

Segunda aprobación inicial del Plan Director Urbanístico Metropolitano (PDUM)

El Plan Director Urbanístico Metropolitano establece el nuevo marco de ordenación territorial del Área Metropolitana de Barcelona con horizonte 2050. El Plan introduce cambios significativos en la clasificación y calificación del suelo, define los elementos estructurantes del territorio e identifica ámbitos estratégicos de transformación, regeneración y restauración ambiental. Asimismo, refuerza las políticas de vivienda asequible, fija plazos de edificación y establece un régimen transitorio para la adaptación progresiva del planeamiento municipal al nuevo modelo metropolitano.

1. INTRODUCCIÓN

El pasado 10 de febrero de 2026, el Consell del Área Metropolitana de Barcelona (“AMB”) aprobó inicialmente, por segunda vez¹, el [Plan Director Urbanístico Metropolitano](#) (“PDUM”).

El PDUM² constituye el instrumento destinado a iniciar el proceso de renovación del Plan General Metropolitano —vigente desde 1976³— (“PGM”) y del resto de instrumentos de planeamiento urbanístico general de los 36 municipios que integran el área metropolitana (“Municipios del AMB”)⁴.

El PDUM operará juntamente con el futuro Plan de Ordenación Urbanística Metropolitano (“POUMet”), una vez que este sea aprobado y entre en vigor. Hasta entonces, será plenamente aplicable en los Municipios del AMB y coexistirá con el planeamiento municipal vigente, en los términos previstos en su propia normativa. El PDUM se integra, además, en el modelo territorial definido por el Plan Territorial

¹ La aprobación inicial actualmente sometida a información pública constituye la segunda aprobación inicial del PDUM. La primera fue acordada el 21 de marzo de 2023 y dio lugar, durante el correspondiente período de información pública, a la presentación de un total de 5184 alegaciones e informes por parte de Administraciones públicas, entidades, organismos y particulares. La relevancia y alcance de las modificaciones introducidas a raíz de dicho trámite han llevado a la Administración a optar por una nueva aprobación inicial, en lugar de continuar con la tramitación ordinaria hacia su aprobación provisional.

² La regulación del PDUM se encuentra en el título III de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona.

³ El Plan General Metropolitano de Barcelona se aprobó definitivamente el 14 de julio de 1976. Disponible en: <https://www.amb.cat/es/web/territori/gestio-i-organitzacio/numamb>.

⁴ Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Barcelona, Begues, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Pallejà, la Palma de Cervelló, el Papiol, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana, Torrelles de Llobregat y Viladecans.

Metropolitano de Barcelona (“PTMB”)⁵ y se alinea con los objetivos de desarrollo sostenible y transición ecológica asumidos por las Administraciones catalana y estatal, en el marco de los compromisos europeos en materia de cambio climático y protección de la biodiversidad.

El PDUM parte del diagnóstico de que el modelo urbanístico metropolitano consolidado en las últimas décadas ha generado importantes desequilibrios territoriales, fenómenos de segregación socioespacial, una elevada dependencia del vehículo privado y una creciente presión sobre los espacios naturales y agrarios del entorno metropolitano. A partir de este diagnóstico, el PDUM se concibe como un instrumento de transformación estructural destinado a redefinir el modelo territorial metropolitano con horizonte 2050 y a reforzar los objetivos de sostenibilidad ambiental, cohesión social y resiliencia climática.

Esta segunda aprobación inicial del PDUM incorpora modificaciones relevantes respecto del documento sometido a la primera aprobación. En particular, destacan los cambios relativos a:

- (i) los criterios de clasificación del suelo en el conjunto del AMB;
- (ii) la redefinición del régimen de las Áreas de Interés Metropolitano, con especial protagonismo de las Áreas de Oportunidad Metropolitana (“AOM”); y
- (iii) la incorporación de las Áreas de Regeneración en Espacios Abiertos (AREO) en el Sistema de Infraestructura Verde.

Estas cuestiones se analizan con mayor detalle en los apartados siguientes.

La aprobación inicial abre un período de información pública de 45 días, a contar desde la última publicación en el boletín oficial correspondiente⁶, para la formulación de alegaciones.

Asimismo, el acuerdo conlleva la suspensión de la tramitación de determinados instrumentos de planeamiento derivado y del otorgamiento de licencias urbanísticas en los ámbitos afectados por el PDUM, por un plazo máximo de dos años, salvo en el caso de aquellas actuaciones compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento.

La presente *newsletter* ofrece un resumen no exhaustivo de los aspectos más relevantes del PDUM.

⁵ El PTMB se aprobó definitivamente el 20 de abril de 2010. Disponible en: https://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/ordenacio_del_territori/plans_territorials/plans_territorials_parciais/ptp_metropolita_de_barcelona/.

⁶ El acuerdo de segunda aprobación inicial se publicó el 12 de febrero de 2026 en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* (BOPB), el 13 de febrero de 2026 en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC) n.º 9604 y el 4 de marzo de 2026 en el *Boletín Oficial del Estado* (BOE) n.º 56.

2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

El PDUM se articula en torno a diez objetivos estratégicos que definen el nuevo modelo territorial metropolitano:

- (i) Reforzar la solidaridad metropolitana.
- (ii) Potenciar la capitalidad metropolitana.
- (iii) Naturalizar el territorio potenciando los valores de la matriz biofísica.
- (iv) Mejorar la eficiencia del metabolismo urbano y minimizar los impactos ambientales.
- (v) Articular el territorio a partir de una estructura policéntrica.
- (vi) Fomentar una movilidad activa y sostenible, repensando las infraestructuras metropolitanas.
- (vii) Favorecer la cohesión social por medio de la vivienda, el espacio público, los equipamientos y el transporte público.
- (viii) Rehabilitar y reciclar los tejidos urbanos.
- (ix) Incrementar la complejidad y la habitabilidad urbanas.
- (x) Impulsar la competitividad y la sostenibilidad de la economía metropolitana.

