

**Ajuntament  
de Barcelona**

**Urbanisme i Habitatge**  
Direcció de Planejament  
Direcció d'Actuació Urbanística

Diagonal, 240, 3a pl.  
08018 Barcelona  
Tel. 93 291 45 46  
[www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme)

## **Instrucció per la qual es fixen els criteris d'interpretació aplicables respecte alguns articles de les Normes Urbanístiques de la Modificació puntual del Pla General Metropolità per un 22@ més inclusiu i sostenible**

### **PREÀMBUL**

L'any 2000, es va aprovar la "*Modificació puntual del Pla General Metropolità per a la renovació de les zones industrials del Poblenou - Districte d'activitats 22@BCN*" que establia les condicions d'ordenació urbanística perquè 200 hectàrees de sòl industrial al districte de Sant Martí es transformessin en un pol d'activitat econòmica integrat en barris amb una mixtura d'usos equilibrada.

Després de més de 15 anys de desenvolupament, es va evidenciar la necessitat de donar resposta als nous reptes urbans, socials i econòmics. Així, el 2017 l'Ajuntament de Barcelona va iniciar una reflexió participada amb el conjunt d'agents del territori amb l'objectiu de traçar el full de ruta compartit que pogués guiar la transformació futura del Poblenou. Al procés Repensem 22@ van participar més de 1.000 persones de diferents entitats i sectors del territori afectat.

Fruit d'aquesta reflexió, el 2018 es va signar el document del pacte "Cap a un Poblenou amb un 22@ més inclusiu i sostenible" amb agents de la quàdruple hèlix: ciutadania, sector econòmic, universitats i administracions públiques. Un any més tard, aquell acord va permetre desenvolupar el document de criteris que va establir les bases de la Modificació puntual del Pla General Metropolità per un 22@ més inclusiu i sostenible (en endavant, *MPGM 22@2022*).

En data 31 de maig del 2022, la Subcomissió d'Urbanisme per a la ciutat de Barcelona, a l'empara de l'article 66.3 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona, va aprovar definitivament aquesta *MPGM 22@2022* amb la proposta urbanística per l'àmbit 22@. Aquesta proposta desenvolupa una estratègia de Regeneració Urbana, que té per objectiu consolidar els teixits i els usos existents, amb gran valor social, identitari i empresarial, però també la transformació d'alguns àmbits per a aconseguir una ciutat mixta i de qualitat ambiental.

Les Normes Urbanístiques de l'*MPGM 22@2022* concreten el desenvolupament de diferents àmbits d'actuació, Polígons d'actuació urbanística, Plans de millora urbana i Plans de millora urbana predeterminats; també s'estableixen les condicions que permeten materialitzar els nous aprofitaments que atorga l'*MPGM 22@2022* en teixits d'activitats o habitatge a consolidar.

Durant el procés de tramitació del planejament d'alguns d'aquests àmbits, així com en el marc de la tramitació de llicències d'obres o activitats, sorgeixen dubtes interpretatius de diferents articles de l'*MPGM 22@2022* relatius als usos i activitats compatibles, les activitats en teixits d'habitatge a consolidar, les actuacions de transformació en teixits d'activitat a consolidar, la regulació dels aparcaments i les actuacions de remunta o ampliació en habitatges unifamiliars.

L'anàlisi d'aquesta normativa s'ha dut a terme mitjançant un grup de treball format pels principals serveis implicats:

Ajuntament  
de Barcelona

- Gerència d'Urbanisme
- Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística
- Direcció de Serveis de Planejament
- Direcció de Serveis de Llicències d'obres d'Urbanisme
- Departament d'Informació i Documentació Urbanística
- Direcció de Llicències i Espai Públic del Districte de Sant Martí
- Direcció de Serveis de Gestió Urbanística de l'Institut Municipal d'Urbanisme

Aquest grup de treball ha acordat diferents criteris interpretatius per a l'aplicació de punts concrets de l'articulat de les Normes Urbanístiques de l'MPGM 22@2022, els quals es recullen a la present Instrucció.

### **A. Objecte i finalitat**

La present instrucció recull de forma ordenada i concreta els diferents acords interpretatius fets respecte alguns punts compresos a les Normes Urbanístiques de l'MPGM 22@2022; concretament, els aspectes que es recullen en aquest document versen sobre els usos i activitats compatibles, les activitats en teixits d'habitatge a consolidar, les actuacions de transformació en teixits d'activitat a consolidar, la regulació dels aparcaments i les actuacions de remunta o ampliació en habitatges unifamiliars.

