Ensanche: su historia

El Ensanche se construyó en los años de la industrialización de Cataluña, en las postrimerías del siglo XIX y comienzos del XX. La parte central, la derecha del Ensanche, fue el barrio de la burguesía que introdujo en sus casas un estilo propio, el modernismo, reflejo de aquel momento. Todo el Ensanche constituye un conjunto arquitectónico modernista único en Europa.

Barcelona durante la primera mitad del siglo XIX, tenía un urbanismo Medieval, su expansión estaba limitada por la muralla. Las ordenanzas militares de la fortaleza prohibían construir alrededor de la muralla, por ser esta zona uso exclusivamente agrícola. Esta limitación de crecimiento continuo, daba lugar a plantear una ciudad nueva al lado de la ciudad histórica. Esta circunstancia y la situación política del momento, en plena Revolución Industrial, provocaba un colapso en la expansión de la industria y la demografía, impidiendo que se instalen en sus alrededores las nuevas industrias. Por lo tanto la expansión demográfica y las industrias se trasladan a zonas que en la época eran municipios independientes (Gracia, Sarría, Sants...), creándose una necesidad de comunicación con estas poblaciones, y surgiendo una serie de caminos o vías que, a día de hoy, se siguen manteniendo formando parte de la trama urbana, como Paseo de Gracia. En 1856, da lugar a la demolición de las murallas. En 1859 el consistorio barcelonés convocó un concurso de proyectos urbanísticos, *Proyecto de reforma y Ensanche para la ciudad*, del que resultó ganador el arquitecto Rovira i Trias. Este proyecto era acorde con las inquietudes de la burguesía. El Plan Cerdà fue rechazado por el gran número de espacios "desperdiciados" en jardines. El gobierno central, impuso el Plan Cerdà que desestimaba así las propuestas de sus competidores municipales. Cerdà quería diseñar una ciudad igualitaria, donde no se diferenciaban unos barrios de otros por las condiciones de vida impuestas, pero el propio Cerdà retoca ligeramente su plan para aumentar la superficie edificable. Pese a que durante varias décadas hubo resentimiento del pueblo barcelonés y que el



resultado final que conocemos hoy del Ensanche de Barcelona ha sufrido muchas modificaciones sobre el que inicialmente propuso Cerdà, nadie duda hoy que el plan impuesto fue mejor que el aprobado en el concurso y que el resto de los presentados.

1.2 Plan Cerdà

En el estudio, Ildefonso Cerdà recopiló información y analizó la distribución y desarrollo de las grandes ciudades de traza regular más importantes de la época. Cerdà considera en sus proyectos, la necesidad de que las ciudades estén pensadas para las personas y plantea una especial preocupación por los problemas de salud mental y social. Para la formación de la **teoría de la urbanización**, analiza y desarrolla, *la higiene, la circulación y la Ciudad nueva*. La preocupación de Cerdà por la viabilidad de su proyecto, le hace plantear un **pensamiento económico**, la imposición de la contribución de los propietarios en la tarea urbanizadora.

En el Ensanche de Cerdà, se puede ver un tejido uniforme. El trazado es como un mosaico, una malla básica de calles y avenidas, infinitas sobre el territorio. Esta define las manzanas cuadradas con chaflanes. La regularidad de la red viaria, con calles de sección constante con criterios de urbanización, y unas manzanas muy singulares, de gran regularidad, de forma reconocible y única por su chaflán, le dan la característica de uniformidad. Esta uniformidad se va perdiendo cuando nos acercamos a la manzana, en la cual se puede ver la lucha interna por la transformación del orden.

El proyecto de Cerdà contempla la totalidad del suelo llano de Barcelona, incorporando los municipios limítrofes sobre los que Barcelona no tenía ningún poder jurídico, pero en su opinión era necesario ordenarlo como parte del proyecto. Estaba pensando en una **idea metropolitana**, en una ciudad abierta a territorios próximos. Estas intenciones quedan clarísimas al dibujar las calles abiertas hacia los alrededores, garantizando la accesibilidad universal mediante la trama viaria. Con el Plan Cerdà se dio paso a lo que se entiende como Barcelona Metropolitana, capaz de englobar pueblos y territorios confluyentes. También incorporó el ferrocarril en la ciudad. El tejido resultante era de carácter claramente residencial. Determinó cuatro vías principales, Paralelo, Paseo de Gràcia, Meridiana y Gran Vía de les Corts Catalanes. Encajó en una malla ortogonal formada por la repetición de una unidad elemental: la manzana. Cada parcela agrícola se ha transformado en casi 12 solares.