Con carácter transversal, el PDUM establece que la perspectiva de género interseccional, la salud y la sostenibilidad ambiental deben integrarse como criterios obligatorios en la formulación, interpretación y aplicación del Plan.

3. ESTRUCTURA NORMATIVA

El PDUM distingue cuatro tipos de previsiones en función de su naturaleza y grado de vinculación:

- (i) **Determinaciones**: Son normas de formulación precisa, vinculantes y de aplicación directa desde la entrada en vigor del PDUM, sin necesidad de modificar o revisar previamente el planeamiento general vigente. Toda previsión que no se califique expresamente como directriz, recomendación o indicación tiene la consideración de determinación.
- (ii) **Directrices**: Son normas que establecen estrategias o criterios generales también vinculantes, aunque su aplicación es diferida. En la práctica, se materializan a través del planeamiento urbanístico general y derivado que adapte el planeamiento municipal al PDUM, así como mediante los instrumentos y proyectos que lo desarrollen.
- (iii) **Recomendaciones**: Son orientaciones de carácter no vinculante que el PDUM considera adecuadas para el desarrollo de su modelo territorial. Su aplicación queda sujeta a las valoraciones de oportunidad y conveniencia de la administración competente.
- (iv) **Indicaciones**: Son previsiones meramente orientativas que el PDUM formula para que puedan tenerse en cuenta en proyectos o actuaciones con incidencia en el ámbito metropolitano, especialmente en aquellos destinados al desarrollo o ejecución del propio PDUM.

4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El PDUM constituye el nuevo marco de ordenación urbanística integrada de los Municipios del AMB, con vigencia indefinida y horizonte temporal 2050.

Desde el punto de vista material, el PDUM establece, a través de sus normas urbanísticas y planos de ordenación, un marco jurídico-territorial común que regula, entre otros aspectos:

- la clasificación del suelo y la calificación de zonas y sistemas, especialmente en suelo no urbanizable;
- la reserva y delimitación de los sistemas urbanísticos generales y de interés metropolitano;
- la identificación de áreas de interés metropolitano y los espacios de proyecto metropolitano;
- la regulación de los usos y funciones del suelo, así como su régimen de implantación;
- la definición de estrategias urbanas y criterios para la adaptación del planeamiento municipal; y
- la previsión de los instrumentos necesarios para el desarrollo y ejecución del PDUM.

Hasta la aprobación y entrada en vigor del futuro POUMet, el PDUM resulta aplicable en todo su ámbito territorial y coexiste con el planeamiento municipal vigente.

5. CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El PDUM introduce modificaciones relevantes en la ordenación del suelo metropolitano, si bien con un alcance diferente según la materia. En algunos casos, produce efectos jurídicos directos e inmediatos; en otros, se limita a habilitar transformaciones futuras que deberán concretarse mediante el correspondiente planeamiento urbanístico de desarrollo.

En caso de contradicciones o imprecisiones, el PDUM deberá interpretarse atendiendo a sus objetivos y al conjunto de los documentos que lo integran. Si la contradicción persistiera, prevalecerá la interpretación más restrictiva, esto es, aquella que suponga menor edificabilidad, mayor superficie destinada a espacios libres, menor impacto paisajístico y mayor protección ambiental. En caso de conflicto irreductible entre documentos, prevalecerá la documentación escrita —salvo en cuestiones relativas a superficies— y, en caso de discrepancia gráfica entre planos, prevalecerán los planos de carácter normativo.

5.1 CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Con carácter general, el PDUM no actúa como instrumento de reclasificación directa del suelo, sino que habilita al planeamiento urbanístico posterior para concretar posibles cambios de clasificación en determinados ámbitos, entre los que destacan:

- (i) urbanizaciones con déficits o necesidad de reestructuración;
- (ii) suelos no urbanizables insertos en tramas urbanas que podrían incorporarse al suelo urbano;

- (iii) áreas de oportunidad metropolitana (AOM);
- (iv) áreas de regeneración urbana, restauración de espacios abiertos y espacios de proyecto metropolitano; y
- (v) ámbitos sujetos a estrategias de ordenación (bordes urbanos, sectores y suelo urbanizable no delimitado).

En todos estos casos, la delimitación concreta y la eventual reclasificación dependerán del planeamiento urbanístico que se apruebe posteriormente.

No obstante, cuando el PDUM incorpora directamente determinados suelos a sistemas urbanísticos generales de interés metropolitano ya grafiados en sus planos de ordenación, sí produce efectos de reclasificación directa.

5.2 CAMBIOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

A diferencia de la clasificación, en materia de calificación, el PDUM actúa, por regla general, como instrumento de modificación directa e inmediata, si bien en determinados supuestos la concreción queda diferida al planeamiento de desarrollo.

- (i) **Cambios directos e inmediatos:** El PDUM modifica directamente la calificación urbanística cuando el suelo pasa a integrarse en alguno de los siguientes elementos estructurantes: (a) espacios abiertos, (b) sistemas públicos, (c) estructura verde, (d) estructura azul y (e) equipamientos estructurantes, que se explicarán más adelante.

