



## Informe

Edificació en zona de vivenda  
unifamiliar aïslada:  
normes urbanístiques metropolitanas  
de Barcelona.

Abril 2015

---

### Autor del informe

Carlos Pérez Lamas, arquitecto



Universitat Politècnica de Catalunya

---

Centre de Política de Sòl i Valoracions



## Objeto

El presente 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.

Se analiza la posibilidad de edificar dos viviendas unifamiliares en una misma parcela calificada dentro de *zona de vivienda unifamiliar aislada*, desde el punto de vista de las condiciones urbanístico-normativas más relevantes del Plan General Metropolitano de Barcelona (PGM). Concretamente:

1. La diferenciación entre condiciones urbanísticas básicas y no básicas en la zona
2. El desarrollo del volumen de la edificación

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.

## 1 Condiciones urbanísticas básicas y no básicas en las zonas calificadas de edificación aislada

La calificación urbanística del suelo, expresada con el término de *zona* o de *subzona*, implica unas condiciones de uso y edificación de las parcelas urbanas que deben ser respetadas todas ellas conjuntamente en los proyectos de edificación.

Si bien, para realizar un análisis crítico interesa distinguir el carácter diferente que el planeamiento y sus normas confieren a las diversas condiciones urbanísticas:

- Las condiciones básicas de la *zona*, que son características o esenciales de la ordenación urbana,
- y las otras condiciones de segundo orden o parámetros que, aún teniendo valores diferentes en cada *zona* y *subzona*, se establecen siempre para cualquiera que sea la zona o subzona urbanística.

Las condiciones urbanísticas básicas de aplicación en la *Zona de ordenación en edificación aislada* (clave 20a), ordenándolas por conceptos para una mayor claridad, se concretan en cuatro aspectos (véase la enumeración más prolija que hace el artículo 246-1 de las Normas urbanísticas del PGM).<sup>1</sup> Son los aspectos siguientes:

- 1) El uso urbanístico, de vivienda u otros usos permitidos,
- 2) La condición de unifamiliar en las *subzonas unifamiliares*, como es nuestro caso, y su relación con el concepto de parcela;
- 3) El tipo de edificación (edificación de ordenación *aislada*),
- 4) La cantidad máxima de edificación, derivada de un índice de edificabilidad y, con mayor interés en nuestro caso, una densidad o número máximo de viviendas.

En un segundo orden de importancia están los parámetros propios de la edificación aislada y de la parcela edificable, que enumera el artículo 246-2 de las Normas urbanísticas PGM

---

<sup>1</sup> Art. 246.1. En la regulació de les condicions del tipus d'ordenació d'edificació aïllada es consideren **condicions bàsiques** les següents:

- a) el **tipus d'ordenació**, que correspon al definit en aquestes Normes, en el que l'edificació es produeix en relació amb la pròpia parcel·la de forma aïllada envoltada d'espais lliures amb subjecció a una edificabilitat i ocupació màximes;
- b) l'**edificabilitat màxima**, definida per aplicació d'un índex d'edificabilitat net a la superfície de la parcel·la dins d'un percentatge d'ocupació màxim;
- c) la **densitat màxima d'habitatges** que es defineix per a cada zona;
- d) la **limitació d'usos** aplicables segons la reglamentació zonal;
- e) la **condició d'unifamiliar aïllada** en les subzones que tinguin tal condició.

(también el art. 69-2). Son los parámetros que condicionan la configuración del volumen arquitectónico y su implantación en la parcela, tales como:

- la altura máxima,
- el número de plantas,
- las dimensiones de parcela
- la ocupación máxima de la parcela,
- las separaciones de la edificación a los lindes de parcela y entre edificios,
- así como otras condiciones (construcciones auxiliares, vallado del terreno y adaptación topográfica, etc.).