El trazado

El ensanche de Barcelona es un trazado de calles definido por manzanas con chaflanes. Los chaflanes, cortes a 45° en las esquinas, aumentan la eficiencia del uso de la trama sin desvirtuar su imagen geométrica perfecta. El trazado es la imagen más característica del Ensanche, y es consecuencia del esmerado estudio de tráfico y de cruces realizado por Cerdà. Justificó el chaflán de los vértices de las manzanas desde el punto de vista de la visibilidad que da a la circulación rodada. La anchura del trazado viario del Ensanche es de calles de 20, 30 y 50 m, con las que se marcan su jerarquía y su protagonismo viario, junto con la longitud. Paseo de Gracia con 60m es la más ancha del Ensanche.

La manzana

La manzana que Cerdà propone es una manzana cuadrada, de 113m de lado y un chaflán de 19,80m, como elemento de apoyo de la edificación. Elige la manzana cuadrada porque considera que es la mejor manera de incidir el sol en todas las fachadas. Plantea la necesidad de que los edificios estén convenientemente separados entre sí y que no tengan más altura que la anchura de las calles en que se encuentran, justificando este criterio por la necesidad de que el sol entre en todas las calles sin el impedimento de los propios edificios. Es en este punto donde llega a la conclusión de que las calles han de tener 20 m de ancho y que la altura de los edificios no debe sobrepasar los 16 m. La orientación, las vías discurren en dirección paralela al mar, unas, y en perpendicular las otras. Esto hace que la orientación de los vértices de los cuadrados coincida con los puntos cardinales, todos sus lados tengan luz directa del sol a lo largo del día. De la **manzana estándar** podemos sacar tres derivados *La manzana regular, La manzana con pasajes y La supermanzana*. La configuración de la manzana, viene definida por la longitud de su perímetro. La



disposición de la edificación perimetral y la configuración del patio central han condicionado la profundidad edificable (20-28m) y el ancho de la fachada (9-15m).

2 LA NORMATIVA METROPOLITANA DEL ENSANCHE

El planeamiento urbanístico vigente es el Plan General Metropolitano, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, en fecha 14 de julio de 1976 y sus posteriores modificaciones puntuales.

Concretamente, hay que destacar, la Modificación del Plan General Metropolitano para la creación de la calificación 13 Ensanche que fue aprobada definitivamente el 12 de diciembre del 2000.

2.1 Normativa metropolitana de la edificación

Ordenanzas anteriores a 1976

Las Ordenanzas de la edificación son uno de los instrumentos más eficientes en la formación de la ciudad. Su contribución a la construcción de la ciudad es más evidente cuanto más largo es el periodo de aplicación. Son instrumentos que han dado unos perfiles muy característicos al Ensanche, variando los parámetros edificatorios.

Las ordenanzas se basan principalmente en la regulación de:

- Alineación a vial, concepto que delimita el espacio publico del privado.
- Altura de la edificación, relacionado con la anchura de la calle.
- Profundidad edificable, relacionado proporcionalmente con la superficie de la manzana
- Patio, regulación de la edificación dentro del patio de manzana.

La evolución de la normativa en los parámetros de, ocupación de parcela, edificabilidad, profundidad edificable y altura máxima reguladora, en el periodo de 1857 a 1965, viendo como han afectado a la actualidad: **1857** ocupación el 50%, el resto era jardín y la altura 16m (Pb+P3). Edif. media neta de manzana de 2m²/m²s; **1864** ocupación el 70%; **1879** se regula la profundidad edificable única para cada manzana, dejando un patio regular con una alineación interior; **1891**, se autoriza la ocupación de PB: La alineación a vial, una altura de 22m (Pb+P5), una ocupación 73,6% profundidad edificable de 27,9; **1932** una planta más y un ático; **1942** Profundidad edificable se reduce en 30cm; **1947**, sobre ático retranqueado 3m, altura reguladora 24,40m más ático y sobre ático. Se autoriza una edificación en PB en forma de zigurat en el interior de la manzana.