Esta eficacia directa se produce de forma distinta según el tipo de suelo: (a) en suelo no urbanizable, cuando pasa a calificarse como espacios abiertos o sistemas; y (b) en suelo urbano o urbanizable, cuando pasa a integrarse en la estructura verde, en la estructura azul o en equipamientos estructurantes o de servicios técnicos y ambientales.

- (ii) **Cambios condicionados o indicativos:** Por el contrario, las claves “EO” (espacios abiertos) y “AU” (asentamientos urbanos) no constituyen por sí mismas una calificación urbanística autónoma, sino que expresan el destino funcional del suelo. Su concreción queda diferida a la adaptación del planeamiento general municipal al PDUM, que deberá establecer la calificación urbanística definitiva.

Cuando el PDUM impone una calificación sobre una parcela que ya cuenta con calificación urbanística propia, puede producirse una situación de “doble clave”: la clave del PDUM se superpone a la del planeamiento vigente y ambas regulaciones resultan aplicables simultáneamente. Estos suelos se identifican en la cartografía mediante un asterisco. En tales casos, la calificación del planeamiento vigente mantiene su vigencia y debe interpretarse de forma conjunta con la establecida por el PDUM.

Asimismo, los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de gestión podrán introducir ajustes en los límites de las delimitaciones establecidas por el PDUM, siempre que no se alteren de forma sustancial su funcionalidad, superficie o localización. Con carácter general, el margen de ajuste admisible es de ± 5 % de la superficie del ámbito.

6. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

El PDUM introduce una regulación transversal que se superpone a la clasificación y calificación del suelo y que resulta aplicable en todo el territorio metropolitano, con independencia del régimen urbanístico de cada ámbito.

Esta regulación afecta principalmente los siguientes elementos estructurales del modelo territorial metropolitano: **(i) espacios abiertos**, **(ii) estructura azul**, **(iii) estructura verde**, **(iv) vías estructurantes**, **(v) infraestructuras de movilidad** y **(vi) equipamientos estructurantes y servicios técnicos y ambientales estructurantes**.

6.1 ESPACIOS ABIERTOS

El PDUM refuerza la protección del suelo no urbanizable mediante la creación de un sistema estructurado de espacios abiertos, que constituye la matriz ecológica metropolitana.

Esta matriz está formada por ecosistemas agrarios y forestales interconectados —incluidos ámbitos con potencial de restauración— que actúan como reservorio de biodiversidad y soporte de servicios ecosistémicos.

La totalidad del suelo incluido en esta categoría queda clasificada como suelo no urbanizable.

6.1.1 Régimen de usos

Los propietarios de suelo no urbanizable pueden desarrollar usos agrícolas, ganaderos, forestales o cinegéticos, dentro de los límites establecidos por la normativa sectorial y el propio PDUM.

La implantación de otros usos distintos exige el cumplimiento acumulativo de las siguientes condiciones:

- (i)** que el uso esté expresamente admitido en la regulación general del PDUM;
- (ii)** que sea compatible con la categoría concreta del suelo o sistema;
- (iii)** que respete las protecciones sectoriales aplicables, especialmente las relativas al ciclo del agua; y
- (iv)** que cumpla las distancias mínimas previstas en el PDUM.

Además, cualquier actividad autorizada deberá garantizar su integración paisajística y ambiental, evitando la degradación del entorno y favoreciendo la conectividad ecológica.

Cuando cesen las actividades que justificaron la construcción de edificaciones o instalaciones autorizadas, el titular deberá proceder a su derribo y a la restitución del suelo a su estado original, salvo que dichas edificaciones se destinen de forma inmediata a otro uso admisible o estén sujetas a algún régimen de protección.

6.1.2 Usos y actividades permitidos

Con carácter general, en suelo no urbanizable se admiten los siguientes usos y actividades:

Usos específicos	Servicios y actividades específicas
Forestal	-
Ganadero	<ul style="list-style-type: none"> - Ganadería extensiva. - Ganadería ovina intensiva, avicultura, cunicultura y apicultura.
Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> - Agricultura intensiva y extensiva. - Plantaciones agrícolas y viveros e invernaderos asociados.
Usos y actividades vinculadas a actuaciones de interés público	
Actividades deportivas, socioculturales y educativas colectivas al aire libre	<ul style="list-style-type: none"> - Centros ecuestres y establos. - Áreas de ocio y estancia. - Otras actividades al aire libre de interés público.
Equipamientos y servicios comunitarios complementarios en espacios abiertos	<ul style="list-style-type: none"> - Centros de investigación relacionados con el medio ambiente natural. - Centros de educación ambiental. - Centros de información sobre parques naturales y agrícolas. - Núcleos zoológicos. - Huertos comunitarios y municipales. - Otras instalaciones de interés público.
Infraestructura de accesibilidad	-
Instalaciones para servicios técnicos	-
Usos vinculados al catálogo de masías y casas rurales	
Usos específicos definidos en el apartado " <i>Usos generales permitidos para granjas y casas rurales</i> ".	
Usos vinculados a otros edificios permitidos en espacios abiertos	
Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> - Artesanal: Elaboración artesanal de alimentos. - Artesanal: Tienda de alimentos artesanales.
Agricultura / ganadería / silvicultura	Almacenamiento de productos relacionados con la explotación agrícola.
Extractivo	Actividad extractiva.
Comercial	Estaciones de servicio y suministro de energía para la movilidad.
Aparcamiento	Aparcamientos en el entorno natural.

