

Informe de aclaraciones

Uso urbanístico de vivienda unifamiliar:
normas urbanísticas metropolitanas
de Barcelona.

Diciembre 2017

Autor del informe

Carlos Pérez Lamas, arquitecto

Universitat Politècnica de Catalunya



Centre de Política de Sòl i Valoracions



Cuestiones y aclaraciones

Manifiesta el perito que “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 relación con ello aclare y especifique:

- Por qué habla de “parcelas de uso unifamiliar” cuando las NNUU del PGM, concretamente su artículo 276, habla de “vivienda unifamiliar” y “parcela independiente”.
- En qué artículo de las NNUU del PGM se dice que sean las parcelas las que tengan el carácter de unifamiliar o plurifamiliar.
- En qué normativa y artículo se contempla como un uso la condición de “unifamiliar”.

La terminología que se utiliza es la misma de las Normas Urbanísticas del PGM, tiene su mismo significado y se expresa en su mismo sentido.

La aclaración que se pide, pues, es como si se preguntase: ¿Por qué el PGM y sus Normas Urbanísticas hablan de *subzonas unifamiliares*? Y las parcelas, ¿qué relación tienen con ello? No todo está escrito en las leyes y las normas, ya que se trata de cómo funcionan los planes urbanísticos y de la realidad de las cosas en el territorio, que también tiene su lógica.

Intentaré explicarlo paso a paso a partir de las propias definiciones de las Normas Urbanísticas del PGM, empezando por el término “*subzona unifamiliar*”.

Subzona. Es la extensión de suelo que se regula como una de las variantes urbanísticas o de edificación dentro de una zona (véase el artículo 63-1 NN.UU.). En la zona de edificación aislada, las distintas subzonas responden a la variedad originaria (anterior al PGM) de dicha zona (véase el artículo 338 NN.UU.).

Unifamiliar. Es el rasgo característico, principal o predominante, de esta subzona. El término *unifamiliar* no está definido en las Normas urbanísticas, pero éstas lo utilizan reiteradamente como denominación y se puede entender por sí mismo: el uso, o disfrute, o explotación, o edificación, etc., está destinado a una familia solamente.

Obviamente está asociado al uso de vivienda por el artículo 307 NN.UU.:

Artículo 307. Subzonas unifamiliares de ordenación en edificación aislada.

En estas subzonas se admiten los usos siguientes:

1º. Vivienda. Se permite únicamente la vivienda unifamiliar. (...)

Se deduce pues que hay un uso concreto (vivienda) y específico o característico (unifamiliar). No hay en la subzona, sin embargo, el uso de “viviendas unifamiliares”, en plural, como tampoco lo puede haber en una parcela, como se dirá.

Al mismo tiempo sabemos varias cosas de la parcela de autos:

- Que una parcela es, conforme al artículo 223.2.a) NN.UU.: “***Parcela: porción de suelo urbano edificable.***”
- Que la parcela de autos se encuentra incluida dentro de una *subzona unifamiliar* (concretamente la VIII, clave 20a/11).

Así que, se puede comprender fácilmente que la parcela (una porción de suelo, perteneciente a una extensión de suelo más grande que es la *subzona unifamiliar*), está destinada por el planeamiento, dicha parcela, al uso concreto y específico que se atribuye a todo el suelo de la subzona a la que pertenece y que las normas lo denominan sintéticamente *unifamiliar*.

Es decir, el uso urbanístico de la subzona (el concreto y el específico) no se refiere solamente al uso de la edificación, ni mucho menos al uso de cada edificio por separado, sino que principalmente se refiere a las parcelas que son edificables y que están incluidas en la subzona, en tanto que son “suelo” y el suelo es la materia prima del urbanismo y es a lo primero que atiende la regulación de los planes urbanísticos.

No puede creerse, por lo tanto, que el uso urbanístico (“*únicamente vivienda unifamiliar*” como dice el artículo 307 NN.UU.) se refiera al edificio únicamente y, en cambio, la parcela sea otra cosa aparte o de diferente manera. Ya se ha dicho que no existe el uso urbanístico de “viviendas unifamiliares”, en plural, por lo que una parcela de la subzona no puede tener “viviendas unifamiliares”. Una aberración que ha guiado al proyecto, la licencia y la construcción, así como de los asesores que lo avalan de dentro y de fuera del Ayuntamiento.

