

## GUIA

### **Criteri per l'aplicació de la condició bàsica de densitat màxima d'habitatges disconformes per parcel·la, establerta a l'article 236.1 de les Normes Urbanístiques**



**Ajuntament  
de Barcelona**

Direcció de Serveis de Llicències  
Gerència d'Urbanisme  
Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat

Fitxa: 1.22 Obres

Data: Juliol 2022

#### 1. OBJECTE:

Homogeneïtzar criteris en l'aplicació de la condició bàsica de densitat màxima d'habitatges establerta a l'article 236.1 de les Normes Urbanístiques del Pla general metropolità, seguint el contingut dels informes emesos al respecte per la Direcció dels Serveis Jurídics-Direcció de l'Àrea de Règim Jurídic i de la Direcció d'Actuació Urbanística-Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat.

#### 2. NORMATIVA D'ANÀLISI:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Normes urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM).
- Ordenances Metropolitanas d'Edificació, aprovades definitivament en data 15 de juny de 1976 i successives modificacions.
- Ordenança Metropolitana de Rehabilitació, aprovada pel Consell metropolità el 19 d'abril de 1985.
- Llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

#### 3. DOCUMENTACIÓ INCORPORADA A LA FITXA:

- Informe AIN-2020/395. Sobre la incidència de l'incompliment de determinades condicions bàsiques del planejament en relació amb una llicència de rehabilitació i canvi d'ús en edifici amb volum disconforme. Direcció dels Serveis Jurídics-Direcció de l'Àrea de Règim Jurídic.
- Informe març 2020. Direcció d'Actuació Urbanística-Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat.

#### 4. CONCLUSIONS:

De conformitat amb l'anàlisi efectuat pels informes referenciats, es pot concloure el següent:

- A) El càlcul de densitat màxima d'habitatges permesa en una edificació en situació de volum disconforme, d'acord amb el que preveu l'article 180 de les OME, s'ha

d'efectuar en funció de la volumetria que permetria el planejament vigent, i no de la corresponent a l'edificació ja construïda.

En aquest sentit, l'article 180 de les Ordenances metropolitanas d'edificació estableixen indiscutiblement que en les actuacions de rehabilitació per al càlcul del nombre màxim d'habitatges s'adoptarà el mateix criteri que en les edificacions de nova planta.

B) En aquesta situació, es pot afirmar que en el marc de l'article 108.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic sobre densitats o nombre màxim d'habitatges aplicables als edificis disconformes és el constituït per l'article 180 de les Ordenances Metropolitanas d'Edificació i l'article 12.b) de l'Ordenança metropolitana de rehabilitació. Aquestes normes determinen que el còmput de la densitat en supòsits de rehabilitació sobre edificacions en situació de volum disconforme s'ha de calcular en funció de la superfície total de sostre que es permet construir en aquella parcel·la i no en funció del sostre efectivament construït.

C) S'estableix com a data de la seva vigència, la de la seva signatura.

La Directora de Serveis de Llicències

MARIA ESTER  
SANTIAGO  
LOZANO - DNI  
43397133C  
(SIG)

Firmado  
digitalmente por  
MARIA ESTER  
SANTIAGO LOZANO -  
DNI 43397133C (SIG)  
Fecha: 2022.07.06  
10:46:58 +02'00'

M. Ester Santiago Lozano

La Gerent d'Urbanisme



Ajuntament  
de Barcelona

J734375  
2022.07.06  
11:19:56  
+02'00'

Laia Grau Balaguero