6.1.3 Usos no permitidos

Con carácter general, no se admiten usos que supongan una transformación sustancial del destino o de la naturaleza del suelo. En particular, quedan excluidos:

- (i) ganadería intensiva porcina y bovina;
- (ii) huertos marginales;
- (iii) establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos;
- (iv) depósitos de vehículos;
- (v) actividades extractivas mediante fractura hidráulica;
- (vi) campos de golf;
- (vii) actuaciones que comporten un grado de artificialización del suelo impropio del medio rural (pavimentación, alteración del terreno o eliminación de vegetación existente);
- (viii) aparcamientos, salvo aquellos de interés y titularidad pública.

6.1.4 Tipología de suelos

El PDUM clasifica los espacios abiertos —todos ellos suelo no urbanizable— en cinco tipologías, cada una con un régimen específico de usos y edificaciones:

Tipología	Definición	Uso principal	Edificaciones
Conector pasera	Espacios abiertos situados en ámbitos con fuerte fragmentación física que impide la continuidad ecológica entre espacios naturales protegidos.	Forestal	No se admiten nuevas edificaciones. Las actividades que requieran edificación deberán desarrollarse en construcciones existentes legalmente implantadas (se admite reforma o reconstrucción en el mismo emplazamiento).
Parc de vora	Espacios abiertos situados en el contacto entre suelo urbano y matriz agraria o forestal, con función de transición e integración territorial.	Actuaciones de interés público compatibles	Solo se permiten actuaciones en construcciones existentes. No se prevén nuevas edificaciones.
Área núcleo	Grandes espacios naturales del ámbito metropolitano con máxima función ecológica y de preservación.	Forestal, agrícola y ganadero extensivo	Solo excepcionalmente se permiten nuevas casetas agrícolas, acreditando unidad mínima de cultivo. Edificabilidad máxima para uso ganadero: 900 m ² .
Mosaico agroforestal	Suelos agrarios actuales o históricos en entornos de montaña o pendientes moderadas,	Agrícola y ganadero extensivo	Excepcionalmente se admiten nuevas edificaciones cuando no

	destinados a mantener un paisaje en mosaico y favorecer la actividad agraria de montaña.		existan construcciones reutilizables. Edificabilidad máxima: 2.000 m ² de techo por finca.
Plana agraria	Grandes espacios agrícolas de alta productividad y continuidad territorial, estratégicos para la soberanía alimentaria y el mantenimiento del paisaje agrario.	Agrícola	Excepcionalmente se admiten nuevas edificaciones agrícolas. Edificabilidad máxima: 1.200 m ² de techo por finca.

6.2 ESTRUCTURA AZUL

La estructura azul garantiza el funcionamiento del ciclo del agua y las funciones ecosistémicas asociadas, con lo que se contribuye a reforzar la resiliencia climática del territorio y a limitar transformaciones que puedan afectar a la conectividad ecológica o incrementar los riesgos naturales.

Está integrada por los siguientes elementos: **(i)** espacio costero, **(ii)** conectores fluviales, **(iii)** ejes azules urbanos, **(iv)** espacios de interés para el ciclo natural del agua y **(v)** canales de agua estructurantes.

Estos elementos pueden localizarse en cualquier clase de suelo. En conjunto, configuran una red hídrica estratégica de ámbito metropolitano que introduce condicionantes específicos destinados a preservar el funcionamiento del ciclo del agua.

6.3 ESTRUCTURA VERDE

La estructura verde constituye la red de espacios urbanos con funciones sociales, ambientales y de conectividad ecológica, destinada a favorecer entornos urbanos más saludables y naturalizados.

A diferencia de los espacios abiertos, su aplicación no se limita al suelo no urbanizable, sino que incide directamente sobre el tejido urbano consolidado.

Está formada principalmente por **(i)** ejes verdes estructurantes, que conectan núcleos urbanos, parques y espacios abiertos y actúan como soporte de la movilidad activa; y **(ii)** espacios libres estructurantes, que incluyen parques, plazas y jardines con función supramunicipal.

Esta red introduce estándares vinculantes de vegetación, permeabilidad del suelo y limitación de la edificabilidad, que pueden condicionar la ordenación urbanística detallada y la ocupación del subsuelo.

6.4 VÍAS ESTRUCTURANTES

Las vías estructurantes comprenden las trazas territoriales y los suelos calificados como sistema viario de interés metropolitano, que vertebran el territorio y garantizan la movilidad entre los distintos núcleos urbanos.

El PDUM distingue cuatro tipos de vías estructurantes, con diferente grado de vinculación respecto a su trazado:

- (i) **Avenidas metropolitanas (directriz)**: Principal soporte de la movilidad activa y del transporte público, garantizando la continuidad territorial y la accesibilidad sostenible.
- (ii) **Calles estructurantes (recomendación)**: Completan la red de avenidas metropolitanas conectando tejidos urbanos y municipios; su trazado puede ajustarse, siempre que se mantenga su funcionalidad.
- (iii) **Conectores estructurantes (directriz)**: Vías interurbanas que enlazan núcleos urbanos, a menudo atravesando tejidos dispersos o espacios abiertos, destinadas principalmente al tráfico rodado.
- (iv) **Caminos estructurantes (directriz)**: Itinerarios que articulan los espacios abiertos, apoyándose en trazas históricas o patrimoniales y orientados a la movilidad activa y al ocio.

En conjunto, este sistema establece criterios de diseño, continuidad y sostenibilidad que pueden condicionar el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización.

6.5 INFRAESTRUCTURAS DE LA MOVILIDAD

El PDUM regula las infraestructuras de movilidad como sistemas urbanísticos destinados a garantizar el transporte de personas y mercancías a escala metropolitana.