Y, tal como se ha leído de las normas, dicho uso del suelo de la subzona, aplicable por tanto a cada una de las parcelas que la conforman, corresponde a un uso del suelo de *vivienda* y específicamente el uso del suelo, también de la edificación o de cada edificio que deba soportar, es *unifamiliar*.

De aquí que el uso de una parcela sea para vivienda de una única familia, así como el resto de su suelo libre de edificación debe ser de la misma familia. Cosa que en la práctica, si se hace bien, se consigue con una única vivienda en la parcela y un jardín asociado a la misma que, como uso del suelo que son, no se pueden desvincular entre

sí ni pueden pertenecer, vivienda por un lado y jardín por el otro, a diferentes familias, porque todo el uso de la parcela es unifamiliar y por lo tanto indivisible.

Lo mismo puede decirse respecto de la edificación que permiten las normas, que puede ser un conjunto formado por el edificio principal de vivienda, con uno o varios volúmenes posibles, incluso funcionalmente independientes, y por otras posibles construcciones auxiliares sin uso de vivienda (garaje, almacén, etc., y otros usos permitidos). Toda esta edificación, con uso de vivienda o no, se incluye en el concepto *unifamiliar* y no puede desvincularse o dividirse por diferentes familias, porque el uso específico del suelo y la parcela en que se construyan son unifamiliares.

Todo se basa, pues, en la finalidad de la regulación normativa de la propia *subzona unifamiliar*, a la que deben someterse por imperativo legal tanto las características del uso del suelo como la construcción de la parcela, a modo de una especie de sistema fractal. Esto es:

- cualquier zona o subzona está formada siempre por parcelas (porciones de suelo edificables),
- y la edificación se realiza siempre por parcelas,
- de modo que los atributos urbanísticos de una zona o subzona se reproducen o repiten en cada parcela, y viceversa; e igualmente los atributos urbanísticos de la parcela y de la edificación se repiten en correspondencia biunívoca porque ambas están inseparablemente unidas.
- Tanto el conjunto como las partes tienen los mismos atributos: la subzona, la parcela y la edificación se caracterizan todas ellas por la tipología arquitectónica aislada y por el uso unifamiliar de vivienda.

Me permito un ejemplo muy fácil por si todavía hay dudas. Una zona urbanística calificada de "*Suelo de protección agrícola*". ¿Alguien se imagina como correcto dentro de ella un edificio de oficinas o de viviendas, no vinculado al uso concreto y específico (agrícola y protegido) del suelo (la parcela)? Pues lo mismo en nuestro caso: *vivienda unifamiliar* y no "viviendas unifamiliares".

Por consiguiente, es totalmente correcto cuando en el Informe se habla de "parcela de uso unifamiliar" o, más simplificada, de "parcela unifamiliar", igual que se denomina la subzona. Y es del todo congruente con las Normas Urbanísticas del PGM, en el mismo sentido que estas normas establecen el uso urbanístico.

Con todo lo anterior no cabe más que reafirmar un concepto fundamental del urbanismo que se resumió en el mismo párrafo transcrito del Informe: “*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,...*”

Manifiesta el perito que “*del artículo 276 NNUU se deduce ya de manera directa e inequívoca que si el proyecto de edificación escoge el uso de vivienda unifamiliar (descarta otros usos posibles que también se permiten, distintos del de vivienda), y la parcela está calificada de zona de edificación aislada y de subzona unifamiliar, solamente se puede construir, en conclusión, una vivienda y solo una de tipo aislado y de uso unifamiliar...*”.

Aclare el perito:

- Los fundamentos de tal deducción, teniendo en cuenta que de conformidad al artículo 307 NNUU, existen diversos usos permitidos en la subzona unifamiliar VIII de ordenación en edificación aislada.