Debido a la alta densidad que se produjo de 1932 a 1976 se explica la altísima edificabilidad media actual de la manzanas en el Ensanche central que es de 4,89m²/m²s y de 5,27m²/m²s sin los espacios libres. La edificabilidad neta aumenta progresivamente con el paso de los años, hasta 1947 con una edificabilidad del 7,16m²/m²s. A partir de aquí baja un poco menos de la mitad a 4,50m²/m²s en 1958, situándose en 1976 (año de aprobación del Plan General Metropolitano) en una edificabilidad de 4,40m²/m²s que es la actual.

Plan General Metropolitano 1976

El Ensanche central de Barcelona queda definido con la calificación de clave 13 zona de densificación urbana intensiva y semiintensiva. La calificación del Ensanche puede ser intensivo 13a o semiintensivo 13b, de extensión urbana, uso prioritariamente de vivienda, necesitados de mejora urbana para conseguir la densificación congestiva y aumentar los niveles de dotaciones, servicios y espacios verdes locales. Las condiciones de ordenación de la clave 13a se fijan en el Art.327 NNUU del PGM. La clave 13b se define por Art.328 NNUU

Por lo que se refiere a los sistemas del Ensanche, la calificación de los espacios libres que forman parte de la estructura general, los parques urbanos corresponde a la zona 6.

A los suelos destinados a equipamientos comunitarios están calificados con la clave 7.



Modificación Plan General Metropolitano para la creación de la calificación 13 (Ensanche) en el año 2000

A través de una modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano para la adecuación del régimen urbanístico del conjunto especial del Ensanche, aprobada el 12 de diciembre del 2000, se crea la calificación 13E. Su creación responde a la insuficiencia de espacios ajardinados en el ensanche y para conseguir que los espacios centrales de los interiores de manzana se destinen a este uso.

El objetivo por tanto de la modificación es, definir un régimen urbanístico para el espacio central del interior de manzana, que determine que éste no es edificable y que tiene que ser destinado a espacio libre ajardinado. De esta forma se pretende conseguir la adaptación de las construcciones y la extinción de las actividades que ocupaban los espacios centrales de las manzanas. El interior de manzana no se puede ocupar más allá de una vez y media (PE x 1,5m) de la profundidad edificable.

Se crea la zona 13E que sustituirá la actual calificación de la zona de densificación urbana intensiva 13a, que se deberá cumplir siempre que haya incremento de volumen, incremento de número de viviendas o departamentos, redistribución general de espacios, cambio de uso del edificio y sustitución del edificio (aunque se mantenga la fachada o algún otro elemento) y si el coste de la reforma o rehabilitación es superior al 50% del valor de una construcción de nueve planta de características similares, será obligatorio la adecuación del espacio interior de manzana. En el articulado se indica la no obligación a adaptarse a estos nuevos parámetros, de las construcciones y las edificaciones catalogadas que se sitúan en estos espacios. Asimismo se prevé la posibilidad de delimitar Planes Especiales de Reforma Interior de los espacios centrales y sus accesos, éstos pasaran a estar delimitados como zona 6E y serán de titularidad pública. Se determina la situación de disconformidad de las construcciones que ocupen el patio de manzana.

2.2 Modificación del Plan Especial del patrimonio arquitectónico, histórico y artístico de la ciudad de Barcelona. Distrito Ensanche (2000)

El Plan Especial de patrimonio arquitectónico, histórico y artístico de la ciudad de Barcelona para el distrito del Ensanche de especial protección se aprueba en mayo del 2000 y constituye un instrumento dirigido para otorgar un régimen jurídico a los edificios, a sus elementos, y al conjunto de edificios. Las normas del Plan Especial del patrimonio tienen la finalidad de proteger al conjunto de los edificios con valores históricos, artísticos y monumentales. Esta norma favorece la conservación de la edificación o de los elementos que se deben proteger, clasificándolo en cuatro niveles de protección. Ya que esta tesina trata de rehabilitación de edificios, tendremos en cuenta el nivel C (bienes urbanísticos protegidos que reúnen valores histórico-artísticos estéticos) y D (bienes que para su conservación pueden ser trasladados de su emplazamiento actual para su conservación, o tiene, un interés cultural en el emplazamiento y es preciso conservar documentalmente)

Al igual que las leyes de urbanismo, esta Ordenanza declara el deber legal de conservación que tienen los propietarios de mantener los edificios de valor arquitectónico, histórico o artístico, en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, asegurando la conservación de su valor cultural.

