

Informe

Edificación y uso del suelo
de vivienda unifamiliar:
normas urbanísticas metropolitanas
de Barcelona.

Mayo 2015

Autor del informe

Carlos Pérez Lamas, arquitecto



Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sòl i Valoracions



Objeto

El contenido del presente informe analiza la edificación y uso del suelo de vivienda unifamiliar aislada, desde el punto de vista de las condiciones urbanístico-normativas más relevantes del Plan General Metropolitano de Barcelona (PGM).

No se analizan, sin embargo, los dos temas siguientes, dándose por hecho:

- Que la parcela es apta para la edificación al cumplir las condiciones de fachada, superficie, geométricas y de urbanización; si bien, es una parcela indivisible por su insuficiente longitud de fachada.
- Que la edificación desarrollada en la parcela cumple la forma de ordenación aislada mediante las separaciones, ocupación de parcela y otros parámetros arquitectónicos.

Así, el informe se desarrolla con el siguiente índice:

1. El uso urbanístico de vivienda unifamiliar, la parcela y el tipo de edificación
2. El concepto de parcela y la propiedad en relación con el uso unifamiliar
3. Número de viviendas permitido
4. Criterio de interpretación de las normas urbanísticas y conclusiones.

Este informe se emite por el encargo de J. Soria Abogados Asociados S.L. efectuado al Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universidad Politécnica de Cataluña.

1 El uso urbanístico de vivienda unifamiliar, la parcela y el tipo de edificación

El uso urbanístico se refiere siempre al suelo y al mismo tiempo, si la parcela es edificable, se refiere también a la edificación, como un todo que es la propiedad inmobiliaria, por lo que en las subzonas unifamiliares puede hablarse perfectamente de parcelas de uso unifamiliar.

En este sentido, el artículo 246-1 e) de las Normas urbanísticas (NN.UU.) del PGM recalca como condición básica de la ordenación, en coherencia con la “*limitación de los usos*”, la “*condición de unifamiliar aislada*” en las subzonas unifamiliares.

Y el artículo 307 NN.UU., que regula los usos admisibles en las subzonas unifamiliares, permite el uso de vivienda pero solamente de vivienda unifamiliar.

Es importante, pues, saber en qué consiste exactamente el uso de vivienda a efectos urbanísticos. En el caso del PGM de Barcelona, su artículo 276 NN.UU. define este uso urbanístico de las zonas o subzonas diferenciando según que los edificios de vivienda sean unifamiliares o bien plurifamiliares.

Article 276. Ús d'habitatge

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge:

*a) **Habitatge unifamiliar.** És el situat en una **parcel·la independent**, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, **i amb accés exclusiu**.*

*b) **Habitatge plurifamiliar.** És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.(...)*

A la vista de este artículo, el uso de vivienda unifamiliar se vincula a otras **dos condiciones básicas** de la ordenación urbanística:

- 1) La parcela, que ha de ser independiente, es decir, una vivienda de uso unifamiliar ha de tener su propia parcela y distinta de la parcela de otra vivienda o edificio de viviendas.

Se sobrentiende aquí que la parcela, para ser independiente y edificable, debe cumplir lógicamente con la configuración y dimensiones exigidas en otros apartados de las normas urbanísticas.

- 2) El tipo de edificación, que según dicho artículo puede ser:
 - Edificio aislado dentro de su parcela (edificio separado de los lindes mediante espacios libres privados), como corresponde a nuestro caso;

- O bien, en otros casos, un edificio de vivienda agrupado a otros también de vivienda o de cualquier uso, pero cada edificio individualmente en su parcela, resultando entonces edificios colindantes, generalmente a lo largo de una calle.¹

Claramente, pues, del artículo 276 NN.UU. se deduce ya de manera directa e inequívoca que:

- si el proyecto de edificación escoge el uso de vivienda unifamiliar (descartando otros usos posibles que también se permiten, distintos del de vivienda),²
- y la parcela está calificada de *zona de edificación aislada* y de *subzona unifamiliar*, como es nuestro caso,
- solamente se puede construir, en conclusión, una vivienda y solo una de tipo aislado y de uso unifamiliar, porque cada vivienda de esta categoría urbanística (unifamiliar) necesita su propia parcela que ha de ser independiente.