Entre ellas destacan:

- (i) **Infraestructura ferroviaria**, que canaliza los flujos metropolitanos y regionales y actúa como eje estructural de la movilidad colectiva y del transporte de mercancías.
- (ii) **Infraestructura viaria segregada**, formada por redes de alta capacidad destinadas a absorber grandes volúmenes de tráfico.
- (iii) **Espacio portuario**, que comprende la zona de servicio de los puertos, incluidos los terrenos necesarios para la actividad portuaria, sus reservas de crecimiento y los ámbitos destinados a usos complementarios o de relación puerto-ciudad.
- (iv) **Espacio aeroportuario**, que incluye el Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat y los terrenos necesarios para su funcionamiento, ampliación y usos complementarios.

En este último ámbito, el único uso admisible es el público aeroportuario, junto con equipamientos y servicios técnicos compatibles con la normativa sectorial. El PDUM establece un régimen particularmente estricto de servidumbres acústicas y aeronáuticas que condiciona directamente la admisibilidad de usos en el entorno aeroportuario. En particular, se consideran incompatibles los nuevos usos residenciales, educativos o sanitarios en determinados suelos afectados, y cualquier actuación en dichos ámbitos queda sujeta a la previa emisión de informe o autorización por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). En caso de conflicto entre las previsiones del PDUM y las del Plan Director del aeropuerto

de Barcelona⁷, prevalecerán estas últimas. De forma análoga, el planeamiento urbanístico que contradiga estudios informativos ferroviarios o de infraestructuras viarias aprobados definitivamente incurrirá en nulidad de pleno derecho.

6.6 EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES Y SERVICIOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES ESTRUCTURANTES

El PDUM regula los equipamientos estructurantes y los servicios técnicos y ambientales estructurantes como sistemas urbanísticos de interés metropolitano destinados a atender las necesidades colectivas del conjunto del área metropolitana:

- (i) **Equipamientos estructurantes:** Comprenden dotaciones de escala supramunicipal vinculadas, entre otros, a usos educativos, sanitarios, culturales, deportivos, sociales o administrativos, cuya relevancia trasciende el ámbito de un municipio. Su implantación debe respetar el régimen de usos previsto por el PDUM y ser compatible con la clase de suelo en la que se localicen.
- (ii) **Servicios técnicos y ambientales estructurantes:** Incluyen las infraestructuras e instalaciones destinadas a la gestión del ciclo del agua, la energía, los residuos y otros servicios metropolitanos. Estas instalaciones pueden localizarse en cualquier clase de suelo y quedan sujetas al régimen urbanístico que corresponda según su calificación.

En ambos casos, el PDUM introduce reservas de suelo y condicionantes urbanísticos que pueden incidir en el planeamiento municipal y en futuros proyectos de desarrollo o ejecución.

7. ÁREAS ESTRATÉGICAS

Las Áreas de Interés Metropolitano (“AIM”) son ámbitos identificados por el PDUM que, por su ubicación, sus déficits urbanos o su potencial de transformación, resultan estratégicos para la vertebración territorial, la movilidad y el funcionamiento del área metropolitana.

Una o varias AIM pueden integrarse en un Espacio de Proyecto Metropolitano (“EPM”), figura complementaria destinada a coordinar actuaciones de gran escala en ámbitos con elevada complejidad territorial e infraestructural.

El PDUM distingue tres tipos de áreas estratégicas:

- (i) **Áreas de Oportunidad Metropolitana (AOM):** Son ámbitos destinados a asumir transformaciones urbanas significativas, que en muchos casos incluyen nuevo crecimiento urbano.

Su regulación específica se recoge en las fichas del Anexo normativo 2e, que establecen objetivos, parámetros de superficie y densidad, criterios funcionales y directrices de configuración urbana.

⁷ El Plan Director del aeropuerto de Barcelona se aprobó el 22 de octubre de 1999. Disponible en: <https://www.transportes.gob.es/areas-de-actividad/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/planes-directores/plan-director-del-aeropuerto-de-barcelona>.

En todas las AOM se establecen las siguientes obligaciones:

- a) Reserva del 50 % del techo residencial de nueva implantación para vivienda protegida, de la cual al menos el 50 % deberá destinarse a alquiler.
- b) Previsión de alojamientos dotacionales integrados en el sistema de equipamientos, con una capacidad equivalente al 3% adicional del número total de viviendas previstas, distribuidos de forma dispersa si superan las 25 unidades.
- c) Reserva mínima del 30 % del ámbito para espacios naturalizados.

La delimitación de las AOM por el instrumento de desarrollo podrá ajustarse en un máximo del 15 % respecto a la delimitación del PDUM sin que ello implique modificación del Plan. Los ajustes superiores a ese umbral requerirán modificación expresa del PDUM. Con carácter general, los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de gestión podrán introducir precisiones en los límites de las delimitaciones del PDUM con un margen de ± 5 % de la superficie del ámbito, siempre que no se altere de forma sustancial su funcionalidad.

- (ii) **Áreas de Regeneración Urbana (ARU)**: Son ámbitos urbanos en los que las condiciones urbanas, sociales o ambientales requieren actuaciones integrales de mejora.

El PDUM distingue dos tipos:

- a) ARU residenciales, destinadas a reducir la vulnerabilidad urbana y social mediante la mejora del entorno urbano, el fomento del urbanismo inclusivo y el refuerzo de la estructura social y urbana.
- b) ARU de actividad económica, orientadas a revertir la obsolescencia de áreas productivas mediante la regeneración de los tejidos industriales y su revitalización económica.