Que se permiten diversos usos ya lo dice el propio párrafo que se ha transcrito y, además, lo pone en el contexto del caso que estamos tratando:

“*...si el proyecto de edificación escoge el uso de vivienda unifamiliar (descarta otros usos posibles que también se permiten, distintos del de vivienda),...*”

La transcripción que se pide aclarar, no obstante, hace trampa. Omite la frase final del párrafo, que expresa precisamente un fundamento práctico de lo más elocuente conforme al artículo 276 NN.UU.:

“*...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.***”

Esto se relaciona directamente con el punto siguiente del Informe, además de lo explicado en la aclaración anterior sobre el uso urbanístico del suelo. Concretamente se relaciona de forma biunívoca con la definición de parcela que hace el artículo 26 de la actualmente Ley estatal de suelo y rehabilitación urbana:

“*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.***”

4ª) En el **PUNTO 3 del dictamen (PÁGINA 7)** afirma el perito que *“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 le es inherente”*.

En relación con dicha afirmación aclare y especifique el perito:

- En qué normativa y artículo se exige un acceso exclusivo o único para cada parcela (pues el artículo 276 habla de acceso exclusivo a la vivienda unifamiliar).

Todo está en el artículo 276 NN.UU. del PGM, pero si se lee bien y con el sentido propio de lo que se está tratando en relación con los demás conceptos urbanísticos.

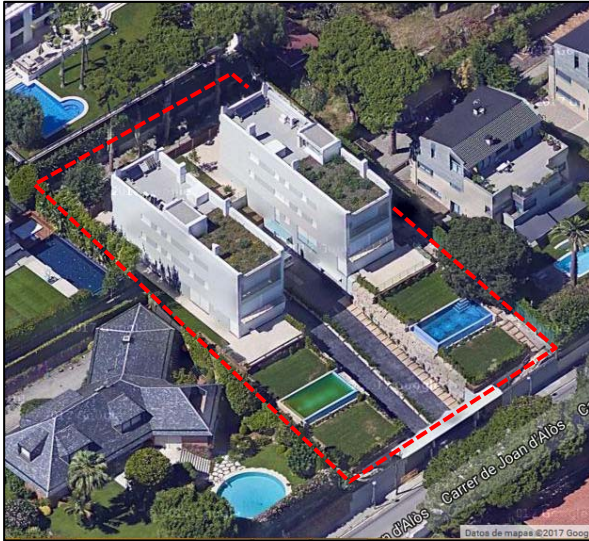
Así, y contrariamente a lo que se dice en la pregunta, dicho artículo 276 no habla de acceso exclusivo a la vivienda unifamiliar, sino que habla, primero, de parcela independiente y luego habla de acceso exclusivo.

La pregunta se está confundiendo al pensar que el uso urbanístico se refiere solamente al edificio, cuando ya se ha explicado que primero y principalmente el uso urbanístico es de la subzona, que es suelo, y por lo tanto se refiere a la parcela, que es suelo.

Y si se lee bien el párrafo transcrito del Informe, éste dice exactamente: ... *el acceso debe ser exclusivo o único para cada parcela y vivienda unifamiliar,...*

Porque si la vivienda es un edificio aislado (retirado respecto de la calle) es obvio que el acceso exclusivo se refiere en primer lugar a la parcela, que ha de ser independiente (parcela propia e individual de la vivienda) y que ha de tener frente a la calle, para que a través de la parcela se pueda acceder también en exclusiva al edificio o vivienda que está en el interior de la parcela.

Pero no basta con que física o funcionalmente se delimiten unos carriles dentro de la parcela para el acceso diferenciado desde la calle hasta cada vivienda, como sucede en la parcela de autos mediante una línea de jardineras separadora (véase foto), ni es cuestión de que en la fachada de la parcela se abran puertas a la calle diferentes para los usuarios de cada vivienda (véase foto).



Parcela de autos construida

(vista aérea año 2017)

Ordenación simétrica de los espacios, simulando dos parcelas separadas por una línea en medio.

Abajo: Fachada de la parcela.

Accesos individualizados para cada vivienda.



Como tampoco basta con que cada vivienda, dentro ya de la parcela, tenga el acceso en una puerta propia por más reservada o exclusiva que sea, dado que esto también sucede en cada una de las viviendas de los edificios plurifamiliares.

Por el contrario, para cumplir con el uso urbanístico de vivienda unifamiliar, se trata sobre todo de que cada vivienda tenga su propia parcela independiente. Esta es la condición fundamental. Lo que de paso garantiza que el acceso desde la calle, el único tipo de acceso con verdadero interés urbanístico, sea un acceso exclusivo para cada vivienda y excluyente, o sea, independiente de todas las demás viviendas. Por así decirlo, es toda la propiedad (individualizada) del inmueble (conjunto de parcela y una vivienda) la que ha de tener el acceso exclusivo.