Esta conclusión de una vivienda por parcela se refuerza, además, atendiendo a la excepción del tipo de edificio (tipología arquitectónica) que se admite en las subzonas unifamiliares.

Esto es, el artículo 343 NN.UU., que regula las condiciones de edificación específicas de las subzonas unifamiliares, dice en su apartado 4:

¹ Mayoritariamente es la tipología arquitectónica denominada de *edificios entremedianeras*, muy frecuente en viviendas de casco antiguo, de áreas suburbanas, de algunos ensanches, etc., y que en el PGM de Barcelona se permite en las zonas de clave urbanística 12, 13b, 15, etc.

Pero también corresponde a la tipología denominada de *viviendas pareadas*, que se admite en las subzonas unifamiliares como se explica más adelante.

² Article 307. Subzones unifamiliars d'ordenació en edificació aïllada.

En aquestes subzones s'admeten els usos següents:

1r. **Habitatge.** Només es permet l'habitatge unifamiliar.

2n. **Residencial.** S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.

3r. **Comercial.** Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m²

4t. **Oficines.** S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professions liberals sense limitacions.

5è. **Sanitari.** S'admet amb un límit màxim de 50 llits per establiment.

6è. **Religiós i cultural.** S'admet.

7è. **Recreatiu.** S'admet amb el límit màxim de 400 m² per establiment o instal·lació.

8è. **Esportiu.** S'admet.

9è. **Industrial.** Només s'admeten les indústries de categoria primera en situació 2- a, 2- b i 2- c. S'admeten les estacions de serveis i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m².

“ A les subzones unifamiliars s’admet la construcció d’habitatges aparionats en parcel·les confrontants, sense l’aprovació de cap instrument de planejament, sempre i quan es proposi la construcció d’ambdues parcel·les simultàniament en un projecte unitari. (...)”

Es decir, aun cuando el tipo de edificio pudiera ser de *viviendas pareadas* (dos viviendas con pared medianera común), como variante del tipo general de ordenación de la edificación (una vivienda aislada), se requiere, además de un proyecto unitario, que haya también dos parcelas y que sean colindantes de manera que cada vivienda se sitúe en su propia parcela (aunque justo en el linde común y el edificio conjunto respetando la forma de ordenación aislada).

Se podría hablar, pues, de la posibilidad excepcional de un tipo de edificio “bifamiliar”, o de un uso “bifamiliar” del edificio en su conjunto, pero aun así, al situarse cada una de las dos viviendas en su respectiva parcela independiente, el uso urbanístico de cada parcela seguiría siendo unifamiliar.

Cualquiera que sea el tipo de edificio (aislado totalmente o bien pareado) está claro que, conforme al planeamiento vigente, en toda parcela de las subzonas unifamiliares solamente se puede construir una vivienda unifamiliar, y no dos en ningún caso, en su correspondiente parcela independiente.

En resumen, **la congruencia normativa entre las tres condiciones básicas de la ordenación urbanística que se han explicado: el uso urbanístico unifamiliar, la parcela independiente y la edificación aislada, es tan contundente que no se presta a dudas, por más que se quiera hacer complicado el urbanismo.**

Así, la relación biunívoca entre *uso urbanístico* y *parcela* es más que obvia: cada vivienda de uso unifamiliar ha de estar en una parcela independiente y cada parcela de la *subzona unifamiliar* ha de tener una sola vivienda (la vivienda de una sola familia), por lo que la edificación de la parcela en cuestión con dos viviendas no cumple las condiciones urbanísticas básicas, aunque los dos edificios se dispongan de forma aislada.

Y no existe en el PGM de Barcelona ninguna excepción normativa de las condiciones básicas, salvando la tipología arquitectónica como se ha dicho, que pueda admitir dos viviendas dentro de una misma parcela que esté calificada de unifamiliar.

Por lo demás, se comprobará en los apartados siguientes que nada de las Normas urbanísticas permite imaginar la posibilidad de que en una sola parcela de uso unifamiliar pueda construirse más de una vivienda.

2 El concepto de parcela y la propiedad en relación con el uso urbanístico unifamiliar

Se puede traer a colación el artículo 17.1.b) de la Ley estatal de suelo, que define el concepto de *parcela* del modo siguiente:³

“ Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.”

