

Versió en català:

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

PRIMER.- 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 informació urbanística relativa a aquesta finca és específica, ja que hi ha aspectes que poden influir en la possibilitat d'ús d'habitatge, com són que la finca estigui inclosa en un àmbit de planejament urbanístic en tràmit, en un àmbit de gestió urbanística, en un àmbit de suspensió de llicències, en una sentència o que la parcel·la estigui situada en un interior d'illa sense alineacions reconegudes.*” podeu fer una consulta a [Atenció en Línia](#) o [demandar cita telefònica](#) amb el Departament d'Informació i Documentació Urbanística.

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.

Superfície construïda: En les zones de casc antic i densificació urbana la superfície construïda es la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici; s'inclouen els patis de llums i ventilació i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi el cos principal de l'edificació, i els soterranis. En la resta de zones per al càlcul de la superfície construïda s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes Urbanístiques del P.G.M. (art.180.2.3 Modificació de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la aprovada el 30 d'abril de 2004).

2) El número 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 computable per 80 m2.

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

QUART.- En cas que es tracti d'implantació d'ús 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 m².
- 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 annexionades.

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. Que la **calificación** urbanística y el **planeamiento** vigente no impidan el cambio de uso. **Consúltalo en el web** <https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica/es/> >
“Consulta básica de cambio de uso de vivienda existente”

En caso de obtener un resultado de *“La información urbanística relativa a esta finca es específica, ya que hay aspectos que pueden influir en la posibilidad de uso de vivienda, como son que la finca esté incluida en un ámbito de planeamiento urbanístico en trámite, en un ámbito de gestión urbanística, en un ámbito de suspensión de licencias, en una sentencia, o que la parcela esté situada en un interior de isla sin alineaciones reconocidas”*, puedes realizar una consulta en [Atención en Línea](#) o [pedir cita telefónica](#) con el Departamento de Información y Documentación Urbanística.

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

Superficie construida: en las zonas de casco antiguo y densificación urbana, la superficie construida es la comprendida entre los cierres exteriores del edificio; se incluyen los patios de luces y ventilación y se excluyen los cuerpos salientes y la superficie de planta baja que rebasa el cuerpo principal de la edificación, y los sótanos. En el resto de zonas, para el cálculo de la superficie construida, se adoptarán los mismos criterios que establecen las normas urbanísticas del PGM (art.180.2.3, modificación de las ordenanzas metropolitanas de edificación en relación con el número máximo de viviendas por parcela aprobada el 30 de abril de 2004).

2) El número de viviendas que se determinaba en el proyecto original del edificio y, si procede, los cambios posteriores a vivienda (consulta 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 mencionadas en el resultado de la consulta del PRIMER punto, así como las que establece la normativa.
- En caso de no estar especificada, será la superficie computable por 80 m².

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 m².

- Superficie útil mínima de 40 m².

- 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 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.

English version:

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

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

If you obtain the result *“The urban planning information relating to this property is specific as there are aspects which may affect its possible use as housing, for instance, if it is in an area for which there is an ongoing urban planning procedure, an area where urban planning management applies, an area where permits are suspended, an area affected by a ruling or a plot in a block interior where there are no recognised alignments.”*, you can send an enquiry to [Online Support](#) or [request a phone appointment](#) with the Department for Urban Planning Documentation and Information.

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 gross floor area.

Gross floor area: In historical centres and urban densification areas, gross floor area is the area that extends up to the building's outside walls, windows and doors; it includes skylight and ventilation shafts but excludes projecting bodies and ground-floor areas extending beyond the building's main body, and also underground areas. To calculate the gross floor area in all other areas, the same criteria will be adopted as are established by the General Metropolitan Plan Urban Planning Rules (Art.180(2)(3), Amendment to the Metropolitan Building Byelaws regarding the maximum number of dwellings per plot of land, as approved on 30 April 2004).

2) The number of dwellings established in the building's original plan and, if necessary, subsequent changes (consult the original plan from the [Municipal Contemporary Archives](#) or [District Archives](#), depending on the date of the building's construction).

3) Admissible density of dwellings.

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 there are no specifications, the computable floor area will be 80 m².

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 event, 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 m².
- Minimum façade giving onto the street 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, as approved on 14 February 2003, and the Amendment to the General Metropolitan Plan for obtaining protected public housing on consolidated Barcelona urban land (code plan B1600). Article 285(b), 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 the right to first refusal in the city of Barcelona and the definition of time frames for building (code plan 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.