

Versió en català:

## INFORMACIÓ BÀSICA GENERAL PER A CONSULTES SOBRE CANVI D'ÚS DE LOCALS A HABITATGE O DIVISIONS D'HABITATGES EXISTENTS

**PRIMER.-** Cal verificar que la **qualificació** urbanística i el **planejament** vigent no impedeixin el canvi d'ús.

**Consultar-ho al web** <https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica> > “**Consulta bàsica de canvi d'ús d'habitatge existent**”



En cas d'obtenir un resultat de “*La finca té una informació urbanística específica que requereix explicació per part del Departament d'Informació Urbanística.*” podeu fer una consulta a [Atenció en Línia](#) o [demanar cita telefònica](#) amb el Departament d'Informació i Documentació Urbanística.



En cas d'obtenir un resultat de “*La informació urbanística relativa a aquesta finca és específica ja que hi ha aspectes que poden influir en la possibilitat d'ús d'habitatge. Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'apartat 4 de l'article 108 del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya*” pot adreçar-se als Serveis Tècnics de Districte [aquí](#).

**SEGON.-** Cal tramitar en qualsevol dels casos una [llicència d'obres majors](#) mitjançant projecte signat per Tècnic.

**TERCER.-** El projecte acreditarà:

**1) La superfície construïda**, segons l'art. 108.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'art. 180 de la modificació de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la aprovada el 30 d'abril de 2004, i l'article 12.b) de l'Ordenança metropolitana de Rehabilitació.

Art 180.2. de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació - A les zones de casc antic i densificació urbana, s'entén per superfície construïda de l'edifici, en actuacions de nova planta, la compresa entre els tancaments exteriors. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació i s'exclouen els cossos sortints, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable, i els soterranis.



Art. 180.3. de les Ordenances Metropolitanas d'Edificació - A la resta de zones, per al càlcul de la superfície construïda de l'edifici, s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes Urbanístiques del P.G.M per al còmput de l'edificabilitat.

**Per a edificacions en situació de volum disconforme:**

El Text refós de la Llei d'urbanisme en el seu article 108.4 estableix el règim de les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, com pot ser **el cas d'una parcel·la que tingui més sostre construït actualment del que li permet construir el planejament urbanístic vigent.**

La [Guia "Criteri per l'aplicació de la condició bàsica de densitat màxima d'habitatges disconformes per parcel·la, establerta a l'article 236.1 de les Normes Urbanístiques"](#), de data 6 de juliol de 2022, que s'annexa, conclou que el còmput de la densitat s'ha de calcular en funció de la superfície total de sostre que es permet construir en aquella parcel·la, i no en funció del sostre efectivament construït.

**2) El nombre d'habitatges** que es determinava en el projecte original de l'edifici i, en el seu cas, els canvis posteriors a habitatge (consulteu el projecte originari a [l'Arxiu Municipal Contemporani](#) o [de Districte](#) segons la data de construcció de l'edifici)

**3) La densitat d'habitatges admissible.**

Nombre d'habitatges admissibles a la finca = superfície construïda / densitat d'habitatges establerta pel planejament urbanístic.

- Limitacions a zones 15 i 20a/8.
- Caldrà tenir en compte les especificacions citades al resultat de la consulta del PRIMER punt, així com les establertes en la normativa.
- En cas de no estar especificada, serà la superfície construïda d'acord a l'art. 180.2 de la Modificació de les OME entre 80 m<sup>2</sup>.

Es justificarà que el nombre d'habitatges resultants del projecte no supera el màxim calculat.

**QUART.-** En cas que es tracti d'implantació d'us d'habitatge en **planta baixa**, cal aplicar l'art. 225. 7 de les NNUU. del PGM, en la seva modificació per al terme municipal de Barcelona (de 13 gener 1999), aplicable al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. ("b. Quan alguna estància-menjador o dormitori tingui façana a l'espai lliure interior d'illa, la part d'aquest espai corresponent a la parcel·la, haurà de restar sense edificar en planta baixa en tota la seva superfície. c. Aquest espai en front de les estàncies- menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6m. i una amplada mínima de 4,5m.")

**CINQUÈ.-** Compliment, en tot cas, de la normativa sobre habitabilitat vigent. DECRET 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les **condicions mínimes d'habitabilitat** dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DOGC 6245 de 2 d'octubre de 2012), i amb les especificacions determinades en la **Disposició Addicional Primera de la Modificació de les**

**Normes Urbanístiques del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la**  
aprovada el 20 d'octubre de 2004:

- Superfície útil mínima 40 m<sup>2</sup>.
- Mínim de façana a via pública o pati interior d'illa 3 m.
- La superfície de cossos sortints tancats (tribunes, miradors...) no compta a efectes de la superfície mínima de les peces a les que estiguin annexades.