De esta definición, si se pone en relación con el uso concreto de vivienda unifamiliar, como corresponde, se desprende lo siguiente:

- El uso urbanístico de la parcela ha de ser independiente
- Pero el uso de la parcela (unifamiliar), si contiene dos viviendas del tipo aislado, no es totalmente independiente: ambas viviendas utilizan la parcela y ambas tienen el acceso común desde la calle, desde el espacio que más importa para que una parcela disponga de uso urbanístico.

En otras palabras, la propiedad, como un todo unitario de suelo y edificación, no puede tener el acceso y el uso compartido por dos viviendas.⁴

- El acceso común o compartido entra en contradicción con otro de los requisitos que caracteriza precisamente el uso urbanístico de vivienda unifamiliar. Esto es, el ya citado artículo 276 NN.UU. exige que el acceso sea exclusivo. Lo recordamos aquí:

a) Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, ... , i amb accés exclusiu.

Por lo tanto, como garantía de uso independiente, las normas exigen que el acceso debe ser exclusivo o único para cada parcela y vivienda unifamiliar, mediante la respectiva parcela propia e independiente, de manera que resulten propiedades individuales, con su respectivo acceso y uso exclusivo que les es inherente.

³ El PGM de Barcelona no contiene una definición relevante del concepto de parcela. El artículo 223.2.a) de sus Normas urbanísticas simplemente dice: “*Parcela: porción de suelo urbano edificable.*”

⁴ En el caso al que se refiere el informe, el acceso hacia las dos viviendas se produce desde la fachada de la parcela en su punto medio exactamente y a lo largo de una rampa común, situada entre los dos edificios separados entre sí, por medio de la cual se llega a las dos puertas propias de las viviendas.

El espacio libre que rodea las dos viviendas no tiene definido por ahora el uso, ni individualizado ni común.

Lo contrario, el acceso común o compartido de dos viviendas o más, es una característica del uso urbanístico de parcelas y edificios destinados a vivienda plurifamiliares. Recuérdese esta otra definición del mismo art. 276 NN.UU.:

*b) **Habitatge plurifamiliar.** És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.(...)*

Este otro uso, el plurifamiliar, es el que se implanta de hecho si se construyen dos viviendas, pero que las Normas urbanísticas del PGM no permiten en las parcelas calificadas de *subzonas unifamiliares*:

Article 307. Subzones unifamiliares d'ordenació en edificació aïllada.

En aquestes subzones s'admeten els usos següents:

*1r. Habitatge. **Només es permet l'habitatge unifamiliar.***

(...)

En conclusión, todo cuadra con coherencia normativa, como no podía ser de otra manera. Por un lado, la parcela ha de ser independiente para el uso unifamiliar (normativa urbanística) y, por el otro lado, el uso unifamiliar ha de ser independiente y exclusivo a su vez en la parcela (normativa de suelo y urbanística). Se desprende así que, desde el punto de vista normativo, en una parcela unifamiliar no caben dos usos unifamiliares de sendas viviendas.

Al mismo tiempo, la condición de independiente, referido tanto al uso de vivienda como a la parcela unifamiliares, requiere que la propiedad de cada vivienda y su suelo correspondiente sea de régimen individual, como sucede en la práctica sobradamente conocida.

Por el contrario, en el caso de dos viviendas y una sola parcela indivisible por insuficiencia de fachada, se origina un conflicto mayúsculo del régimen de propiedad, ya sea desde buen principio o en el futuro si se pretendiese vender alguna de las dos viviendas.

Aunque sea cierto, que la diversa legislación regula los regímenes de copropiedad, condominio o complejo inmobiliario y que quizás podría abordarse por la vía privada, sería tan absurdo como la creación primero de un problema urbanístico o administrativo de gran enjundia para tener luego que resolverlo ingeniándose alguna solución por medios privados.

Pero es que además los regímenes de la propiedad tienen que ser consecuentes con la normativa urbanística. La copropiedad o el condominio son idóneos en el caso de zonas o subzonas urbanísticas de uso plurifamiliar, no cuando se trata de una parcela unifamiliar. Como mucho, en las subzonas unifamiliares las Normas urbanísticas del PGM de Barcelona admitirían un régimen de mancomunidad si existieran al menos dos parcelas y si se tratara de los espacios libres privados, no de toda una parcela edificada ni del suelo ocupado por la edificación (art. 250-2 NN.UU.).