### **B. Àmbit d'aplicació**

#### **1. Àmbit objectiu:**

En la tramitació de Llicències o la concessió dels títols habilitants corresponents al desenvolupament d'activitats en l'àmbit, així com per al desenvolupament, tramitació i execució dels Polígons d'actuació urbanística, els Plans de millora urbana i els Plans de millora urbana predeterminats i definits a l'MPGM 22@2022 i als seus Annexes la normativa s'ha d'interpretar d'acord amb les pautes expressades en aquesta instrucció.

#### **2. Àmbit subjectiu:**

Aquesta instrucció serà d'aplicació als subjectes següents:

- a) Les Direccions dependents de la Gerència d'Urbanisme, actualment Direcció de Serveis de Planejament, Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística i Direcció de Serveis de Llicències, entre d'altres, responsables de la tramitació per a l'aprovació dels diferents àmbits d'actuació definits a l'MPGM 22@2022, així com la seva execució i seguiment de les llicències posteriors.
- b) Direcció de Serveis de Llicències i Inspecció del Districte de Sant Martí, responsable de la tramitació i execució directa de part de les llicències a desenvolupar a l'àmbit del 22@.
- c) Direcció de Serveis de Gestió Urbanística de l'Institut Municipal d'Urbanisme, responsable de la tramitació dels instruments de gestió per al desenvolupament dels diferents instruments de planejament.

Ajuntament  
de Barcelona

### C. Criteris d'interpretació

Aquesta instrucció determina la interpretació dels conceptes següents:

1. **Regulació de l'aparcament en teixits i edificacions d'activitat econòmica de les zones 22@C, 22@ah, 22@ah', 22@EIC i altres que remetin a l'article 32 de les Normes urbanístiques de l'MPGM 22@2022.**

#### INTRODUCCIÓ

L'MPGM 22@2022 proposa diferents tipus d'intervencions, amb actuacions de transformació amb edificis de nova planta però també de consolidació en edificis existents. A la normativa es concreta la necessitat o no de reservar aparcament segons els tipus d'intervenció. Així, hi ha una part del sostre previst que no és de nova execució sinó que prové de transformació d'un ús a un altre de diferent, de l'ampliació de l'edificació o de mesures de rehabilitació d'edificacions existents. En aquests casos es preveu l'exempció de dotació de noves places d'aparcament.

L'article 32 regula els aparcaments i àmbits de càrrega o descàrrega en teixits o edificacions d'activitat econòmica de les zones 22@C, 22@ah, 22@ah' i 22@EIC. Així mateix, aquest article també és d'aplicació en altres claus (15@(p), 22@T, i les zones 22@T i subzones relacionades procedents de planejaments aprovats en desenvolupament de l'MPGM 22@ 2000), la regulació de les quals hi remet expressament.

Per tal d'establir una interpretació uniforme d'aquest article i evitar una possible problemàtica que pogués existir en la seva aplicació, des de les Direccions de Serveis de Planejament d'Actuació Urbanística, i amb la conformitat dels departaments de Llicències (Serveis Centrals i Districte de Sant Martí), s'ha procedit a consensuar els següents criteris.

#### INTERPRETACIONS

##### 1. Superfície destinada a bicicletes

L'article 32.1 de les Normes Urbanístiques de l'MPGM 22@2022, no especifica si la superfície reservada per aparcament de bicicletes en cas d'activitat econòmica es considera útil o construïda.

La modificació de les normes urbanístiques del PGM que regulen l'aparcament al terme municipal de Barcelona estableix la reserva per a bicicletes en m2 construïts i el Decret 344/2006 fa referència al sostre.

L'apartat "7.5.3. Reserva d'aparcaments per bicicletes fora de calçada" de l'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada (EAMG) de l'MPGM 22@2022 detalla que:

*"En el cas de l'aparcament per a bicicletes, i per tal de fomentar-ne el seu ús, l'estratègia és precisament contrària a la dels vehicles motoritzats, i per tant es proposa que hi hagi una oferta àmplia de places d'aparcament per a potenciar-ne el seu ús. Així, caldrà que s'apliqui la normativa que prevegi un major número de places per superfície d'ús"*



Per tant, en coherència amb resta de normativa sectorial i la voluntat manifestada a l'EAMG, s'interpreta calcular la reserva de places de bicicleta a partir del sostre construït.

## 2. Reducció de places d'aparcament de vehicles

D'acord amb el redactat de l'article 32.3, s'ha d'interpretar que si una parcel·la té front (total o parcial) a eix verd es pot aplicar la reducció del 25%.

