

INSTRUCCIÓ 1/2026

INSTRUCCIONS TÈCNIQUES DEL DEPARTAMENT DE LLICÈNCIES D'OBRES

ASSUMPTE: Criteris tècnics d'aplicació de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM) i de l'Ordenança Metropolitana d'Edificació (OME)

DEPARTAMENT: Departament de Llicències d'Obres

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Amb l'objectiu d'unificar els criteris tècnics, garantir la seguretat jurídica i establir unes pautes d'interpretació clares i homogènies en la tramitació dels expedients del Departament de Llicències d'Obres, s'emet la present instrucció relativa a l'aplicació de diversos preceptes de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM) i de l'Ordenança Metropolitana d'Edificació (OME).

A continuació, es detallen els criteris tècnics de compliment obligat en la valoració de les llicències urbanístiques i comunicacions prèvies.

IT-1. Criteris d'aplicació dels articles 302 i 303 de les NNUU del PGM en parcel·les amb ordenació segons alineació a vial que no assoleixen les dimensions mínimes

En les parcel·les qualificades amb ordenació segons alineació a vial (**claus 12 i 13b**) que no compleixin la façana mínima o la profunditat edificable mitjana mínima exigides per les Normes Urbanístiques del PGM, serà d'aplicació el règim previst als articles 302 i 303. S'estableixen els criteris següents:

1. Obra nova

En les actuacions d'obra nova, quan concorrin les condicions de consolidació previstes als articles 320 i 328 de les Normes Urbanístiques del PGM, **només es podrà construir un edifici amb una única entitat independent**, destinada a habitatge o a qualsevol altre ús admès.

S'entendrà que existeix consolidació quan les finques veïnes estiguin edificades, com a mínim, amb planta baixa i una planta pis en sòl qualificat amb clau 12, o amb planta baixa en sòl qualificat amb clau 13b. En conseqüència, **no s'admetrà la divisió horitzontal** de l'edifici ni la constitució de més d'una entitat independent.

2. Edificis existents

- **Amb habitatge existent:** Quan la finca disposi d'una o més entitats i contingui un o més habitatges legalment constituïts, es podran mantenir les entitats existents i autoritzar els canvis d'ús que resultin admissibles d'acord amb els articles 302 i 303, sense que sigui possible incrementar el nombre d'habitatges.
- **Sense habitatge existent:** Quan la finca disposi d'una o més entitats i no contingui cap habitatge, es podran mantenir les entitats existents i autoritzar els canvis d'ús admissibles segons els articles 302 i 303. No obstant això, en cas de destinar part de l'edificació a ús residencial, **únicament es podrà autoritzar un habitatge al conjunt de la finca**, i la resta d'entitats s'hauran de destinar a altres usos admesos.

IT-2. Accés als altells

D'acord amb l'article 225.4 de les Normes Urbanístiques del PGM, els altells **no poden disposar d'accés independent** des de l'exterior de l'establiment o local al qual estan vinculats.

En conseqüència, i per garantir el compliment d'aquesta vinculació espacial i funcional, **tampoc s'admetrà l'obertura d'accessos ni la comunicació directa dels altells amb les zones comunes de l'edifici**, els nuclis d'escala o altres elements comunitaris.

IT-3. Càlcul dels patis de llum i ventilació

A l'efecte de verificar el compliment de l'article 180.2 de l'Ordenança Metropolitana d'Edificació (OME), relatiu als paràmetres de densitat i ventilació, els patis de llum i ventilació **només podran computar-se una única vegada** en el càlcul de la densitat màxima d'habitatges.

Per tant, un mateix pati no podrà ser considerat simultàniament per justificar el compliment dels requisits de densitat exigibles en més d'una planta de l'edificació.

IT-4. Accés a la coberta i caràcter comú dels cossos d'escala

D'acord amb l'article 223.f de les Normes Urbanístiques del PGM, els cossos d'escala d'accés al pla de coberta tenen la consideració d'elements tècnics de les instal·lacions i **formen part dels serveis comuns** de l'edifici.

- **Accés general:** L'accés al pla de coberta s'haurà de resoldre obligatòriament mitjançant elements integrats en els serveis comuns de l'edifici, d'acord amb la naturalesa i funció que els atribueix la normativa urbanística.
- **Accés privatiu excepcional:** L'accés privatiu a una coberta podrà efectuar-se des d'espais vinculats a un habitatge, sempre que aquest accés específic **se situï íntegrament dins del gàlib edificable màxim** admès pel planejament urbanístic.

Aquesta instrucció és d'aplicació immediata a tots els expedients en tràmit i a les noves sol·licituds i comunicacions que tinguin entrada al Departament de Llicències d'Obres a partir de la present data.