En otros casos, cuando el edificio da frente directamente a la calle (agrupación horizontal o en hilera de viviendas unifamiliares), entonces obviamente el acceso exclusivo de la parcela y del edificio coinciden.

- Si la diferencia entre viviendas unifamiliares y viviendas plurifamiliares viene determinada, según el artículo 276 de las NNUU, por el hecho que las primeras tienen acceso exclusivo y las segundas accesos y elementos comunes.

No existen viviendas unifamiliares y viviendas plurifamiliares. Toda vivienda es unifamiliar por antonomasia (al menos en nuestro modelo de convivencia actual). Lo que hay son edificios unifamiliares y edificios plurifamiliares de vivienda.

Confusión también que se traslada al preguntar por el acceso de las viviendas. Porque el acceso de toda vivienda es siempre exclusivo, cualquiera que sea el tipo de edificación (unifamiliar o bien plurifamiliar). Por ejemplo, en un bloque de pisos (edificio plurifamiliar), hay muchas viviendas y cada una de ellas tiene una puerta propia o acceso exclusivo de cada vivienda. Así que, vuelvo a repetir, no es el acceso de la vivienda propiamente dicha la condición fundamental.

Lo que trata dicho artículo 276 NN.UU. no son los tipos de vivienda ni exactamente tampoco las diferentes formas de acceso. Este artículo define los usos urbanísticos del suelo y de la edificación (o, si se prefiere, de la propiedad inmueble) en materia de vivienda.

Así, las diferencias dentro del uso urbanístico de vivienda no se derivan del acceso en sí mismo, ni de la distribución más o menos ingeniosa de los espacios en el interior de la parcela (como sucede en el caso de autos). En dicho artículo 276 NN.UU. se relacionan integradamente varias cosas:

- el tipo de edificación (unifamiliar o plurifamiliar),
- la parcela edificable (independiente para cada vivienda, si el edificio es unifamiliar, o bien para un conjunto de viviendas si la edificación es plurifamiliar)
- y la forma de propiedad del inmueble, representada ya sea por el acceso exclusivo (propiedad individual de la parcela y la edificación unifamiliar) o bien por el acceso a través de elementos o espacios comunes a todas las viviendas en el caso de edificación plurifamiliar (propiedad horizontal, propiedad mancomunada, condominio, complejo inmobiliario, etc.).

- Si las dos viviendas unifamiliares del presente caso tienen accesos exclusivos cada una de ellas.

Aun cuando físicamente se han construido con accesos en cierto modo diferenciados o separados entre sí, simulando dos parcelas distintas, sin embargo no pueden considerarse como *accesos exclusivos* por cuanto ya se ha explicado del significado urbanístico de acceso vinculado a la propiedad y, más en general, el significado urbanístico del uso de vivienda unifamiliar.

Como ya se informó y se ve en las fotos mostradas anteriormente, ambas viviendas comparten un espacio común de acceso entre los dos edificios y con una rampa desde la calle para vehículos principalmente, si bien dividida en dos carriles y con puertas de parcela diferentes para uso de cada vivienda, tanto de peatones como de vehículos. El espacio libre de la parcela o jardín, también distribuido funcionalmente en dos y adaptado para cada vivienda por separado, no impide los movimientos por el conjunto ni su concepción unitaria.

Pero no se trata, sin embargo, de la apariencia o el diseño, la forma de las cosas o la funcionalidad, ni siquiera que se levantara una valla de separación bien alta, por ejemplo, que impidiese el paso o las vistas de una parte de la parcela a la otra parte.

Tanto es así que la ingeniosa ordenación de los espacios de la parcela no evita que se haya convertido en una especie de pequeño complejo inmobiliario, si se quiere con accesos diferenciados, pero equivalente de todos modos a una forma de edificación plurifamiliar que es incompatible con el uso de la *subzona unifamiliar* a la que pertenece la parcela (recordemos que las normas de la subzona no prevén el uso de “viviendas unifamiliares”, en plural, como uno de los usos admitidos).

En consecuencia, las viviendas del presente caso no cumplen lo exigido por el artículo 276 NN.UU. y por lo tanto tampoco el artículo 307 NN.UU., empezando porque no disponen de parcelas independientes (urbanística y jurídicamente) cada una de las dos viviendas.