En cas que addicionalment es donés algun dels supòsits de reducció de reserva de places d'aparcament previst a l'article 299.13 de les Normes Urbanístiques del PGM que regulen l'aparcament al terme municipal de Barcelona, s'acorda interpretar que, en primer lloc, s'aplicarà la reducció de l'article 32.3 de l'MPGM 22@2022 (25%) i a continuació les reduccions de l'MPGM d'aparcaments (15%).

## 3. Exempció de reserva de places d'aparcaments de vehicles

L'article 32.5 de l'MPGM 22@2022 estableix que les actuacions de reforma i gran rehabilitació (amb ampliació o no) no tenen l'obligació de donar compliment a la normativa vigent de l'MNU del PGM que regulen l'aparcament al terme municipal de Barcelona.

Al punt "7.5.2. Aparcament fora de calçada" de l'EAMG de l'MPGM 22@2022 s'especifica el següent:

"Ara bé, l'MPGM 22@2022 proposa diferents tipus d'intervencions amb actuacions de transformació amb edificis de nova planta però també de consolidació en edificis existents i a la normativa es concreta la necessitat o no de reservar aparcament segons els tipus d'intervenció. Així hi ha una part del sostre previst que no és de nova execució sinó que prové de transformació d'un ús a un altre ús diferent, de l'ampliació de l'edificació o de mesures de rehabilitació d'edificacions existents. En aquests casos es preveu l'exempció de dotació de noves places d'aparcament."

Per tant, s'interpreta que l'exempció de places prevista a l'article 32.5 només és aplicable a noves places. En cas que es proposi una reducció de les places existents, seran d'aplicació els criteris establerts en la normativa general d'aparcaments a la ciutat de Barcelona vigent en el moment de la consulta.

## CONCLUSIONS

Per tant, en l'àmbit corresponent a les zones d'activitat econòmica, definit per l'MPGM 22@2022, la regulació de l'aparcament s'ha d'interpretar de la següent forma:

- La reserva de places de bicicleta s'ha de calcular a partir del sostre construït.
- Si una parcel·la té front (total o parcial) a eix verd es pot aplicar la reducció del 25%. Si addicionalment es donés un supòsit de reducció de l'article 299.13 de les NNUU del PGM que regulen l'aparcament, s'ha d'aplicar, en primer lloc, la reducció de places d'aparcament del 25% (art. 32.3 de l'MPGM 22@2022) i, en segon lloc, la reducció del 15% de l'MPGM d'aparcaments.
- L'exempció de places prevista a l'article 32.5 de l'MPGM 22@2022 només és aplicable a les noves places.



## 2. Concepte d'activitat compatible en l'àmbit de l'MPGM 22@2022

### INTRODUCCIÓ

L'article 30 de la normativa de l'MPGM 22@2022 determina els usos principals, compatibles i condicionats que es poden implantar en les zones qualificades de 22@C, 22@ah, 22@ah' i 22@EIC mentre no se'n produeixi la seva transformació, **d'acord amb l'article 18.1.**

Aquest article estableix que les edificacions a conservar o incloses en teixits a consolidar poden mantenir els usos i activitats actuals i **en el cas dels teixits d'activitat a consolidar (en endavant, AC), poden implantar noves activitats industrials** i, si s'escau, ampliar l'activitat sense increment del nombre d'establiments, fins a una edificabilitat de 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

La memòria d'ordenació destaca algunes formes d'afavorir la mixtura d'usos, segons el tipus d'àmbit:

Quant als usos compatibles de l'ús industrial @, als teixits a consolidar d'activitat econòmica (AC), es descriu que **mentre que en les zones 22@C, 22@ah, subzona 22@ah' i zona 22@EIC no es produeix la transformació de l'edificació per a usos d'activitats terciàries @ i habitatge, l'ús principal és l'industrial @.** La indústria @ integra l'ús industrial de producció tradicional manufacturera i mecanitzada, amb tota la producció, creació i venda d'equips sobre tecnologia i productes vinculats a la creació de materials per a la informació i comunicació de suport, amb espais singulars, diferents a les oficines, per aquesta producció, així com les activitats del sector social i solidari, i de producció vinculada a l'economia verda i circular. Les activitats Industrials @ es defineixen a l'Annex IV: Relació d'activitats @.

Quant al concepte **d'activitat compatible**, s'ha d'interpretar que correspon a aquelles activitats admeses a la zona, sense necessitat que depenguin d'una altra activitat principal en la mateixa parcel·la. No es tracta, doncs, d'activitats complementàries.

