



# Cambios urbanísticos para regular el uso de vivienda en la ciudad de Barcelona

Legal Alert



Enero 2025

[kpmgabogados.es](http://kpmgabogados.es)  
[kpmg.es](http://kpmg.es)

# Cambios urbanísticos para regular el uso de la vivienda en la ciudad de Barcelona

El pasado 19 de diciembre de 2024 se publicó en el BOP de Barcelona la **aprobación inicial** de la **Modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) de Barcelona** para la regulación urbanística del **uso de edificaciones como vivienda dentro del término municipal de Barcelona**. El texto del documento, tras haber sido expuesto a **información pública** durante el plazo de un mes, deberá **aprobarse definitivamente para su entrada en vigor**.

De acuerdo con la Memoria de la propia MPGM, el objeto de la misma es modificar la regulación que hasta la fecha se había dado al uso de vivienda por parte del Plan General Metropolitano de 1976 dentro del término municipal de Barcelona. Dicha modificación persigue **preservar el uso de las viviendas como residencia habitual y permanente**, de forma que, según el Ayuntamiento, se dé cumplimiento al principio de desarrollo urbanístico sostenible que viene definido por el [Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto](#), que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

La MPGM de Barcelona -que ahora se encuentra en trámite- incide, de modo principal, en los puntos siguientes:

## Nuevas sub-tipologías del uso de vivienda

De esta manera, la MPGM persigue **definir nuevas sub-tipologías del uso de vivienda** para, en su caso, que estas se vean limitadas o prohibidas por el planeamiento derivado.

Hasta la fecha, el art. 276 del vigente Plan General Metropolitano ha venido definiendo el **uso de vivienda** como el *“edificio o parte de edificio destinado a alojamiento o residencia familiar”*. A estos efectos, el citado precepto únicamente distinguía entre viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

La MPGM de Barcelona persigue **categorizar los distintos usos de las viviendas**, no solo en función de su condición edificatoria (plurifamiliar o unifamiliar), sino también en función de la temporalidad o no del uso al que se destine. Así, el nuevo segundo apartado del citado artículo distinguirá entre:

- **Vivienda habitual y permanente**

Se define como el **uso característico de las viviendas** que, con carácter general, se admite sin limitaciones en todas las zonas y situaciones en las que se admite el uso de vivienda.

- **Viviendas de uso temporal parcial o total**, por motivos profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales de entrega de vivienda o de retorno a la residencia habitual u otros usos análogos

El carácter de este uso deberá poder **acreditarse documentalmente** cuando así lo exija la legislación aplicable.

- **Vivienda secundaria o de segunda residencia**

Se define como aquella vivienda que se ocupa por los titulares de un inmueble de manera **intermitente** o en estancias **esporádicas**.

Tanto el uso temporal como el uso de las viviendas como segunda residencia se consideran **usos asimilados** (es decir, no característicos) de las viviendas.

## Implantación o sustitución de usos diferentes al uso de vivienda habitual y permanente

Asimismo, se modifica el art. 302A del PGM de Barcelona, que había sido introducido en 2018 a través de una modificación previa para la obtención de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado dentro del término municipal de Barcelona.

De acuerdo con la redacción introducida en 2018, el planeamiento especial y las ordenanzas municipales pueden condicionar la implantación de usos compatibles con el uso de vivienda y establecer determinadas restricciones en cuanto a su intensidad, de cara a que se garantice la preservación del uso de vivienda como de residencia habitual.

La nueva redacción ahora planteada habilita al planeamiento urbanístico derivado y a las ordenanzas municipales para que **prohíba, condicione o someta a restricciones la implantación o sustitución de usos diferentes al uso de vivienda habitual y permanente**, incluyendo expresamente los usos asimilados (temporal o de segunda residencia).

Esta habilitación se otorga al planeamiento derivado tanto para las edificaciones residenciales **existentes** como para las edificaciones **que se puedan construir en el futuro**.

Concretamente, se establece que el planeamiento derivado puede adoptar medidas que se dirijan a condicionar o limitar:

- a) La implantación de nuevos usos diferentes al de vivienda habitual y permanente.
- b) La sustitución de usos de vivienda por otros usos, especialmente por viviendas de uso turístico y otros usos turísticos.
- c) La implantación de usos y actividades diferentes a la vivienda habitual y permanente en plantas piso de edificios de viviendas plurifamiliares.
- d) La sustitución del uso de vivienda habitual y permanente por los usos asimilados al de vivienda definidos por el art. 276.