Las ARU se configuran como ámbitos prioritarios para programas de regeneración urbana e incluyen financiación procedente de la Unión Europea, el Estado o la Generalitat de Catalunya. Además, el AMB podrá crear un fondo económico específico para financiar actuaciones integrales en estas áreas.

- (iii) **Áreas de Restauración en Espacios Abiertos (AREO)**: Son ámbitos de suelo no urbanizable en los que la funcionalidad ecológica o la prestación de servicios ecosistémicos se ha visto alterada y requieren actuaciones de restauración.

El PDUM identifica cuatro tipos:

- a) Restauración del espacio agrario, destinada a recuperar suelos degradados o con usos impropios.
- b) Restauración de la conectividad ecológica, mediante la recuperación de hábitats y corredores ecológicos.
- c) Restauración del borde urbano, para reordenar las áreas de transición entre el tejido urbano y el medio natural.

- d) Restauración del ciclo del agua, dirigida a recuperar áreas donde el ciclo hídrico ha sido alterado.

La iniciativa para desarrollar las AREO corresponde al AMB, que actuará como administración actuante cuando sea necesario aprobar instrumentos urbanísticos, en coordinación con los municipios afectados.

En conjunto, las AIM, junto con los EPM, constituyen el principal instrumento operativo del PDUM para impulsar procesos de transformación urbana, regeneración de tejidos consolidados y restauración ambiental en ámbitos estratégicos del territorio metropolitano.

8. RÉGIMEN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

8.1 OBJETIVO

A efectos del PDUM, se entiende por *vivienda asequible estable* aquella que tiene destino urbanístico permanente a vivienda de protección pública, así como los equipamientos comunitarios destinados a alojamiento dotacional. Se incluyen igualmente las viviendas destinadas a políticas sociales ubicadas en suelo de titularidad pública, promovidas por la Administración u otras entidades mediante derecho de superficie, arrendamiento, cesión de uso u otros regímenes de tenencia equivalentes. Asimismo, tienen esta consideración las viviendas destinadas a políticas sociales situadas en suelo de titularidad privada, siempre que dicho destino esté legalmente previsto con carácter permanente.

El PDUM incorpora, dentro de su eje estratégico de cohesión social, una estrategia dirigida a incrementar y consolidar un parque estable de vivienda asequible en el área metropolitana.

Esta estrategia persigue tres objetivos principales:

- (i) ampliar y distribuir de forma equilibrada el parque de vivienda asequible en el territorio metropolitano;
- (ii) actuar prioritariamente en los ámbitos donde la vivienda asequible represente menos del 5 % de las viviendas principales, así como en municipios que no alcancen el 7,5 %; y
- (iii) facilitar el acceso a la vivienda a colectivos con dificultades de acceso al mercado y a personas con necesidades específicas.

8.2 DIRECTRICES

El PDUM establece diversas directrices urbanísticas orientadas a incrementar la oferta de vivienda asequible. Entre ellas destacan:

- (i) Evitar la reducción del suelo destinado a vivienda de protección pública previsto en el planeamiento anterior, teniendo en cuenta las necesidades estructurales de vivienda del área metropolitana.

- (ii) Generar vivienda asequible estable mediante la calificación urbanística del suelo u otros instrumentos urbanísticos.
- (iii) Reservar parte del techo residencial para vivienda protegida en suelo urbano consolidado, en particular en (a) nuevas edificaciones plurifamiliares, (b) actuaciones que supongan incremento de edificabilidad, (c) cambios de uso destinados a generar nuevas viviendas y (d) actuaciones de rehabilitación o mejora de edificios plurifamiliares.

Asimismo, en casos de desafectación de sistemas urbanísticos o de regularización de volúmenes edificadas que comporten un aumento de edificabilidad, el incremento de techo deberá destinarse total o parcialmente a vivienda de protección pública.

En los ámbitos prioritarios para el fomento de vivienda asequible, el PDUM prevé, además, la posibilidad de destinar a vivienda protegida (i) viviendas en planta baja resultantes de cambios de uso a residencial, (ii) viviendas resultantes de subdivisiones de viviendas existentes y (iii) nuevas viviendas generadas mediante incrementos de edificabilidad residencial.

El PDUM establece, asimismo, directrices orientadas a proteger el uso residencial habitual y permanente frente a su sustitución por otros usos o por procesos de gentrificación, especialmente en áreas declaradas de mercado de vivienda tenso o de demanda fuerte y acreditada, donde se constata una especial dificultad de acceso a la vivienda.

8.3 RECOMENDACIONES

Además de las directrices anteriores, el PDUM formula diversas recomendaciones orientadas a facilitar el desarrollo del parque de vivienda asequible, entre las que destacan:

- (i) Delimitar áreas de tanteo y retracto para facilitar la adquisición pública de viviendas o edificios destinados a vivienda asequible.
- (ii) Coordinar el objetivo de solidaridad urbana entre municipios, especialmente cuando exista continuidad entre tejidos residenciales de distintos núcleos urbanos.
- (iii) En ámbitos con escasez de viviendas pequeñas (menos del 20 % de viviendas inferiores a 60 m²), permitir y fomentar la subdivisión de viviendas cuando ello permita generar vivienda protegida.
- (iv) Eximir de la obligación de construir plazas de aparcamiento en promociones de vivienda asequible, especialmente en zonas bien conectadas con el transporte público, para mejorar su viabilidad económica y favorecer la movilidad sostenible.