3 Número de viviendas permitido

La *densidad* o el *número máximo de viviendas* es otra más de las condiciones urbanísticas básicas, como ya se ha dicho (artículo 246-1 NN.UU). Asimismo, es el parámetro cuantitativo fundamental de las edificaciones que tengan el uso de vivienda, sin perjuicio del parámetro de *edificabilidad*.

Sin embargo, esta condición básica de la cantidad de viviendas permitida por las normas no se cumple en el caso de la edificación de la parcela que tratamos.

a) Una justificación equivocada

El principal argumento sería que el número de viviendas depende del tamaño de la parcela existente (la superficie de suelo). Con esto se intenta justificar que, debido a la mayor superficie de la parcela (doble de la superficie mínima), son autorizables dos viviendas sobre la misma, en vez de una sola, aun cuando la parcela está calificada de *subzona unifamiliar*.

Como gran apoyo normativo, esta tesis se basa en una previsión (no la determinación) que hacen las Normas urbanísticas del PGM sobre la posibilidad de redactar *Estudios de Detalle* (art. 338-3) o de llevar a cabo actuaciones de reforma interior (art. 341) mediante Planes especiales de Reforma Interior. Estos artículos establecen una regla de cálculo y una limitación cuantitativa del número de viviendas.

La regla de cálculo, según dicho artículo 341 NN.UU. para las actuaciones de reforma interior, dice así:

“Densidad neta máxima en las subzonas unifamiliares: la que resulte de dividir la superficie neta de zona por la superficie de parcela mínima”.

De este modo si la superficie (2.000 m²) es dos veces la mínima exigible (1.000 m²), ya que la densidad sería igual a 2, cabría admitir la construcción de dos viviendas, aun cuando la superficie no corresponde a una zona sino a una parcela única e indivisible.

Dado que este cálculo implica una vivienda de más respecto de lo normal, el argumento pretende dar cobertura a un supuesto cumplimiento de la limitación cuantitativa que establece el artículo 338-3 NN.UU. para los *Estudios de Detalle*:

“En los Estudios de Detalle referentes a las subzonas unifamiliares no podrá aumentarse el número de viviendas que por efecto del tamaño de parcela corresponda a una zona.”

Según esto, si se permitieran dos viviendas, como que el tamaño de la parcela es doble, no se estaría aumentando el número de 2, aunque en realidad se estaría equiparando dos cosas tan distintas como una zona urbanística y una simple parcela.

Al respecto de todo ello hay que saber, de entrada, que ninguno de los dos supuestos previstos en las normas citadas corresponden al caso: ni se trata de un *Estudio de Detalle*, que sirve para la ordenación de los volúmenes edificables en un área urbana determinada, ni de una actuación o *Plan especial de Reforma Interior*. Dicha regla de densidad o de la limitación máxima es para que se hagan parcelas y se calculen las viviendas en toda una zona o en todo un ámbito de nueva ordenación urbanística. Tales reglas de cálculo no son de aplicación a una simple parcela que se pretende construir mediante un proyecto de edificación.

Es decir, en nuestro caso no se trata de ninguna ordenación urbana ni de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, sino de un simple acto de edificación en una parcela, sujeto a licencia municipal, con el sólo requisito de un proyecto arquitectónico conforme con las normas, como único instrumento técnico. Nada que ver ni con un Estudio de Detalle ni con un Plan o actuación de reforma interior. Por lo tanto, no son aplicables dicha regla de densidad o de limitación máxima ni siquiera por analogía ya que se trata de situaciones urbanísticas y de finalidades distintas.

Además, en nuestro caso, el ámbito territorial de referencia es sencillamente la parcela. Cosa muy importante, porque en los Estudios de detalle y en las actuaciones o Planes de reforma interior su ámbito de referencia (ámbito de ordenación urbana) es normalmente superior al de una sola parcela, de modo que la ordenación de los volúmenes o la reforma urbana, en su caso respectivo, tengan sentido urbanístico pleno.