Compliment, en tot cas, de la normativa d'accessibilitat vertical (ascensors) i normativa relativa a protecció contra incendis.

**OBSERVACIONS :**

- En cas que es tracti d'una actuació en un edifici en règim de **propietat horitzontal**, s'ha de tenir en compte el que determina la legislació catalana en matèria de propietat horitzontal, "Llei 5/2015 de 13 de maig de Modificació del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals", dels articles 553-1 al 553- 59.
- En les actuacions integrals de rehabilitació o canvi d'ús globals s'estarà subjecte al que determinen els articles 176 i 178 de la Modificació de les Ordenances metropolitanas d'edificació en matèria de rehabilitació d'edificis, aprovada el 14 de febrer de 2003, i la Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona (codi pla B1600). Article 285 ter aprovat definitivament el 5 de desembre de 2018 (DOGC 14 /12/ 2018).
- En cas d'edificis sencers, caldrà atendre's a la Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació (codi pla B1601), aprovada el 5 de desembre de 2018.
- En cas d'edificis catalogats, caldrà atendre's a les obres admissibles i criteris d'intervenció de les fitxes del Catàleg corresponent.

Versión en castellano:

## INFORMACIÓN BÁSICA GENERAL PARA CONSULTAS SOBRE CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDA O DIVISIONES DE VIVIENDAS EXISTENTES

**PRIMERO.** Hay que verificar la **calificación** urbanística y el **planeamiento** vigente no impidan el cambio de uso.

**Consúltelo en la web** <https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica/es> > “**Consulta básica de cambio de uso de vivienda existente**”



En caso de obtener como resultado “*La finca tiene una información urbanística específica que requiere explicación por parte del Departamento de Información Urbanística*”, puede realizar una consulta en [Atención en línea](#) o [pedir cita telefónica](#) con el Departamento de Información y Documentación Urbanística.



En caso de obtener como resultado “*La información urbanística relativa a esta finca es específica ya que hay aspectos que pueden influir en la posibilidad de uso de vivienda. Si la construcción está fuera de ordenación porque está afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún sector de planeamiento derivado ni en ningún polígono de actuación urbanística, se le aplica el régimen que establece el apartado 4 del artículo 108 del texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña*” puede dirigirse a los Servicios Técnicos de Distrito [aquí](#).

**SEGUNDO.** Hay que tramitar en cualquiera de los casos una [licencia de obras mayores](#) mediante un proyecto firmado por personal técnico.

**TERCERO.** El proyecto acreditará:

1) **La superficie construida**, según el artículo 108.4 del texto refundido de la Ley de urbanismo, el artículo 180 de la modificación de las ordenanzas metropolitanas de edificación en relación con el número máximo de viviendas por parcela aprobada el 30 de abril de 2004, y el artículo 12.b) de la Ordenanza metropolitana de rehabilitación.

Artículo 180.2. de las ordenanzas metropolitanas de edificación: En las zonas de casco antiguo y densificación urbana, se entiende por superficie construida del edificio, en actuaciones de nueva planta, la comprendida entre los cierres exteriores. Se incluyen los patios de luces y patios de ventilación y se excluyen los cuerpos salientes, la superficie de planta baja que rebase la profundidad edificable, y los sótanos.

Artículo 180.3. de las ordenanzas metropolitanas de edificación: En el resto de zonas, para el cálculo de la superficie construida del edificio, se adoptarán los mismos criterios que establecen las normas urbanísticas del PGM para el cómputo de la edificabilidad.

### **Para edificaciones en situación de volumen disconforme:**

El texto refundido de la Ley de urbanismo, en su artículo 108.4, establece el régimen de las construcciones y las instalaciones que tengan un volumen de edificación disconforme con los parámetros imperativos de un nuevo planeamiento urbanístico, como puede ser **el caso de una parcela que tenga más techo construido actualmente de lo que le permite construir el planeamiento urbanístico vigente.**

La [Guía “Criteri per l'aplicació de la condició bàsica de densitat màxima d'habitatges disconformes per parcel·la, establerta a l'article 236.1 de les Normes Urbanístiques”](#), de fecha 6 de julio de 2022, que se anexa, concluye que el cómputo de la densidad se debe calcular en función de la superficie total de techo que se permite construir en aquella parcela, y no en función del techo efectivamente construido.

**2) El número de viviendas** que se determinaba en el proyecto original del edificio y, si procede, los cambios posteriores a vivienda (consulte el proyecto originario en el [Archivo Municipal Contemporáneo](#) o [de distrito](#), según la fecha de construcción del edificio).