8.4 RESERVAS OBLIGATORIAS DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El PDUM establece reservas mínimas obligatorias de vivienda de protección pública (VPP) en los distintos instrumentos de planeamiento:

Instrumento	Reserva mínima	Destino
Planes parciales urbanísticos (nueva urbanización)	40 % del techo residencial	Al menos el 50 % de la reserva deberá destinarse a alquiler.
Planes de mejora urbana (suelo urbano no consolidado)	30 % del techo residencial	
Áreas de Oportunidad Metropolitana (AOM)	50 % del techo residencial de nueva implantación	

Estas reservas tienen carácter mínimo, por lo que el planeamiento de desarrollo podrá establecer porcentajes superiores en función del contexto territorial y social del ámbito.

Asimismo, en todas las AOM deberá preverse, además de las reservas de vivienda protegida, techo destinado a alojamientos dotacionales integrado en el sistema de equipamientos, con una capacidad equivalente al 3 % adicional del número total de viviendas previstas. Cuando dichos alojamientos superen 25 unidades, deberán distribuirse de forma dispersa dentro del ámbito.

8.5 TRANSFERENCIAS DE EDIFICABILIDAD

El PDUM constituye el instrumento habilitado para regular las transferencias de techo edificable en el ámbito metropolitano, para lo que establece dos mecanismos: *(i)* las transferencias de techo de solidaridad metropolitana, impulsadas por las Administraciones públicas; y *(ii)* las transferencias de techo entre ámbitos destinadas a la preservación del patrimonio público del suelo.

Las transferencias de solidaridad metropolitana podrán destinarse, entre otros fines, a financiar infraestructuras, sistemas y vivienda de protección pública, adquirir suelo para dotaciones públicas o facilitar el traslado de actividades incompatibles con su localización.

El AMB deberá aprobar una ordenanza específica que determine la metodología de cálculo del *Valor Tipus Metropolità* (VTM) —indicador de referencia para valorar el techo transferible—, así como los procedimientos y registros asociados a estas transferencias, cuyo desarrollo normativo resultará especialmente relevante para propietarios y operadores urbanísticos.

9. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN

El PDUM introduce una regulación de plazos máximos para iniciar y ejecutar la edificación, en línea con su objetivo de fomentar la movilización de suelo y el aumento del parque de vivienda asequible.

Estos plazos se aplican en todo el ámbito metropolitano y deben ser fijados por el planeamiento urbanístico, conforme a la legislación urbanística catalana. Cuando el planeamiento no establezca plazos específicos, el PDUM prevé los siguientes plazos subsidiarios:

- **Dos años** para iniciar la edificación de parcelas destinadas a vivienda plurifamiliar que ya tengan la condición de solar en municipios declarados área de demanda residencial fuerte y acreditada. Este plazo también se aplica a parcelas ocupadas por construcciones ruinosas, derruidas, paralizadas o inadecuadas al entorno.
- **Tres años** para iniciar la edificación de parcelas destinadas a vivienda plurifamiliar situadas en polígonos de actuación urbanística en dichos municipios. Este plazo se aplica igualmente a parcelas que únicamente deban completar la urbanización para adquirir la condición de solar.
- En suelos calificados específicamente para vivienda de protección pública, el plazo será de **dos años** para iniciar las obras (desde que la parcela tenga condición de solar) y de **tres años** para finalizarlas (desde el otorgamiento de la licencia de obras), salvo que el planeamiento establezca plazos más breves.

Dentro de estos plazos deberá solicitarse la licencia de edificación y ejecutarse la obra conforme a las condiciones y plazos fijados en la propia licencia.

El PDUM establece, entre otras, las siguientes reglas para el cómputo de los plazos:

- (i) Para parcelas que ya sean edificables en el momento de entrada en vigor del PDUM, el plazo comienza a contar desde dicha entrada en vigor.
- (ii) En parcelas con edificaciones ruinosas o inadecuadas, el plazo se inicia una vez que sea firme la resolución municipal que declare dicha situación.
- (iii) En actuaciones sistemáticas, el plazo comienza con la recepción de las obras de urbanización.

Los plazos podrán prorrogarse mediante resolución municipal motivada, a solicitud del propietario, por razones de política de suelo o vivienda o cuando concurra una causa justificada que impida iniciar la edificación. La transmisión de la parcela no altera el cómputo del plazo.

10. RÉGIMEN TRANSITORIO

El PDUM establece un régimen transitorio integrado por once disposiciones destinadas a regular la adaptación progresiva del planeamiento urbanístico vigente a las nuevas determinaciones del Plan:

- (i) **Adaptación del planeamiento municipal:** El planeamiento urbanístico general de los municipios deberá adaptarse al PDUM en el plazo de seis años desde la publicación de su aprobación definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC), sin perjuicio de la entrada en vigor inmediata del PDUM y de los regímenes transitorios específicos previstos.
- (ii) **Modificaciones de planeamiento en trámite:** Las modificaciones de planeamiento general aprobadas inicialmente antes de la entrada en vigor del PDUM podrán continuar su tramitación conforme al planeamiento vigente, siempre que la aprobación definitiva se produzca dentro de los dos años siguientes. Si posteriormente se produjera una segunda o posterior aprobación inicial, el instrumento deberá adaptarse íntegramente al PDUM.