### INTERPRETACIÓ

L'article 4.3 de les Normes Urbanístiques de l'MPGM 22@2022 estableix que aquestes s'han d'interpretar d'acord amb l'art. 10 del TRLUC i que la interpretació es farà en coherència amb els objectius i plantejaments que hagin estat explicats.

Tal com exposa la Memòria d'ordenació, la voluntat del pla és ampliar els usos compatibles amb la indústria. Per això, es crea el concepte d'indústria @, que alberga nous usos compatibles amb la indústria en entorn d'habitatge, sense necessitat de transformació urbanística. La idea és mantenir i protegir les activitats industrials urbanes del Poblenou existents (molts petits tallers) que fa anys que resisteixen la pressió immobiliària i, alhora, possibilitar nous usos. Aquests usos compatibles són els artesanals i les activitats professionals diverses, culturals, docents, esportives i socials, viviers d'empreses i cooperatives d'empreses, iniciatives d'economia social i solidària (ESS) i activitats de concurrència pública (bars, restaurants i altres) condicionades al Pla d'Usos de Sant Martí.



El concepte "activitat principal" s'interpreta com aquelles activitats d'implantació preferent a la zona, i corresponen aquells usos que tradicionalment s'han donat en l'àmbit del 22@, ampliat d'acord amb l'Annex IV.

Així mateix, el concepte "activitat compatible" no implica una subordinació respecte d'una activitat principal en una mateixa parcel·la, sinó que es tracta d'aquelles activitats poden coexistir a la zona amb altres usos que són els principals i, per tant, majoritaris (indústria, habitatge), sense impediment o sense excloure-les. Per tant, poden implantar-se a una parcel·la concreta de manera independent a l'existència o no d'una determinada activitat industrial a la qual estiguessin vinculades.

És important destacar la diferència entre activitats compatibles i activitats complementàries. La implantació d'aquestes darreres, sí que es vincula necessàriament a una activitat principal de la pròpia parcel·la, a la qual complementen.

## CONCLUSIONS

Per tant, les activitats compatibles descrites als diferents articles de la normativa de l'MPGM 22@2022 són aquelles que poden coexistir de forma independent sense interferències amb altres d'implantació preferent.

El pla no estableix ni suggereix la necessitat de que existeixi una activitat llistada en la categoria d'ús principal a la pròpia parcel·la per a la implantació d'activitats incloses en els usos i activitats compatibles.

### 3. Actuacions de transformació en teixits AC (Activitat a consolidar)

#### INTRODUCCIÓ

L'article 41 estableix el tipus d'actuacions urbanístiques contemplades en l'MPGM. En el cas de teixits d'activitat a consolidar (AC) defineix entre d'altres, actuacions edificatòries directes (sense tràmit de gestió urbanística). Es tracta de les actuacions per al manteniment dels usos industrials regulades als articles 18.1 i 30. D'altra banda, estableix que les actuacions de transformació (mitjançant actuacions de dotació) corresponen a aquelles que consoliden un major aprofitament, tal com descriu l'article 18.2. El detall de les actuacions de transformació es recull a l'article 18.3.

#### INTERPRETACIÓ

En teixits AC, l'article 18.1 estableix que les edificacions a conservar o incloses en teixits a consolidar, poden mantenir els usos urbanístics existents i activitats actuals que disposin del corresponent títol habilitant, implantar noves activitats industrials i ampliar l'activitat existent (sense increment del nombre d'establiments) fins a una edificabilitat del 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. Les activitats admeses es regulen en l'article 30 i no impliquen càrregues de transformació.

Quant al concepte "nombre d'establiments" s'interpreta que fa referència al número d'entitats que constin al registre de la propietat o altres elements susceptibles d'aprofitament independent o privatiu.

Tanmateix, l'article 18.3 defineix els tres supòsits en què es consoliden els majors aprofitaments que atorga l'MPGM i, per tant, impliquen transformació.



En primer lloc, en cas que s'ampliï el sostre per sobre del 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. En segon lloc, en cas que hi hagi una transformació parcial de l'ús industrial a habitatge, activitats terciàries @ o usos compatibles no definits a l'article 30. I per últim, en actuacions de nova planta o gran rehabilitació on es doni alguna d'aquestes situacions: increment de la intensitat de l'ús amb nous establiments, noves unitats d'habitatge (tradicional o no convencional) o si hi ha nous establiments que permetin implantar activitats terciàries @.

L'article 19 defineix el concepte de gran rehabilitació aplicada a l'àmbit de l'MPGM.