En relación a la densidad o número de viviendas permitido que establece el artículo 341 de la NNUU, aclare el perito:

1.- Si en la zona de ordenación en edificación aislada (20a), subzona unifamiliar VIII, en función de la parcela mínima prevista en el artículo 343.1 las NNUU del PGM, la densidad es de 1 vivienda unifamiliar por cada 1.000 m² de superficie de parcela.

Rotundamente no, y ya se explicó ampliamente en el Informe. En todas las subzonas unifamiliares la densidad es de 1 vivienda por cada parcela, tal como su nombre de *unifamiliar* indica. Esto es así aunque la parcela tenga una superficie mayor que la mínima de 1.000 m².

Esta superficie mínima solamente sirve como condición para crear nuevas parcelas y/o para poder ejercer la facultad de edificar las parcelas existentes. No vale para cuantificar el número de viviendas.

2.- En caso negativo, aclare si dicho criterio (1 vivienda unifamiliar / 1.000m² superficie de parcela) es concordante y coherente con el criterio de densidad fijado asimismo en el artículo 341 de las NNUU del PGM para dicha zona de ordenación en edificación aislada (20a), subzona unifamiliar VIII, según el cual la densidad neta máxima de viviendas unifamiliares es de 10 por hectárea.

Lo importante es que tal criterio de cálculo no concuerda ni es coherente con el caso que tratamos. Como ya se dijo, dicho artículo 341 se refiere solamente a actuaciones urbanas de reforma interior y a *Planes de reforma interior*, que no son nuestro caso, esto es, un proyecto de edificación, la licencia y la simple construcción de una parcela..

Tal criterio no tiene nada, absolutamente nada, que ver con la construcción de parcelas ya existentes y por lo tanto no es aplicable en nuestro caso por ningún lado, ni siquiera por analogía.

La consideración de tal criterio para la parcela de autos es una mera invención que busca algún amparo normativo donde no corresponde.

3.- Si según dicho artículo la densidad de las viviendas viene determinada por la superficie mínima de parcela.

La inaplicabilidad del artículo 341 a nuestro caso hace que no importe cómo se defina la densidad según dicho artículo si no estamos en una actuación de reforma urbana ni estamos redactando un Plan de reforma interior.

4.- Si de conformidad a su criterio, en una parcela de 5.000 m² calificada como zona de ordenación en edificación aislada (20a), subzona unifamiliar VIII, y siempre y cuando el proyecto arquitectónico cumpliera con el resto de parámetros urbanísticos, podrían construirse 5 viviendas unifamiliares pareadas o adosadas en hilera, pero nunca 5 viviendas aisladas.