### Estado de la tramitación del MPGM

Esta MPGM fue **aprobada inicialmente** por la Comisión de Ecología, Urbanismo, Movilidad y Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona el 10 de diciembre de 2024, y **publicada** en el BOP de Barcelona el pasado 19 de diciembre.

El texto de la MPGM, tras haber sido sometido a **información pública** por el plazo de un mes, continúa su tramitación, para el análisis de las alegaciones presentadas.

Por último, una vez que se acuerde la aprobación definitiva de la MPGM, se publicará para su posterior entrada en vigor.

Si bien la aprobación de esta Modificación no supondrá la prohibición, por sí misma, de los alquileres temporales de viviendas, **sienta las bases para que futuros planes de usos puedan limitar dichos alquileres en función de la situación de las distintas zonas o ámbitos**.

### Prórroga de la declaración de área de tanto y retracto de la ciudad de Barcelona

Por último, cabe mencionar que, de forma previa, en fecha 12 de diciembre de 2024 se publicó también en el BOP la **aprobación definitiva** de la **prórroga por seis años más** de la declaración de área de tanto y retracto en la ciudad de Barcelona.

De acuerdo con esta prórroga, y teniendo en cuenta las resoluciones judiciales dictadas en relación con la MPGM para la declaración de área de tanteo y retracto en la ciudad de Barcelona, **se someten a tanteo y retracto del Ayuntamiento de Barcelona los edificios plurifamiliares enteros utilizados principalmente como viviendas**.

Esta prórroga tiene efectos desde el 21 de diciembre de 2024 **hasta el 20 de diciembre de 2030**.

# Contactos

**Carmen Mulet**  
**Socia**  
**KPMG Abogados**  
**Tel. +34 608 292 432**  
**[cmulet@kpmg.es](mailto:cmulet@kpmg.es)**

**Victoria Clemente**  
**Directora**  
**KPMG Abogados**  
**Tel. 93 253 29 00**  
**[victoriaclemente@kpmg.es](mailto:victoriaclemente@kpmg.es)**

## Oficinas de KPMG en España

### A Coruña

Calle de la Fama, 1  
15001 A Coruña  
**T:** 981 21 82 41  
**Fax:** 981 20 02 03

### Alicante

Muelle de Levante, 8  
Planta Alta  
03001 Alicante  
**T:** 965 92 07 22  
**Fax:** 965 22 75 00

### Barcelona

Torre Realia  
Plaça de Europa, 41  
08908 L'Hospitalet de Llobregat  
Barcelona  
**T:** 932 53 29 00  
**Fax:** 932 80 49 16

### Bilbao

Torre Iberdrola  
Plaza Euskadi, 5  
48009 Bilbao  
**T:** 944 79 73 00  
**Fax:** 944 15 29 67

### Girona

Edifici Sèquia  
Sèquia, 11  
17001 Girona  
**T:** 972 22 01 20  
**Fax:** 972 22 22 45

### Las Palmas de Gran Canaria

Bravo Murillo, 22  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
**T:** 928 32 32 38  
**Fax:** 928 32 45 55

### Madrid

Torre de Cristal  
Paseo de la Castellana, 259 C  
28046 Madrid  
**T:** 91 456 34 00  
**Fax:** 91 456 59 39

### Málaga

Marqués de Larios, 3  
29005 Málaga  
**T:** 952 61 14 00  
**Fax:** 952 30 53 42

### Oviedo

Ventura Rodríguez, 2  
33004 Oviedo  
**T:** 985 27 69 28  
**Fax:** 985 27 49 54

### Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza  
Calle de Porto Pi, 8  
07015 Palma de Mallorca  
**T:** 971 72 16 01  
**Fax:** 971 72 58 09

### Pamplona

Edificio Iruña Park  
Arcadio M. Larraona, 1  
31008 Pamplona  
**T:** 948 17 14 08  
**Fax:** 948 17 35 31

### San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19  
20004 San Sebastián  
**T:** 943 42 22 50  
**Fax:** 943 42 42 62

### Sevilla

Avda. de la Palmera, 28  
41012 Sevilla  
**T:** 954 93 46 46  
**Fax:** 954 64 70 78

### Valencia

Edificio Mapfre  
Paseo de la Alameda, 35, planta 2  
46023 Valencia  
**T:** 963 53 40 92  
**Fax:** 963 51 27 29

### Vigo

Plaza Compostela, 20  
36201 Vigo  
**T:** 986 22 85 05  
**Fax:** 986 43 85 65

### Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón  
Avda. Gómez Laguna, 25  
50009 Zaragoza  
**T:** 976 45 81 33  
**Fax:** 976 75 48 96

© 2025 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas de KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.