Nótese, por ejemplo, que en tales artículos (341 y 338-3) no se habla de la superficie de “parcela”, no se calcula en función de la parcela, sino que se habla de la superficie de “zona” como referencia para el cálculo, ya sea de la densidad o del número de viviendas. Es decir, tales artículos se refieren a un ámbito urbanístico de orden superior que favorezca la coherencia de un conjunto urbano en los casos de planeamiento. En cambio, nuestro caso se refiere puramente a la edificación y en una sola y única parcela, por lo que nada tiene que ver con ello aquellas reglas de cálculo.

Nótese también que en el artículo 341 NN.UU. se habla de la “densidad”, referida a una zona o al ámbito de reforma urbanística. Asimismo el artículo 338-3 NN.UU, relativo a los Estudios de Detalle, se refiere al “número de viviendas... que corresponda a una zona”, como podría ser toda una manzana edificable. En ninguno de estos dos artículos se habla, pues, de “número máximo de viviendas en una parcela”, que es el concepto que interesa a nuestro caso.

En resumen, los preceptos citados no pueden amparar una alteración (incremento) del número máximo de viviendas admisible en la parcela.

b) **La regulación normativa de la cantidad de viviendas en las subzonas unifamiliares y la parcela edificable**

Hay que distinguir primero, a nivel general, que la “densidad” y el “número de viviendas” son dos conceptos distintos y, como tales, implican parámetros o reglas de cálculo que en la práctica sirven de modo distinto o se aplican en circunstancias urbanísticas distintas.

Así, en las Normas urbanísticas del PGM el concepto de “densidad de viviendas” se reserva siempre para regular las “zonas” (denominándose *densidad zonal*), y también se establece para el caso de los ámbitos de planeamiento, como sería si se propusiera una actuación o Plan de reforma urbana, o un Estudio de Detalle.

No obstante, es importante destacar que, si repasamos el conjunto del texto normativo y a diferencia de todas las demás zonas, la *Zona de ordenación en edificación aislada* (con subzonas unifamiliares y plurifamiliares, como se sabe) no tiene fijado un parámetro de densidad, porque la parcelación lo hace innecesario, salvo en el supuesto especial de “actuaciones de reforma interior”, como hemos comentado en el apartado anterior y que no es de aplicación en nuestro caso de una parcela directamente edificable.

Si bien, a efectos prácticos y dicho también a nivel general, en la regulación de cada “zona”, o a veces “subzona”, las Normas urbanísticas del PGM fijan la regla para calcular el “número máximo de viviendas”, referido concretamente a cualquier parcela edificable de la zona o subzona correspondiente.

Y esto es lo importante desde el punto de vista operativo: saber la regla específica de cálculo mediante la cual se obtiene el número máximo de viviendas que permiten las normas en una parcela, ya sea en función de la densidad (viviendas por hectárea, generalmente), si estuviera fijada, o de otra manera (un módulo de techo edificable) como en las parcelas de las *subzonas plurifamiliares* (véase el art. 342-10 NN.UU.). Es lo que sirve precisamente cuando el momento de la edificación, para los proyectos arquitectónicos, las licencias, etc.

Y para concretar, dado que nuestra parcela pertenece a una *subzona unifamiliar* (clave 20a/11), **¿cuál es la regla de cálculo en las subzonas unifamiliares?**

Pues bien, si se repasa el artículo 343 NN.UU., el que regula las condiciones de edificación específicas en las subzonas unifamiliares, tanto en la versión originaria de 1976 como en su modificación del año 2004, se comprueba lo siguiente: que no aparece **ninguna regla de cálculo del número de viviendas** edificable. Ello a diferencia de los artículos que regulan respectivamente cada una de todas las demás zonas y subzonas urbanísticas, por ejemplo la regla del antedicho art. 342-10 NN.UU. para las subzonas plurifamiliares.

Y, ¿a qué se debe esta excepción única de la ordenación urbanística?, ¿por qué en las *subzonas unifamiliares* las Normas urbanísticas del PGM no establecen ninguna regla

expresa para saber el número de viviendas permitido?. La respuesta es fácil: porque no hace falta, así de sencillo.

No se trata de ningún “vacío” normativo que pueda llenarse con analogías que no corresponden o con un amasijo de artículos escogidos de aquí y de allá que tienen conceptos dispares. Por el contrario, en el mundo profesional es reconocido el rigor y la exhaustividad de las Normas urbanísticas del PGM de Barcelona, que no se olvidan de nada y a las que nada se les escapa.