2.3 Ordenanza de Rehabilitación y mejora del Ensanche

En los años ochenta, debido al interés económico y social, se produce la sustitución de algunas casas de Renta para hacer nuevas viviendas más reducidas y con aparcamiento. En 1983 y 1986 se proponen experimentalmente protecciones parciales de fachada permitiendo aumentar la altura de los edificios. Con la aprobación de la "*Ordenanza de protección y mejora del Ensanche en 1986*", se frena el derribo de las casas de renta y se impone la conservación y rehabilitación de la edificación existente, centrada en las casas de renta. Las casas se rehabilitarán para usos residenciales, de oficinas y hoteleros. A partir de 1986, con la nueva Ordenanza se libera la altura de los edificios pero mantiene el número de plantas. La primera recuperación de patios de manzana se produce en 1987 con la inauguración del Pati de les Aigües. Se deben mantener las casa de renta construidas antes de 1932, con la intención de la conservación y rehabilitación. Este aspecto se ha reducido a la protección únicamente a la fachada en el 2002.



La ordenanza actual de Rehabilitación y mejora del Ensanche del 2002, tiene origen en 1986, con una modificación aprobada en 1994. Se introduce la opción de ceder para uso público el espacio central del patio interior de manzana. El ámbito de aplicación del conjunto Especial del Eixample vienen delimitado, por la afección de la Ordenanza de Rehabilitación del Ensanche En este conjunto Especial del Ensanche se distingue el Sector de Conservación. Para la adecuación urbanística del conjunto Especial del Eixample, se aplica la calificación 13E en la modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano. La ordenanza para el Conjunto Especial del Ensanche, preserva los edificios antiguos y los jardines existentes, propone la alineación a vial como único sistema de ordenación de la edificación y crea un patio de manzana ajardinado.

Los cuerpos de instalaciones que sea necesarios colocar en el exterior, podrán colocarse por encima de la ARM, pero los edificios disconformes que contengan una superficie de techo superior a la que permite la normativa vigente, y en los que se realicen obras de redistribución general o cambio de uso, no podrán incrementar su volumen ni para la ubicación de maquinaria de instalaciones. Deberán situarlo dentro del edificio o en los cuerpos existentes en la cubierta. Para seguir conservando el paisaje que se refleja en el Ensanche, se deben mantener, aunque no estén protegidas individualmente, las fachadas de edificaciones anteriores a 1932. Esto conlleva la conservación de los forjados al menos de la franja de 3m desde la fachada. Solo se podrá realizar el derribo de las fachadas si se demuestra la imposibilidad de mantener estructuralmente.

En el sector de conservación, define la altura reguladora máxima (ARM) del edificio dependiendo de las situaciones, aumento de volumen en altura o actuaciones en edificios Catalogados:

Con la creación de la calificación del 13E, para la sustitución del 13a, de densidad urbana intensiva del Ensanche, en el año 2000 parece notarse un acercamiento y retorno al Plan inicial de Cerdà, buscando calidad de vida, los espacios libres y dando prioridad a los patios interiores de manzana, a zonas verdes de uso público, pero no mediante plazas, ni parques abiertos entre el trazado viario, sino en el interior, rodeado de la edificación, asemejándose mucho a la idea de Cerdà.

3 REGULACIÓN DEL REGIMEN DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO DE EDIFICACIONES

Debido a los cambios de Normativas y planeamiento a lo largo de los años, hay edificaciones que se quedan fuera de ordenación, o tienen volumen disconforme. A algunos de los expedientes analizados, que pertenecen al periodo del 2000 al 2006, es de aplicación la regulación del régimen de disconformidad que se regulo inicialmente en el **Plan General Metropolitanos del 76**, y en la **Ordenanza Metropolitana de Rehabilitación**, en el cual se permite que las construcciones existentes antes de la aprobación del PGM que estén en disconformidad con los parámetros urbanísticos podrán ser rehabilitadas. Incluyendo como actuaciones de rehabilitación, aumento de volumen, incremento de viviendas o cambio de uso y adaptándolos al nuevo plan. En este mismo año, 1976, se aprueba la **Ley del Suelo del 76**, que define por primera vez el Régimen de fuera de ordenación, declarando que cualquier edificación disconforme que resultara del nuevo Plan General o Parcial sería clasificada como fuera de ordenación.