Sabido esto, queda claro que no es una condición básica, ni siquiera una condición normativa, la forma que el proyecto arquitectónico escoja para el desarrollo del volumen de la edificación, esto es: uno o más edificios, principales o bien auxiliares, diferentes cuerpos del volumen, etc.

Esta posibilidad de desarrollo arquitectónico que tienen los proyectos de edificación, regulada por el artículo 248 de las Normas urbanísticas del PGM, es un hilo argumental que, sin embargo, no contiene una visión integrada de las condiciones urbanísticas verdaderamente básicas y mal entendido puede no atender correctamente a algunas de las condiciones básicas para el desarrollo de la parcela (como el uso de vivienda, el carácter urbanístico de parcela unifamiliar, la densidad o número de viviendas permitido, etc.).

Esta idea es la que se intenta explicar a continuación, razonando los diferentes conceptos urbanísticos y definiciones normativas.

## **2 El desarrollo del volumen de la edificación**

El artículo 248 de las Normas urbanísticas del PGM, relativo al desarrollo del volumen edificable que permiten las normas a los proyectos arquitectónicos, es una base de razonamiento que se completa aludiendo insistentemente al cumplimiento de parámetros tales como las separaciones de los edificios, ocupación de parcela, construcciones auxiliares, etc., justificativos solamente de la forma aislada de la edificación.

Como ya se ha dicho, la composición arquitectónica o desarrollo del volumen edificable y los parámetros del mismo no son condiciones urbanísticas básicas, sino condiciones de segundo orden o complementarias para una buena ordenación, las cuales, no obstante, han de tener el imprescindible cumplimiento.

Si acaso, con relación a las condiciones básicas, puede decirse que el desarrollo arquitectónico dado con sus parámetros dimensionales cumple la forma obligatoria de ordenación aislada de la edificación. Es decir, el desarrollo mediante los dos edificios de

vivienda separados, entre sí y respecto de los lindes de la parcela, cumple una de las condiciones básicas de la ordenación urbanística, la de edificación aislada, pero no es suficiente. Pueden incumplirse las demás condiciones básicas, cuando todas ellas deberían integrarse en el mismo razonamiento.

Veamos, pues, los errores en que puede incurrirse a la luz de dicho artículo 248 de las Normas urbanísticas.

Ante todo se trata de un artículo genérico de aplicación a la *Zona de ordenación en edificación aislada* y por esta razón aplicable tanto a las subzonas unifamiliares como a las subzonas plurifamiliares. Si bien, dado que sus dos apartados tienen carácter muy distinto (uno facultativo y el otro restrictivo) los analizamos por separado.

**Article 248. Desenvolupament del volum edificable**

1. *El màxim volum edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols dels cossos sortints i dels elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars*

En este primer apartado, como es fácil de observar, se refuerza la capacidad creativa que ya tienen los proyectos arquitectónicos por sí mismos, limitada obviamente al volumen máximo edificable en la parcela y “según la zona”, es decir, en función de las condiciones urbanísticas impuestas en la zona o subzona correspondiente.

El sentido de este apartado es facilitar la distribución espacial de la edificación dentro de la parcela (la posibilidad de varios edificios, principales o bien auxiliares, con volúmenes diversos) por motivos como, por ejemplo, la adaptación de la edificación a la topografía del terreno, la funcionalidad de los usos que se escojan y su organización espacial, o puramente por motivos de composición arquitectónica, entre otros posibles.

Así, si se tratara de una *subzona plurifamiliar*, habría la posibilidad de diversos edificios de vivienda y/o de otros usos, juntos o separados, incluso de varias viviendas “unifamiliares” aisladas entre sí, pensando por ejemplo en un *complejo inmobiliario privado*.

Y en el caso de las subzonas unifamiliares, como la nuestra, también tiene interés pensando en la diversidad de usos que permiten las normas (art. 307 NN.UU.).<sup>2</sup> Sus requerimientos

---

<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup>

funcionales o estéticos, o la posible combinación de diferentes usos en una misma parcela, pueden necesitar edificios o volúmenes distintos. Asimismo las diferentes actividades y servicios relacionados con una vivienda, por ejemplo, de una gran mansión o un antiguo palacio.