## CONCLUSIONS

Per tant, en teixits AC es permet el manteniment, consolidació i ampliació de nous usos industrials, sense increment de les entitats existents, fins a una edificabilitat de 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, independentment del tipus d'obra que s'hagi de dur a terme a l'edifici.

En el cas dels edificis industrials consolidats (EIC), edificacions que per la seva pròpia definició presenten una edificabilitat superior a 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, s'aclareix que poden realitzar les actuacions descrites a l'apartat 18.1 de les NU sense que es consideri transformació. Per als EIC, és també d'aplicació el punt 7 d'aquesta instrucció.

D'altra banda, s'interpreta que hi ha transformació en els casos següents:

- quan se supera l'edificabilitat de 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (excepte en la clau 22@EIC).
- quan s'implantin usos d'habitatge o terciaris @.
- quan en obres de nova planta o gran rehabilitació s'incrementi la intensitat de l'ús amb nous establiments, habitatges o activitat terciària @.

## 4. Ús compatible industrial@ en la transformació d'usos en teixits AC en l'àmbit de l'MPGM 22@2022

### INTRODUCCIÓ

L'article 31.2 defineix com a usos compatibles i condicionats, entre d'altres, l'ús industrial. El concepte d'activitat compatible queda definit al punt 2 d'aquesta Instrucció.

En concret l'art. 31.2.a defineix com a ús compatible i condicionat l'ús industrial @ regulat en l'article 30.1 excepte les indústries de categoria superior a la 2a, i els seus compatibles regulats en l'apartat 2 del mateix article.

### INTERPRETACIÓ

En aquest sentit, la 2a part de l'Annex IV determina que, una vegada s'ha produït la transformació urbanística d'una parcel·la o un sector en l'ús terciari @, també s'admeten totes les activitats **pròpies i compatibles** relacionades com indústria @, amb la condició que les indústries de 1a categoria s'admeten en totes les situacions i les de 2a categoria, només en planta baixa.



## CONCLUSIONS

Per tant, en parcel·les transformades s'admeten les activitats descrites a l'article 30.1 (excepte indústria superior a 2a categoria) i també les activitats compatibles llistades en l'article 30.2.

### 5. Activitats en teixits HC en l'àmbit de l'MPGM 22@2022

#### INTRODUCCIÓ

Durant el temps d'aplicació de l'MPGM 22@2022, s'han generat dubtes interpretatius per part dels diferents actors en relació amb les activitats que poden desenvolupar-se i autoritzar-se en teixits d'habitatge a consolidar (en endavant, HC).

#### INTERPRETACIÓ

Els **teixits HC** de l'MPGM 22@2022 inclouen les qualificacions urbanístiques següents: eixample del 22@ (13@), eixample de conservació del 22@ (13@C), conservació de l'estructura urbana i edificatòria d'habitatge en l'àmbit 22@ (15@h) i edificació catalogada en àmbit HC (15@h(p)).

Per a poder determinar si una activitat és o no admesa en un teixit HC s'ha de verificar, en primer lloc, el **règim urbanístic del sòl**.

Tal com descriu l'**article 5** de les Normes Urbanístiques de l'MPGM 22@2022, es classifiquen com a sòl urbà no consolidat (SUNC) els sòls amb planejament derivat aprovat amb polígons d'actuació pendents d'execució; així com els sòls inclosos en àmbits de nous PMUs, PAUs i parcel·les pendents de cessions de sistemes (incloses en PADs o afectades per vial). La resta de sòls tenen la consideració de sòl urbà consolidat (SUC).

En cas que la parcel·la objecte d'anàlisi es trobi en SUNC, es tindrà en compte la regulació sobre usos i obres de caràcter provisional establerta a l'**article 53 del TRLUC**.

D'altra banda, si la parcel·la es troba en SUC, caldrà atendre les determinacions de l'**article 18** de les Normes Urbanístiques de l'MPGM 22@2022, que estableix el règim urbanístic de les edificacions incloses, entre d'altres, en teixits HC (teixits d'habitatge a consolidar).

**L'apartat 1** d'aquest article estableix, per als teixits HC, que poden mantenir els usos urbanístics i activitats actuals, sempre que disposin del títol habilitant corresponent. Aquesta determinació es planteja com una possibilitat per a les activitats existents degudament legalitzades, que es poden continuar desenvolupant.

**L'apartat 2** especifica que el règim urbanístic dels teixits a consolidar depèn de la qualificació i del tipus d'intervenció edificatòria i que, en el cas que es consolidin els majors aprofitaments que atorga l'MPGM, es genera una actuació de transformació de dotació.