Pero en el año 1984 con la aprobación de la **Ley de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña 3/84**, se regula por primera vez a nivel urbanístico autonómico esta cuestión, fue la primera en modificar esta situación para Cataluña introduciendo la diferencia de dos regimenes, fuera de ordenación y en disconformidad, en el Art. 45 “*de los edificios y de los usos disconformes*” los cuales se han seguido manteniendo el las leyes posteriores.

Los expedientes analizados correspondientes al periodo del 2002 al 2006 podrían haber sido analizados aplicando la legislación actual, (**Art. 108.4.5 Edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme**, del “**Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de urbanismo**” en adelante TRLUC 1/2010). Este articulo no ha sido modificado desde que apareció en las leyes urbanísticas autonómicas anteriores, **Art. 102.4.5 del “Decreto Legislativo 1/2005 del 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de urbanismo”** (en adelante TRUC 1/2005) y **Ley 2/2002, del 14 de marzo**



(en adelante LUC 2/2002), los cuales se aplicaron para la petición de licencia en los diferentes expedientes estudiados a lo largo de los años.

El artículo que regula los “**Edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme**” tiene sus inicios en la LUC 3/84, declarando que las construcciones e instalaciones que no se ajusten al planeamiento vigente quedan en situación de disconformidad o fuera de ordenación. La normativa permite autorizar las obras, siempre que se adapten al nuevo planeamiento, de consolidación y rehabilitación y de cambios de uso.

Por su parte el Reglamento del LUC del año 2006, aprobado por el “Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo” (en adelante RLUC 305/2006) autoriza, además de lo mencionado anteriormente, a realizar obras de gran rehabilitación en edificios volumétricamente disconformes (Art. 119.2 c)), especificando lo que se entiende como gran rehabilitación, llegando a permitir el incremento de volumen, redistribución general de espacios, cambio de uso e incluso la sustitución del edificio. Demostrando así que el Reglamento habilita a los planes de urbanismo a ser más permisivos con la consolidación de los edificios, es más flexible que la ley, a la hora de autorizar obras en edificios disconformes, al permitir que el planeamiento declare compatibles las obras de “gran rehabilitación” entendidas en este sentido tan amplio

4 ANALISIS

Se han consultado 45 expedientes de solicitud de licencia de rehabilitación integral del edificio, que correspondería al periodo de los años del 2000-2006. En ellos he encontrado, dentro de la rehabilitación, 7 tipos diferentes de peticiones de licencia: reforma estructural (sin cambio de uso), reforma de fachada, reforma con cambio de uso a hotel, reforma con cambio de uso a vivienda, reforma con cambio de uso a oficinas, reforma con incremento de número de viviendas, modificación de licencia en tramite o en ejecución

En algunos de los expedientes no he podido comprobar si se ha otorgado la licencia de ocupación, así que me he basado en la admisión de concesión de licencia.

Se aprecia que con la Normativa Urbanística Metropolitana del 76, en los años del 2000 al 2003 se ha producido un incremento progresivo en la petición de licencias de reforma integral con cambio de uso a oficina, volviendo a suceder en el 2006. El número de las diferentes reformas integrales, siguen manteniéndose prácticamente igual por año.

Entra en vigor en Enero del 2001 la calificación 13E, y en noviembre del 2002 la Ordenanza de rehabilitación y mejora del Eixample. A partir del 2004 se constata un incremento de expedientes de reforma de cambio de uso a vivienda y, sobre todo, un incremento de número de viviendas por edificio, hasta el 2006. Esto es debido a la modificación del Art. 179 y 180, que se realiza en el 2004, derogando el Art.179 y modificando el Art. 180, el cual determina que el número máximo de viviendas por parcela no será superior a dividir la superficie construida del edificio por el módulo de 80m² (siendo anteriormente de 100m²).

El mayor número de reformas integrales, se da en el cambio de uso a oficinas y en el incremento de viviendas, con un 22% cada una, el cambio de uso a hotel con un 20%, y por último, con un 16%, la reforma estructural y cambio de uso a vivienda. Luego hay un predominio claro de cambios de uso hacia viviendas (el 38 %).