Por lo tanto en una parcela unifamiliar se permite efectivamente la construcción de dos edificios principales y que alberguen el uso principal (vivienda unifamiliar u otros usos posibles). Pero nada autoriza ni se desprende del artículo 248 NN.UU. que los dos edificios puedan ser dos viviendas distintas, individuales. Y todavía menos si se pone en relación con las condiciones urbanísticas básicas, como se ha venido explicando.

Así, el desarrollo arquitectónico dado al volumen edificable, aun con las posibilidades del artículo 248-1 NN.UU., puede incumplir el uso unifamiliar del suelo si no hay una parcela independiente para cada vivienda (propiedades individuales de acceso y uso exclusivo), y la cantidad de dos viviendas supera la máxima, que es de una sola vivienda por definición.

La confusión radica principalmente en el concepto de uso urbanístico y la mezcla del mismo con el de tipo de edificación, como si el uso de un edificio o de una vivienda individual fuera independiente del suelo.

La misma confusión sucede a veces en el lenguaje vulgar o no experto, que no siempre ayuda a una interpretación ajustada a las normas urbanísticas. Por ejemplo, son conocidos los edificios que se les llama de “*viviendas unifamiliares en hilera o adosadas*” y que se construyen sobre una misma parcela, común a todas ellas, con regímenes de copropiedad o condominio. Pero aun cuando se les dé el nombre de “viviendas unifamiliares”, urbanísticamente no corresponde a los conceptos propios de las normas como las del PGM de Barcelona. Dicho uso urbanístico, así como su tipología de edificación, es en realidad de categoría plurifamiliar, no se permite en las parcelas de las *subzonas unifamiliares*, sino únicamente se admite en algunas *subzonas plurifamiliares*, como bien se especifica en el artículo 342-12 NN.UU.

En nuestra cultura actual toda “vivienda” es por antonomasia “unifamiliar”, cualquiera que sea la forma de la edificación (aislada o no, con diversos edificios o uno sólo, dentro de un bloque o de tipo individual, etc.).

---

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 m<sup>2</sup>per establiment o instal·lació.

8è. **Esportiu.** S'admet.

9è. **Industrial.** Només s'admeten les indústries de categoria primera en situació 2ªa, 2ªb i 2ªc. S'admeten les estacions de serveis i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m<sup>2</sup>.

Pero el uso urbanístico (unifamiliar en nuestro caso) no se refiere simplemente al edificio, sino primero y sobre todo a la parcela, al uso del suelo. Una vez determinado el uso del suelo por el planeamiento y como consecuencia coherente cuando se construya la parcela, el uso se refiere también a la edificación, que ha de ser congruente con el uso o usos asignados al suelo, entre otras condiciones.

En cambio, al edificio propiamente es al que se refiere la forma de ordenación o la tipología arquitectónica (edificación aislada en este caso). Así, por ejemplo, a nadie se le ocurre pensar que un bloque de viviendas, por tener forma aislada, es un “edificio unifamiliar aislado” porque cada piso o vivienda que contiene sea unifamiliar en sí mismo. Algo parecido ocurre en nuestro caso.

¿Qué sentido tendría, si no fuera por el uso de las parcelas, que en la *Zona de ordenación en edificación aislada* el planeamiento y las normas urbanísticas hagan la diferenciación entre subzonas unifamiliares y subzonas plurifamiliares?

Así, una parcela y el conjunto edificable en ella sólo puede ser: o bien de uso urbanístico unifamiliar o bien plurifamiliar, es decir, resumidamente, o bien para una vivienda o bien para varias viviendas. Y si la zona está calificada de uso unifamiliar, la parcela correspondiente imposibilita la existencia de dos viviendas (dos familias).