**L'apartat 4 estableix** que en els àmbits HC es considera que es consoliden els nous aprofitaments que atorga l'MPGM quan s'incrementa el nombre

Ajuntament  
de Barcelona

d'habitatges amb una actuació de gran rehabilitació que transforma els usos existents, o amb ampliació de l'edificació.

L'article 23 de les Normes Urbanístiques de l'MPGM 22@2022 recull els usos urbanístics principals, compatibles i condicionats en els teixits HC.

Així mateix, l'article 44 defineix la gestió i càrregues urbanístiques de les actuacions de dotació en els teixits HC (i AC).

L'apartat 3 especifica que per la gestió i càrregues urbanístiques de les actuacions de dotació en teixits HC i AC, en cas de transformació d'ús industrial a terciari es requereixen 7,5 m2 d'espais lliures i equipaments, cada 100 m2 de nou sostre terciari.

Per últim, caldrà verificar també si l'activitat que es pretén implantar està regulada al Pla d'usos del Districte o en algun altre Pla d'usos sectorial. En aquest cas, caldrà analitzar les condicions d'emplaçament que s'hagin pogut establir.

## 6. Actuacions de remunta o ampliació en habitatges unifamiliars de la clau 15@h en l'àmbit de l'MPGM 22@2022

### INTRODUCCIÓ

Des dels Serveis Tècnics del Districte de Sant Martí i també directament de particulars, s'han plantejat dubtes interpretatius relatius a la possibilitat de fer una remunta per materialitzar el sostre admès en l'MPGM 22@2022, més concretament, sobre els règim dels habitatges resultants i les condicions que aquests han de complir.

### INTERPRETACIÓ

L'article 21.3 defineix la clau 15@h: conservació de l'estructura urbana i edificatòria d'habitatge del 22@, com aquells teixits tradicionals d'habitatge del barri del 22@ amb unes característiques pròpies i històriques de la tipologia i edificació de baixa densitat que habitualment estan en passatges o relacionades amb cases de treballadors de les antigues indústries i que cal preservar.

L'article 22 detalla les condicions i paràmetres comuns de parcel·lació i edificació de les zones 13@, 13@C i 15@h dels teixits d'habitatge a consolidar (HC).

L'article 23.1 descriu els usos principals en els teixits d'habitatge a consolidar que, en el cas de la clau 15@h és l'habitatge, i pot ser tant plurifamiliar com unifamiliar. La referència a l'habitatge unifamiliar lliure de l'apartat 1.a.II amb el redactat vigent s'ha d'interpretar efectuada exclusivament als habitatges existents. L'ús d'habitatge és compatible amb activitats professionals, científiques, tècniques administratives i de serveis previstos a la Llei 18/2020 del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica. L'article 23.2 descriu els usos compatibles i condicionats en les plantes baixes.

L'article 24 estableix els condicionants per a poder considerar un habitatge nou o existent en els teixits HC.

Ajuntament  
de Barcelona

**L'apartat a)** defineix com a **habitatge existent** aquell reconegut per l'MPGM 22@2000 o del qual s'acredita la seva existència prèviament a la publicació de l'AD del PGM, el 19 de juliol de 1976.

Si una actuació edificatòria manté l'habitatge existent, aquest no queda afectat per l'actuació de dotació corresponent a la remunta (vinculada a les càrregues urbanístiques de cessió d'estàndards i increment d'aprofitament).

**Si s'enderroca**, l'habitatge **perd la condició d'existent** als efectes de les reserves d'HP, però el nou sostre **que substitueix a l'enderrocat** no genera nous sistemes (ni la conseqüent càrrega urbanística).

**L'apartat b)** defineix que té la condició de **nou habitatge** aquell obtingut per ampliació de plantes o remunes, o transformació dels usos existents. Que mitjançant l'actuació edificatòria es vincula a una **actuació de dotació** amb les corresponents càrregues urbanístiques i **les reserves d'HP** establertes en la normativa de l'MPGM 22@2022.

**L'article 25** estableix les **reserves per habitatges de protecció** segons la qualificació i el tipus d'intervenció.

**L'apartat 1** fa referència a **nova edificació i substitució de l'existent**, amb conservació o no de façana.

**L'apartat 2** recull les condicions en cas de **rehabilitació de l'edificació existent**.

**L'apartat 3 detalla** les reserves d'HP en cas **d'ampliació o remunta de l'edificació existent amb noves plantes pis**.