- (iii) **Aplicación transitoria del PGM y del planeamiento municipal**: Las claves urbanísticas 3, 4, 5, 6b, 6c, 7a, 7b, 8b, 9, 21, 22, 24, 24b, 24c, 24/Cj, 26, 27, 28, 29 y zf continuarán rigiéndose por la normativa del PGM o del planeamiento municipal vigente hasta la aprobación definitiva del futuro POUMet o de una modificación de planeamiento que adapte dichas calificaciones.
- (iv) **Coherencia del planeamiento con el PDUM**: Desde la entrada en vigor del PDUM, (a) los ayuntamientos no podrán tramitar planeamiento ni instrumentos de gestión, ni otorgar licencias que contradigan sus disposiciones; (b) deberán informar expresamente a los particulares sobre la existencia y vigencia del PDUM en las consultas urbanísticas; y (c) las modificaciones de planeamiento general deberán incluir una justificación expresa de su coherencia con las determinaciones del PDUM.
- (v) **Régimen transitorio de la estructura verde**: Los suelos que, en el momento de la aprobación inicial del PDUM, formen parte de ejes verdes estructurantes o de determinados espacios verdes estratégicos mantendrán las condiciones de ordenación y urbanización ya autorizadas. No obstante, cualquier modificación posterior deberá adaptarse a las determinaciones del PDUM. Cuando dichos suelos incluyan edificaciones recogidas en catálogos de masías y casas rurales, serán de aplicación las determinaciones de la ficha correspondiente, sin perjuicio de su futura adaptación al PDUM.
- (vi) **Protección de equipamientos existentes**: Hasta que el POUMet o el planeamiento general que desarrolle el PDUM determine las reservas necesarias de equipamientos, se mantendrán los usos de servicio básico en los suelos actualmente calificados como equipamiento. Su cambio de uso requerirá justificar la suficiencia de dotaciones en el entorno y que el equipamiento no forma parte de la estructura urbana y social.
- (vii) **Revisión de reservas urbanísticas antiguas**: Las reservas urbanísticas previstas hace más de cuarenta años y aún no ejecutadas podrán reubicarse o, cuando se justifique su innecesariedad o el coste desproporcionado de su obtención, podrán ser desafectadas, especialmente cuando afecten a suelos ocupados por viviendas. Estas actuaciones deberán tramitarse mediante modificación del planeamiento general y podrán implicar compensaciones mediante edificabilidad en ámbitos discontinuos.
- (viii) **Actividades disconformes en suelo no urbanizable**: Se admite el mantenimiento de determinadas actividades preexistentes y autorizadas hasta su cese, entre ellas actividades extractivas, campings e instalaciones de *pitch-and-putt*, siempre que no se incremente la intensidad del uso ni se alteren las condiciones autorizadas.
- (ix) **Edificaciones agrícolas, ganaderas y forestales**: Hasta que el POUMet o el planeamiento general de desarrollo lo regule específicamente, las nuevas edificaciones destinadas a usos forestales, ganaderos o agrícolas deberán cumplir, entre otras, las siguientes condiciones: altura máxima de 7 m (hasta 12 m para instalaciones técnicas justificadas), una sola planta, longitud máxima de 50 m, pendiente de cubierta máxima del 30 %, separación mínima a linderos de 5 m, y sistemas que favorezcan la autosuficiencia energética y el saneamiento adecuado.

- (x) **Infraestructuras previstas y planeamiento sectorial**: Mientras no se modifique el planeamiento sectorial correspondiente, se mantendrán las infraestructuras previstas en el PTMB o en los estudios informativos aprobados definitivamente. Esta previsión resulta especialmente relevante para los suelos afectados por reservas viarias o ferroviarias previstas en dicho planeamiento.
- (xi) **Transferencias de techo edificable — régimen provisional del VTM**: Hasta la aprobación de la ordenanza que regule el VTM, podrán aplicarse los criterios de cálculo previstos en el Anexo 11 de la memoria del PDUM o metodologías alternativas acordes con las normas urbanísticas. Esta previsión tiene especial relevancia para las operaciones de equidistribución que se desarrollen antes de aprobarse dicha ordenanza, dado que el VTM determina el valor del techo de solidaridad metropolitana que debe transferirse a la AMB.

11. PRÓXIMOS PASOS

La aprobación inicial del PDUM abre un **período de información pública de 45 días para la presentación de alegaciones** por parte de particulares, entidades y administraciones. Paralelamente, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos a los organismos competentes.

Una vez concluido el período de información pública y resueltas las alegaciones, el Consell Metropolità podrá proceder a la **aprobación provisional del PDUM**. Posteriormente, el Plan deberá someterse a **aprobación definitiva**, cuya competencia corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo del AMB.

El PDUM entrará en vigor con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de sus normas urbanísticas en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC), **momento a partir del cual comenzará a computarse el plazo de seis años para la adaptación del planeamiento municipal**.

El PDUM prevé, además, un sistema de seguimiento y evaluación periódica, mediante informes cada seis años que analizarán su grado de ejecución y que podrán dar lugar a su modificación o revisión.

Determinadas actuaciones —como la modificación de clasificaciones o calificaciones del suelo, la alteración de elementos estructurantes o la delimitación o modificación de Áreas de Oportunidad Metropolitana (AOM)— requerirán una modificación expresa del PDUM.

Por último, para ámbitos de especial complejidad o alcance supramunicipal, el PDUM prevé la posibilidad de tramitar Planes Directores Urbanísticos de Concreción (PDUc), que permiten desarrollar determinadas actuaciones sin necesidad de modificar el propio PDUM.

12. ABOGADOS DE CONTACTO



Noemí Blázquez Alonso

Counsel, Derecho Público, Procesal y Arbitraje

+34 934165542

noemi.blazquez@uria.com



Carlos Cervera Yñesta

Asociado sénior, Derecho Público, Procesal y Arbitraje

+34 934165554

carlos.cervera@uria.com