### **3) La densidad de viviendas admisible**

Número de viviendas admisibles en la finca = superficie construida / densidad de viviendas establecida por el planeamiento urbanístico.

- Limitaciones en zonas 15 y 20a/8.
- Habrá que tener en cuenta las especificaciones citadas en el resultado de la consulta del PRIMER punto, así como las establecidas en la normativa.
- En caso de no estar especificada, será la superficie construida de acuerdo con el artículo 180.2 de la modificación de las OME entre 80 m<sup>2</sup>.

Se justificará que el número de viviendas resultantes del proyecto no supera el máximo calculado.

**CUARTO.** En caso de que se trate de implantación de uso de vivienda en **planta baja**, hay que aplicar el art. 225. Siete de las normas urbanísticas del PGM, en su modificación para el término municipal de Barcelona (de 13 de enero de 1999), aplicable al tipo de ordenación según alineaciones de vial. (“b. Cuando alguna estancia comedor o dormitorio tenga fachada al espacio libre interior de manzana, la parte de este espacio correspondiente a la parcela tendrá que quedar sin edificar en planta baja en toda su superficie. c. Este espacio delante de las estancias comedor o salas tendrá una profundidad mínima de 6 metros y una anchura mínima de 4,5 metros.”)

**QUINTO.-** Cumplimiento, en todo caso, de la normativa sobre habitabilidad vigente. DECRETO 141/2012, de 30 de octubre, por el cual se regulan las **condiciones mínimas de habitabilidad** de las viviendas y la cédula de habitabilidad (DOGC 6245, de 2 de octubre de 2012), y con las

especificaciones determinadas en la **disposición adicional primera de la modificación de las normas urbanísticas del PGM en relación con el número máximo de viviendas por parcela** aprobado el 20 de octubre de 2004:

- Superficie útil mínima de 40 m<sup>2</sup>.
- Mínimo de fachada en vía pública o patio interior de manzana: 3 m.
- La superficie de cuerpos salientes cerrados (tribunas, miradores, etc.) no cuenta a efectos de la superficie mínima de las piezas a las cuales estén anexionadas.

Cumplimiento, en todo caso, de la normativa de accesibilidad vertical (ascensores) y normativa relativa a protección contra incendios.

#### **OBSERVACIONES:**

- En caso de que se trate de una actuación en un edificio en régimen de **propiedad horizontal**, se debe tener en cuenta lo que determina la legislación catalana en materia de propiedad horizontal, Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro quinto del Código civil de Cataluña relativos a los derechos reales, del artículo 553-1 al 553-59.
- En las actuaciones integrales de rehabilitación o cambio de uso globales, se estará sujeto a lo que determinan los artículos 176 y 178 de la modificación de las ordenanzas metropolitanas de edificación en materia de rehabilitación de edificios, aprobada el 14 de febrero de 2003, y la modificación del Plan general metropolitano para la obtención de vivienda de protección pública en el suelo urbano consolidado de Barcelona (código plan B1600). Artículo 285 ter aprobado definitivamente el 5 de diciembre de 2018 (DOGC 14/12/2018).
- En caso de edificios enteros, hay que tener en cuenta la modificación del Plan general metropolitano para la declaración de área de tanteo y retracto en la ciudad de Barcelona y la definición de los plazos de edificación (código plan B1601), aprobada el 5 de diciembre de 2018.
- En caso de edificios catalogados, hay que tener en cuenta las obras admisibles y los criterios de intervención de las fichas del catálogo correspondiente.

[Fin de la versión en castellano]

English version:

## BASIC GENERAL INFORMATION FOR ENQUIRIES ABOUT CHANGING THE USE OF PREMISES TO HOUSING OR DIVIDING EXISTING DWELLINGS

**ONE.** The urban planning **classification** and current **planning** do not prevent change of use. Check the website <https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica> > “**Basic enquiry on the change of use of existing housing**”



If you obtain the result “*The property has specific urban information that requires explanation by the Department of Urban Information*”, you can send an enquiry to [Online Support](#) or [request a phone appointment](#) with the Department for Urban Planning Documentation and Information.



If you obtain the result “*The planning information relating to this property is specific as there are aspects that can influence the possibility of housing use. If the construction is out of order because it is partially affected by a new road alignment subject to free transfer, but it is not included in any secondary planning sector or in any urban planning area, the regime established by the paragraph 4 of article 108 of the revised text of the Urban Planning Act of Catalonia*” you can contact the District Technical Services [here](#)

**TWO.** In any event, a [major works building permit](#) will have to be processed, through a project signed by technical staff.