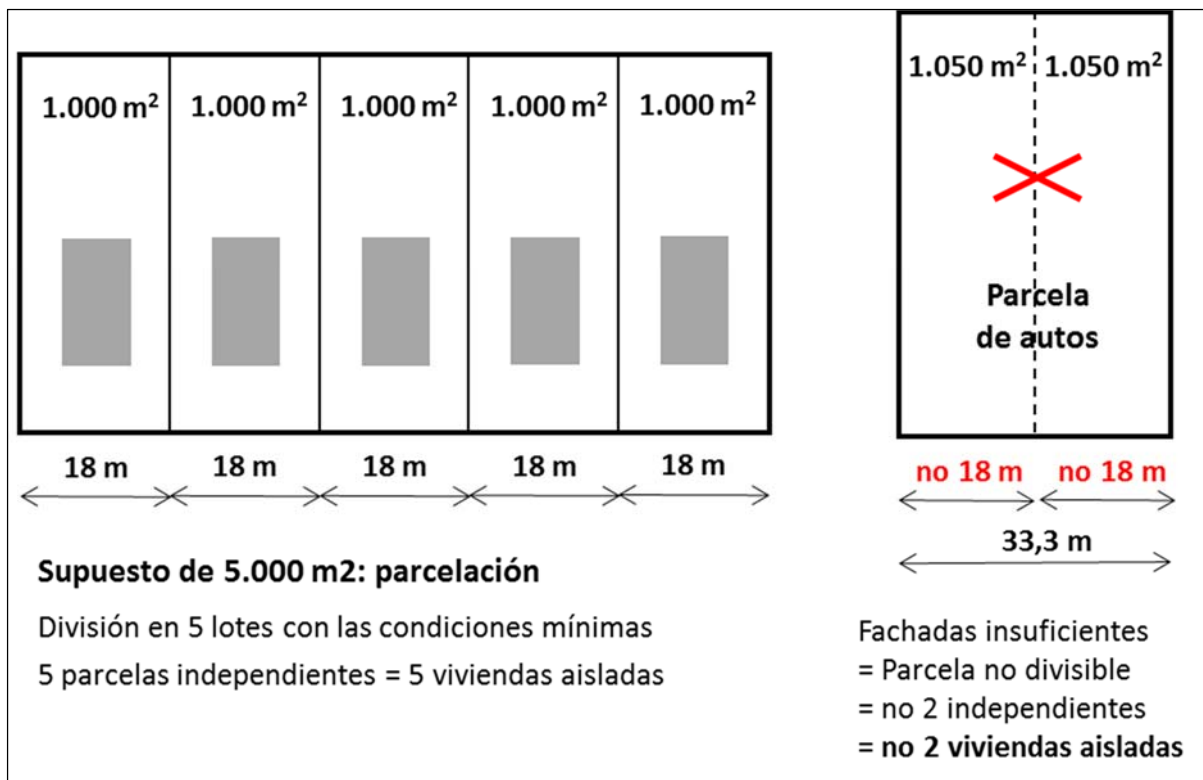
No debe tomarse el Informe como una teoría ni las aclaraciones son un anexo de ejercicios prácticos.

Si el objetivo que se pretendiera en este supuesto fuera el de construir cuantas más viviendas mejor, hay que decir de entrada dos cosas, aplicables también al caso de la parcela de autos. Primero, que el problema no es meramente cuantitativo ni de la tipología de los edificios. Y segundo, que el proyecto arquitectónico (de edificación) no es el instrumento determinante y/o suficiente, por poco que se conozcan los procedimientos urbanísticos.

Para tal objetivo, igual que sucede con la parcela de autos, el problema de fondo está en la parcela. Esto es, en el supuesto planteado si la superficie de 5.000 m² pudiera dividirse en 5 parcelas de 1.000 m² y cada una con la longitud de fachada y demás condiciones materiales (forma geométrica, topografía, servicios de urbanización), todo ello adaptado a las normas urbanísticas, entonces podrían construirse 5 viviendas en total y además de tipología aislada cada una dentro de su parcela respectiva.

No se trata, pues, de un criterio abstracto o preconcebido o peculiar de este perito, como subyace tras la pregunta, que se trata de las condiciones exigidas a la parcelación por las normas urbanísticas, de lo cual depende directamente la cantidad de edificación.

En los dibujos siguientes se comparan el supuesto de la pregunta y la parcela de autos señalándose las diferencias sustantivas.



Por otra parte, el supuesto de *viviendas pareadas* no está bien escogido (5 viviendas no es múltiplo de 2) y la tipología de *viviendas adosadas en hilera* no está permitida en las subzonas unifamiliares porque es un tipo de edificación plurifamiliar.

Tampoco podrían construirse viviendas pareadas (viviendas juntas dos a dos) en las condiciones que se dice. Aparte de que el supuesto no es bueno (5 viviendas en total no es múltiplo de 2), sería necesario primero que, previamente al proyecto arquitectónico, se redactase un proyecto de parcelación, se obtuviera la correspondiente licencia municipal de parcelación y se inscribiesen las nuevas parcelas en el Registro de la Propiedad. Ni que decir tiene que la forma y las dimensiones (fachada y superficie) de estas nuevas parcelas, así como los servicios de urbanización, deberían cumplir las exigencias correspondientes de la Normas Urbanísticas en la subzona.

5.- Si al hacerse 2 viviendas unifamiliares aisladas en una parcela cuya superficie supera el doble de la superficie mínima de parcela fijada en las NNUU, se vulnera el criterio de densidad establecido para la referida zona y subzona. Aclare el perito la diferencia, en términos de posible incremento de la densidad, si las viviendas unifamiliares se hubiesen construido pareadas o adosadas en hilera.