Tal como el sentido común indica e igualmente se deduce de la lógica urbanística y normativa, en una parcela de *subzona unifamiliar*, si se destina a vivienda, se puede edificar este uso de vivienda para una familia solamente, y por lo tanto el número de viviendas máximo y a la vez suficiente que se puede permitir es igual a 1. Este es el significado propio de las palabras en sus justos términos, por más que se quiera enredar el urbanismo. O sea, tan obvio como que en cada parcela unifamiliar no cabe construir más de una única vivienda y por tanto para uso unifamiliar.

En conclusión, aun cuando la parcela en cuestión tenga dos veces la superficie mínima, no se puede construir tal cual dos viviendas en la misma. Se desvirtuaría la normativa, las condiciones básicas de edificación, y el sentido urbanístico de parcela unifamiliar que le corresponde, ya que cabrían dos familias, ahora o a través de una venta futura de lo edificado. Dicho esto, cualquiera que sea la forma arquitectónica o desarrollo del volumen permitido que se dé a la edificación.

4 Criterio de interpretación de las normas urbanísticas y conclusiones

El PGM de Barcelona expresamente, y de manera similar la Ley de urbanismo de Cataluña (art. 10), establece unos criterios de prudencia en la interpretación de sus normas urbanísticas que puedan evitar riesgos de apreciaciones o invenciones contraproducentes. Lo recordamos:

“Artículo 8. Interpretación de las Normas

Las Normas de este Plan se interpretaran atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de este Plan expresados en el capítulo de la memoria referente a estas Normas. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.”

Por todo lo explicado, parece claro que, si hubiera duda o imprecisión, las normas de edificación no pueden interpretarse con la solución de mayor cantidad de edificación, es decir, dos viviendas en vez de una sola.

Esto es, además, contradictorio con la realidad física del entorno, parcelado y construido históricamente tanto con anterioridad como desde la vigencia del PGM de Barcelona, y especialmente a partir del año 2002, como ya se ha demostrado con los datos del primer informe del CPSV de la Universidad Politécnica de Cataluña (véase su apartado 8, páginas 13 a 17).

Como conclusión puede decirse que:

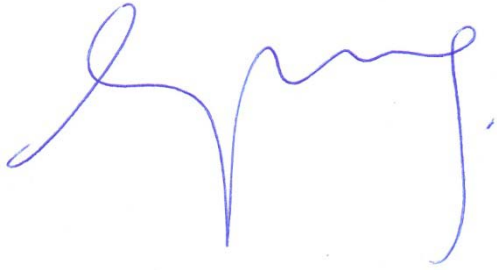
- 1) La edificación amparada en un proyecto de dos viviendas constituiría una infracción urbanística tipificada como muy grave en el artículo 205.c) de la Ley de urbanismo de Cataluña, por vulnerar en más de un 30% los parámetros urbanísticos imperativos con relación a la densidad de viviendas, así como tipificada en el artículo 206.b) de la misma Ley como infracción urbanística grave, por incumplimiento de las determinaciones urbanísticas sobre uso del suelo.

Además el régimen de propiedad podría llegar a constituir también una infracción urbanística grave, tipificada en los artículos 206.g) y 210-1 de la misma Ley, por operaciones relativas al régimen de propiedad y presunción de parcelación urbanística (art. 186).

- 2) Si se llegara a construir, el restablecimiento de la legalidad, con respecto a la adecuación de lo edificado a las normas urbanísticas vigentes, requeriría como única solución la eliminación de una de las dos viviendas ya construidas. Asimismo debería procederse a la revisión de la licencia de obras.

- 3) El otorgamiento de la licencia incumpliría los criterios de interpretación de las normas urbanísticas del PGM de Barcelona (art. 8 NN.UU.) y supondría una reserva de dispensación que el artículo 11 de la Ley de Urbanismo de Cataluña prohíbe.

Todo lo cual informo, según mi leal saber y entender, en Barcelona a 5 de Mayo de 2015.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Carlos Pérez Lamas', written in a cursive style.

Carlos Pérez Lamas, arquitecto

Profesor de Arquitectura Legal, Derecho urbanístico y Valoraciones
Universidad Politécnica de Cataluña