5 CONCLUSIONES

Un edificio se considera de volumetría disconforme, cuando la normativa vigente se ha modificado de tal manera que la construcción existente es incompatible, bien por la altura, la profundidad máxima permitida, o por el uso. La norma, permite rehabilitarlas o realizar mejoras. La normativa a cumplir en el Ensanche, a partir de Enero del 2001 es la propia de la zona 13E y desde Noviembre del 2002, la *Ordenanza de rehabilitación y mejora del Ensanche*, que regula la profundidad edificable para dejar libre el espacio interior de manzana. Es decir, se pueden realizar actuaciones en edificios disconformes del Ensanche, pero se debe modificar o adecuar la profundidad edificable a la máxima permitida, siendo esta incrementada en P. baja, 1,5 veces la profundidad edificable, permitiendo al



edificio aumentar el número de viviendas, cambiar de uso, o realizar una ampliación, pero seguirá siendo edificio de volumetría disconforme, por no cumplir alguno de los parámetros.

En mi opinión, es un poco contradictorio, ya que de esta manera se está permitiendo la consolidación de la edificabilidad antigua, la cual es mayor que la actual, tal y como hemos visto en la evolución de las ordenanzas como incrementaba con los años, obteniendo así mayor volumen edificatorio que si fuera una construcción nueva. Y de hecho en muchos casos lo podíamos considerar que se trata de un edificio nuevo, ya que en la mayoría de los expedientes, se tira la distribución interior dejando únicamente las fachadas, forjados y el núcleo de conexión de plantas, siendo incluso este, a veces modificado.

Por otro lado, este intento de vaciar el interior de manzana (tal y como propone el 13E), de añadir a la trama urbana zonas verdes, de juego y de descanso, me parece necesario y creo que favorece a los ciudadanos y a la ciudad dando más calidad de vida. Con la creación de estas normas para crear los patios interiores de manzana parece que hacemos un retroceso en el tiempo acercándonos a la idea inicial planteada por Cerdà, pero, ¿realmente se está cumpliendo el 13E? O ¿se está flexibilizando? Según los expedientes analizados y los datos recogidos, observamos que hay un 22,50% con licencia concedida que no se adaptan al 13E en planta baja, es decir, que la planta baja 1,5 veces la profundidad edificable. Entre ellos se encuentran tanto edificios en disconformidad, por sus parámetros en altura o en profundidad edificable.

Insuficiencia documental

Al analizar los expedientes estudiados, he detectado una explicación gráfica muy pobre, casi inexistente, aplicada a la normativa. A mi criterio personal, tal y como yo interpreto la legislación, es primordial identificar la normativa a cumplir, la que tenemos que aplicar en el edificio a reformar, ya que para cualquier edificio nuevo, los técnicos de la administración te piden todo detallado, explicación de la normativa, plantas, secciones, debidamente acotado, AMR (altura reguladora máxima) mientras que en estos expedientes muchas veces se omiten datos. Muchos de los proyectos no tienen secciones o no están acotadas, ni marcada la Altura Máxima Reguladora ni la Profundidad Edificable. Para averiguarlo, he tenido que medir con el escalímetro, y en algún caso no estaba la escala, ni referencia de cotas. **La Ordenanza de rehabilitación y mejora del Eixample 2002**, especifica **los Requisitos del proyecto técnico**, para la solicitud de licencia de actuaciones arquitectónicas, en el **Sector de Conservación** requiere, entre varios documentos más:

En prácticamente ningún caso me he encontrado la fachada de los edificios adyacentes, y tampoco documentación gráfica, he tenido que ir a fotografiarla personalmente.

Es lógico pensar que en una reforma integral en el Ensanche, los técnicos que la supervisan deberían ser muy estrictos en la solicitud de documentación, teniendo en cuenta, que la trama del Ensanche es el símbolo de Barcelona, donde se encuentran los edificios más emblemáticos y de una gran importancia histórica.

Informes

He podido comprobar que el técnico municipal, al redactar el informe de concesión de licencia, en contadas ocasiones especifica que se está aprobando un volumen disconforme, y solo se limita a nombrar la calificación que tiene, y en alguno de los casos, cita los parámetros a cumplir por esa calificación. Considero fundamental, que en el informe mencione la altura y profundidad que tiene el edificio a reformar, para saber de entrada en que situación nos encontramos. En pocos casos se habla del estado actual (proyecto).

Se puede apreciar en el plano de la figura 9, sobre la **Evolución del Ensanche, desde su inicio a la actualidad**, que aproximadamente sobre el año 1929, estaba casi todo el Ensanche central construido. Con lo cual, van a marcar en algunos casos la altura edificatoria de los edificios adyacentes, teniendo en cuenta que, según la normativa, están protegidas todas las fachadas de los edificios construidos con anterioridad a 1932.