Efectivamente se vulnera la densidad de la parcela incrementándola en la situación actual. Aunque el gran problema no es la mayor o menor densidad, sino la propia parcela, como ya se ha dicho, en sus circunstancias reales.

Con relación a la hipotética construcción de dos viviendas pareadas, no se deben confundir, por un lado, tal excepción normativa de la forma de edificación y, por otro lado, la norma general de 1 vivienda por parcela, porque también las viviendas pareadas necesitarían su respectiva parcela cada una o las condiciones equivalentes.

art. 343-4 NN.UU.modificado BCN: condiciones para edificar pareadas
“*La construcció d'edificacions aparionades comporta la supressió de separacions a la llinda comuna de les parcel·les*” (art. 343-4 NN.UU. BCN).

Parcela con carácter mancomunado y/o indivisible (art. 343-6 NN.UU. BCN).

Antiguo art. 343-4 (inciso final): parcel·la agrupada resultante, carácter mancomunado e indivisible

Si aun así interesa el impacto en la densidad global, no es difícil saber el resultado entre lo hipotético y lo realmente permitido: la diferencia de viviendas entre 2 y 1 es solamente 1; inapreciable ciertamente en la inmensidad del territorio.

Pero por la misma vía de excepción también podrían tolerarse aberraciones como la edificación en parcelas urbanas con restos arqueológicos, o con excesivo relieve topográfico, o parcelas inundables o, peor todavía, hasta podría tolerarse la ocupación de unos pocos metros de la finca vecina para alcanzar la anchura que necesitaría la parcela de autos y todo pudiera funcionar. Se trata en todos estos supuestos de condiciones físicas intrínsecas del suelo que impiden la edificación que se desearía.

6.- Si existe alguna norma dentro de las NNUU del PGM que prohíba la construcción de más de una vivienda unifamiliar por parcela en la zona de ordenación en edificación aislada, subzona unifamiliar VIII.

Es el conjunto integrado y coherente de las Normas del Plan General Metropolitano de Barcelona que regulan las diversas condiciones urbanísticas de la *Subzona unifamiliar VIII* (clave 20a/11), como ya se habrá deducido a estas alturas, desde el propio Informe (donde ya se alude a lo mismo en el primer párrafo del primer punto) hasta por estas mismas aclaraciones.

Sin embargo, no existe ninguna norma que permita más de una vivienda por parcela, ni siquiera de forma excepcional. Si estuviera permitido más de una vivienda, de nada serviría establecer una subzona *unifamiliar* en el Plan, que está dividida en parcelas y se edifica siempre por parcelas. Para la construcción de más de una vivienda ya están previstas otras zonas y subzonas, que son las plurifamiliares, y de lo que se trata es que las nuevas edificaciones y usos respeten el modelo de ordenación urbana establecido por el Plan, esto es, una vivienda en cada parcela, con todas sus condiciones.

En relación a la interpretación que hace el perito del artículo 248 en cuanto a la posibilidad de desarrollar el máximo volumen edificable en una o más edificaciones principales, aclare si, en base a tal interpretación, en caso que el segundo edificio de la parcela albergase un uso diferente al de vivienda y compatible según el planeamiento, como por ejemplo oficinas (artículo 307 NNUU), el mismo se adecuaría a la normativa.

Ante la hipótesis de un simple cambio de uso, no está claro, en primer lugar, que los dos edificios ya construidos puedan mantenerse en pie, al menos en una parte considerable, debido al incumplimiento de parámetros reguladores de la edificación tan determinantes de los volúmenes como son la altura total o el número de plantas o la ocupación de parcela. Dicho esto a simple vista de lo construido definitivamente y con toda la prudencia que corresponde.

En segundo lugar, el artículo 248 en conexión con el 307 NN.UU. contemplan, en efecto, la posibilidad de edificios principales y de edificios auxiliares así como diversos usos admisibles. Lo cual, sin embargo, no asegura la viabilidad de ninguno de los posibles, como ya se ha venido discutiendo con respecto al uso de vivienda unifamiliar.

Asimismo para los otros usos posibles, sabiendo que según cuales fueran estarán sujetos a diferentes limitaciones cuantitativas del uso, funcionales y de localización, además del cumplimiento de los parámetros propios de la edificación.

En Barcelona, a 13 de Diciembre de 2017

Carlos Pérez Lamas, arquitecto
Profesor de la U.P.C.