**Si no hi ha gran rehabilitació** dels habitatges existents, sobre l'increment del sostre per a ús d'habitatge s'ha de destinar el 50% a HP.

**Amb gran rehabilitació en els habitatges existents** el sostre per HP és la suma del 30% aplicant a la rehabilitació de l'habitatge existent i el 50% al sostre que s'amplia.

## CONCLUSIONS

Per tant, en cas que un habitatge unifamiliar situat en clau 15@h vulgui esgotar el sostre que li reconeix l'MPGM mitjançant una remunta o ampliació de l'edificació, li són d'aplicació les reserves per a habitatge de protecció descrites a l'article 25.3, en funció del tipus d'intervenció. També s'hauran de tenir en compte les determinacions de l'article 20.3 en relació amb les actuacions edificatòries amb poc sostre edificable.

El nou sostre no podrà tenir la condició d'habitatge existent, encara que es formi una unitat funcional amb l'habitatge original, degudament reconegut.

Si l'habitatge/s resultant/s no s'ajustés a les condicions dels habitatges de protecció, regulades a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, no es podrà dur a terme l'ampliació o remunta, en no complir-se totes les condicions requerides per a aquesta actuació.



## 7. Condicions i paràmetres d'edificació per a 22@EIC en cas de no transformació

### INTRODUCCIÓ

Els articles 18.1 i 18.3 de la normativa de l'MPGM 22@2022 determinen quines actuacions de teixits a consolidar AC tenen consideració de transformació urbanística de dotació.

Els articles 19.1 i 19.2 determinen quines actuacions tenen consideració de gran rehabilitació, admetent actuacions de Gran Rehabilitació a la zona 22@EIC.

L'article 29 estableix les condicions d'edificació de la zona 22@EIC en el cas de transformació urbanística.

L'article 30 només descriu condicions d'ús per la zona 22@EIC, però no estableix condicions d'edificació.

**L'MPGM 22@2022 no estableix paràmetres d'edificació per als EICs que no es transformen.** L'article 3.2 determina que en tot allò no previst expressament per aquestes normes regiran amb caràcter supletori les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità. També cal tenir en compte que la Disposició Derogatòria Final deixa sense efecte íntegrament l'MPGM 22@2000 anterior.

### INTERPRETACIÓ

En conseqüència, s'interpreta que és d'aplicació supletòria el previst a l'article 350 de les NU del PGM, on s'estableixen les condicions d'edificació de la Zona Industrial (22a).

Aquestes condicions d'edificació determinaran si es troba en situació de volum conforme o disconforme.

### CONCLUSIONS

En cas que es produeixi una actuació en un zona 22@EIC sense transformació urbanística són d'aplicació supletòria les condicions d'edificació previstes a l'article 350 de les NU del PGM.

## 8. Regulació dels usos de la zona d'activitat terciària @ en els àmbits de transformació, descrita a l'article 37 i relació amb les determinacions de la Disposició adicional primera.

### INTRODUCCIÓ

La Disposició Adicional primera, indica que els sòls qualificats com a zona 22@T i subzones relacionades pel planejament derivat aprovat en desenvolupament de l'MPGM 22@2000, es regiran per les determinacions urbanístiques que estableix l'esmentat planejament derivat, amb les precisions d'aplicació directa que estableixen les Normes urbanístiques en cada cas, i els apartats següents d'aquesta disposició adicional.

L'apartat 3 de la Disposició adicional primera regula les remissions genèriques que conté el planejament derivat aprovat amb anterioritat a la vigència de l'MPGM

Ajuntament  
de Barcelona

22@2022, en relació amb els articles 6 i 7 de les normes urbanístiques de l'MPGM 22@2000 (planejament que ha quedat sense efecte). Quant a l'article 6, les remissions als usos industrials s'entendran regulades en els articles 27.3 i 30 de les normes de l'MPGM 22@2022. Aquest apartat també concreta que les remissions als usos possibles en qualificació urbanística 22@T s'entendran efectuades als usos oficines, comercial, sanitari, religiós, cultural, recreatiu, esportiu i residencial (aquest últim subjecte als planejaments sectorials vigents).

Així mateix, l'article 37.1 de la normativa de l'MPGM 22@2022 estableix que a les zones 22@T del planejament derivat aprovat definitivament amb anterioritat a l'executivitat d'aquesta MPGM també els és d'aplicació aquest article (a excepció de l'apartat 4), i la Disposició addicional 1ª.