**THREE.** The plan will have to specify:

**1) The constructed area**, according to article 108.4 of “*Text refós de la Llei d’urbanisme*” (revised text of the Urban Planning Act), article 180 on the “*Modificación de las ordenanzas metropolitanas de edificación en relación con el número máximo de viviendas por parcela*” (amendment of metropolitan by-laws relating to the maximum number of homes per plot), approved on 30 April 2004, and article 12.b) of the “*Ordenanzas metropolitanas de rehabilitación*”.

Article 180.2 of the “*Ordenanzas metropolitanas de edificación*”: In the old quarter and in dense urban areas, the constructed area for new buildings is understood as the area within the outer parts of the building. This includes skylights and ventilation courtyards, but excludes protruding elements, the surface of the ground floor which extends beyond the constructed area, and basements.

Article 180.3 of the metropolitan by-laws on construction: In all other areas, the same criteria established in the urban planning regulations for the General Municipal Plan for this purpose will be used to calculate the constructed area.

**For buildings with non-conforming volumes:**

The “*Text refós de la Llei d’urbanisme*”, in article 108.4, establishes the regime for buildings and installations with building volumes that do not comply with the mandatory parameters for new urban planning projects, as might be **the case with a plot that currently has a constructed area in excess of that permitted by the urban planning regulations in force.**

The [Guide “Criteri per l’aplicació de la condició bàsica de densitat màxima d’habitatges disconformes per parcel·la, establerta a l’article 236.1 de les Normes Urbanístiques”](#), of 6 July 2022, annexed here, concludes that density must be calculated according to the overall constructed area which is permitted for the plot, and not according to the effective built area.

**2) The number of dwellings** established in the original building plan, and if applicable subsequent changes (consult the original plan at the [Municipal Contemporary Archive](#) or [District Archive](#), depending on the date of the building’s construction).

### **3) Allowable housing density**

Number of dwellings admissible in a property = gross floor area / density of dwellings established by urban planning.

- Restrictions in areas 15 and 20a/8.
- The specifications mentioned in point ONE must be taken into account, as should those established by the regulations.
- Where unspecified, it will be the constructed area according to article 180.2 of the modification of the OME between 80 m<sup>2</sup>.

Justification is required that the resulting number of dwellings does not exceed the maximum number calculated.

**FOUR.** Where this concerns the introduction of housing use to the ground floor, it shall be subject to Art. 225. (7) of the General Metropolitan Plan Urban Planning Rules, in its amendment for Barcelona's municipal boundaries, (of 13 January 1999), applicable to the type of arrangement depending on road alignments. (‘(b) Where a dining room or bedroom has a façade in the free space inside a block, the part of that space corresponding to the land plot, it must remain without any building work on the ground floor throughout its area. (c) This space opposite the dining rooms or living rooms must have a minimum depth of 6 metres and a minimum width of 4.5 metres.’)

**FIVE.-** Compliance, in any case, with the current regulations for habitability. DECREE 141/2012, of 30 October, regulating the **minimum habitability conditions** of dwellings and the habitability certificate (DOGC [Official Journal of the Government of Catalonia] 6245 of 2 October 2012), and with the specifications established in the **First Additional Provision of the General Metropolitan Plan Urban Planning Rules for maximum number of dwellings per land plot** as approved on 20 October 2004:

- Minimum net floor area of 40 m<sup>2</sup>.
- Minimum façade giving onto the public highway or interior quadrangle of a block: 3m.
- The area of closed projecting bodies (platforms, viewing points, etc.) does not count for the purposes of minimum area of features they are not annexed to.



Compliance, in any event, with vertical accessibility regulations (lifts) and regulations relating to fire prevention.

**COMMENTS:**

- Where the initiative concerns a **commonhold property** building, account will have to be taken of the Catalan legislation that has been established for this class of property, namely, Act 5/2015, of 13 May, on the Amendment to Book Five of the Catalan Civil Code on property rights, Articles 553(1) to 553(59).
- Comprehensive initiatives for renovations or changes of use shall be subject to the provisions set out under Articles 176 and 178 of the Amendment to the Metropolitan Building Byelaws, approved on 14 February 2003, and the Amendment to the General Metropolitan Plan for obtaining protected public housing on consolidated Barcelona urban (Code number B1600 Plan) land. Article 285, given final approval on 5 December 2018 (DOGC 14 /12/ 2018).
- In the case of whole buildings, consideration must be given to the Amendment to the General Metropolitan Plan to declare the area of right of first refusal and pre-emptive rights in the city of Barcelona, and the definition of time frames for building (code number B1601), approved on 5 December 2018.
- In the case of listed buildings, consideration must be given to admissible works and the criteria for intervention in the corresponding listing.

[End of the English version]