El desarrollo de la edificación mediante dos viviendas (dos familias) significaría dos usos unifamiliares en una parcela unifamiliar, lo cual supone un evidente contrasentido, convirtiéndose nuestra parcela de hecho en una parcela de uso plurifamiliar, que las Normas urbanísticas del PGM no admiten nunca en las subzonas unifamiliares (art. 307 NN.UU.).

Por otro lado, el segundo apartado del artículo 248 NN.UU. es aun más importante. Dice así:

*Article 248. **Desenvolupament del volum edificable***

(...)

2. *Quan a la regulació de la zona es fixen, segons les mides de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatges o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, hauran de respectar-se, encara que això comporti que no pugui aprofitar-se el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.*

En este apartado de aplicación general en la zona, no se ve, ni por asomo, que, “según las dimensiones de la parcela”, el número de viviendas pueda depender de la superficie de suelo existente.

Por ejemplo, referido a las subzonas plurifamiliares, a las que se dirige básicamente el redactado ya que en ellas tiene mucha incidencia el desarrollo arquitectónico del volumen edificable. En las subzonas plurifamiliares el límite máximo del número de viviendas no está

fijado directamente en función de la superficie de la parcela, sino que depende de la edificabilidad o techo edificable de la parcela. Tanto es así que en las parcelas plurifamiliares, conforme a la regla del artículo 342-10 NN.UU., el límite o número máximo de viviendas se calcula dividiendo la edificabilidad máxima permitida de techo edificable en la parcela por un módulo fijo de 80 m<sup>2</sup> (superficie media teórica de una vivienda, no de una parcela)

Y en el caso de las parcelas unifamiliares, el cálculo máximo de viviendas no sale formulado expresamente en las normas, pero no puede inventarse ninguna fórmula, porque no hace falta, como ya se explicó: el límite máximo siempre tiene que ser de una vivienda en cada parcela por definición.

Otra vez, por lo tanto, nada tiene que ver el artículo 248 NN.UU. con la posibilidad de que un proyecto de edificación pueda desarrollar varias viviendas sobre una parcela unifamiliar, aunque ésta tenga dimensiones o superficie mayores. Así, la alusión a este artículo no deja de ser una excusa que intenta disimular el incremento efectivo de una vivienda contrariamente a las condiciones urbanísticas básicas de aplicación a la parcela de autos.

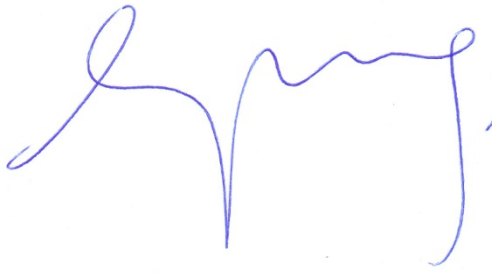
En cambio, lo que sí es destacable del artículo 248 NN.UU., en su apartado segundo, es la importantísima norma del aprovechamiento urbanístico de las parcelas, a la que interesadamente los informes del Ayuntamiento no hacen mención.

Se trata del verdadero objeto de dicho apartado y su razón de ser. Establece que, primero y sobre todo, tiene que respetarse el límite máximo de viviendas y, en segundo lugar, si por algún motivo de la edificación prevista o de su distribución en la parcela no puede agotarse el potencial de techo edificable máximo, la cantidad sobrante de techo edificable, como consecuencia, no es aprovechable, se pierde.

Lo cual se incumpliría precisamente si la superficie de techo edificable que supera lo necesario para una vivienda, la única permitida, se dedica a la edificación de otra vivienda más, ni siquiera a construcciones auxiliares u otros usos permitidos, aunque menos valiosos. Lo cual implica un aprovechamiento urbanístico excesivo y una rentabilización económica del suelo no admisible.



Todo lo cual informo, según mi leal saber y entender, en Barcelona a 15 de Abril de 2015.



Carlos Pérez Lamas, arquitecto

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