## INTERPRETACIÓ

S'ha detectat una errada material a l'article 37.1 NU MPGM 22@2022 que comportaria, en cas de no esmenar la remissió errònia a l'apartat 4, una contradicció amb la regulació establerta a la Disposició addicional primera, quan les dues són d'obligat compliment.

En la versió de la normativa de data desembre de 2021, el redactat de l'apartat 4, al qual es produeix la remissió, és coincident amb el de l'actual apartat 5.

En la versió de la normativa de febrer de 2022, es va introduir un nou apartat a l'article 37 (corresponent a l'apartat 3 del redactat vigent) relatiu a la qualificació 22@T-hpl. Aquest fet ha provocat que l'anterior apartat 4 esdevingui l'actual apartat 5. No obstant això, i per error, es va mantenir la remissió de l'apartat 1 a l'apartat 4, sense actualitzar-lo a l'apartat 5.

L'actual apartat 4 de l'article 37 admet com a usos compatibles i condicionats l'ús industrial @ (regulat a l'article 30) i el comercial a l'engròs. Cal destacar que aquests usos són admesos de manera general en els teixits d'activitat a consolidar sense necessitat de transformació, i també en les noves claus 22@T que sorgeixin a partir de l'aprovació dels PMU establerts en l'MPGM 22@2022. Per tant, no és coherent no admetre'ls en les claus 22@T provinents de plans aprovats amb anterioritat a l'MPGM vigent.

En el mateix sentit, es justifica l'excepció a l'apartat 5 perquè estableix una limitació de sostre als usos complementaris i condicionats, que la Disposició Addicional primera exceptua expressament en el segon paràgraf del seu apartat 3. Aquest apartat determina que per establir el sostre que es pot destinar a aquestes activitats, les quals es reproduïxen de manera idèntica a l'article 31.3, seran d'aplicació les determinacions establertes en el planejament vigent en l'àmbit.

## CONCLUSIONS

Per tant, un cop constatada l'errada material, que serà corregida mitjançant l'instrument de planejament adient, mentre aquest instrument no s'actualitzi, s'ha d'entendre que l'article 37.1 exceptua el compliment de l'apartat 5 del mateix article.

Ajuntament  
de Barcelona9. Aplicació de l'Annex III: Ordenança Ambiental al planejament preexistent**INTRODUCCIÓ**

L'article 40 de la normativa de l'MPGM 22@2022 determina que la qualificació urbanística i els àmbits de les unitats d'actuació o polígons d'actuació urbanística pendents d'executar de l'MPGM 22@2000 i del planejament derivat aprovat i relacionat en el plànol informatiu IA.4 d'aquesta MPGM, s'incorporen com a planejament vigent en el plànols d'informació I.2 d'aquesta MPGM. En els plànols d'ordenació de detall O.4 s'incorpora sota el codi de cada qualificació la referència del planejament derivat que la regula.

La Disposició Addicional primera regula específicament els sòls qualificats com a zona 22@T i subzones relacionades, del planejament derivat preexistent.

L'apartat 7 de la Disposició Addicional primera especifica que les llicències per a noves actuacions edificatòries d'aquest planejament derivat aprovat que se sol·licitin a partir de l'executivitat dels planejaments esmentats en l'apartat anterior, s'hauran d'adaptar a l'annex III de la normativa ambiental.

**INTERPRETACIÓ**

La Disposició Addicional 1ª regula específicament els sòls qualificats com a zona 22@T i subzones relacionades, pel planejament derivat preexistent. Les subzones a les que fa referència la Disposició addicional primera són: 22@T1, 22@T2, o altres assimilables. No són subzones les claus 22@HS o 7@ determinades en el planejament aprovat amb anterioritat a l'MPGM 22@2022.

**CONCLUSIONS**

Únicament els sòls qualificats com a zona 22@T i subzones relacionades, pel planejament derivat preexistent que sol·licitin llicències per a noves actuacions edificatòries han de donar compliment de manera preceptiva a l'annex III "Ordenança ambiental".

**D. Entrada en vigor**

Aquesta Instrucció s'ha d'inscriure al Registre Municipal d'Instruccions i Circulars i entra en vigor el dia de la seva publicació a la Gasetta Municipal de Barcelona.

El contingut d'aquesta Instrucció s'ha de tenir en compte a l'hora d'iniciar i tramitar el planejament corresponent i establert a les Normes Urbanístiques de l'MPGM 22@2022, així com les llicències d'edificació o d'activitats o els altres títols habilitats en l'àmbit.

S'ha de donar compte d'aquesta Instrucció a l'Alcaldia i a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge del Consell Municipal.