

El Ayuntamiento de Barcelona prevé regular la posibilidad de prohibir o limitar el alquiler de temporada mediante una modificación de planeamiento urbanístico

Resumen

El pasado día 19 de diciembre de 2024 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona (BOPB) una modificación puntual del Plan General Metropolitano de Barcelona que regula el uso de vivienda en el municipio de Barcelona. Esta modificación tiene como objeto la preservación del uso de vivienda como habitual y permanente, habilitando al Ayuntamiento de Barcelona a aprobar instrumentos de planeamiento derivado y ordenanzas municipales que prohíban o limiten otras modalidades del uso de vivienda, como son la vivienda de temporada o la segunda residencia.

La modificación puntual del Plan General Metropolitano de Barcelona que regula el uso de vivienda en el municipio de Barcelona define los diferentes usos dentro del uso de vivienda, delimitando aquellos que pueden estar sometidos a condiciones o limitaciones en su implantación. Entre las diferentes categorías de usos de vivienda, se distingue:

- Uso de vivienda habitual y permanente: como uso característico para edificaciones construidas y futuras edificaciones. Se admite sin limitaciones en todas las zonas donde se permite el uso de vivienda.
- Uso temporal parcial o total de la vivienda por motivos profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales en espera de entrega de vivienda, cuyo carácter temporal deberá acreditarse documentalmente cuando así lo exija la legislación aplicable.
- Uso de vivienda de segunda residencia, utilizada por los titulares del inmueble de manera intermitente o en estancias temporales.

La modificación de planeamiento aprobada inicialmente habilita al Ayuntamiento de Barcelona a aprobar instrumentos de planeamiento derivado y ordenanzas municipales para prohibir, limitar o condicionar usos de vivienda diferentes al de vivienda habitual y permanente. Asimismo, habilita a estos instrumentos a determinar los ámbitos de aplicación de las limitaciones, pudiendo afectar a edificios, parcelas, zonas, subzonas o incluso barrios y distritos completos, previa justificación de la concurrencia de una razón imperiosa de interés general de preservación del uso de vivienda habitual y permanente.

Mediante los mencionados instrumentos, podrá limitarse o condicionarse:

- a) El ejercicio, realización o nueva implantación de usos diferentes al de vivienda habitual y permanente en zonas donde son admisibles otros usos.
- b) La sustitución de usos de vivienda por otros usos, en especial el uso de vivienda de uso turístico.
- c) El ejercicio, realización o nueva implantación de usos y actividades diferentes al uso de vivienda habitual y permanente, en plantas piso de edificios de tipología de vivienda plurifamiliar, en parcelas, edificios o viviendas.

Nota informativa

- d) La sustitución en edificios o viviendas del uso de vivienda habitual y permanente por otros usos de vivienda asimilados (es decir, el alquiler de temporada y la segunda residencia).

Estas limitaciones o restricciones podrán imponerse tanto en relación con las edificaciones existentes de viviendas como con las edificaciones que se puedan construir en un futuro.

La normativa de la modificación puntual del Plan General Metropolitano también establece que, cuando el uso de vivienda habitual y permanente resulta de la cesión de uso o alquiler de habitaciones, deberá dar derecho a todas las personas que residan en la vivienda fruto de dicho título de cesión a disponer del espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de vivienda, y a acceder a todos los servicios de la vivienda de acuerdo con las condiciones de habitabilidad exigibles.

Esta modificación puntual del Plan General Metropolitano se encuentra en fase de información pública, y es posible formular alegaciones frente a la misma durante el plazo de un mes desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, que tuvo lugar en fecha 19 de diciembre de 2024.

Según la información ofrecida por el Ayuntamiento de Barcelona, se prevé la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General Metropolitano, y su entrada en vigor, durante el segundo trimestre de 2025.

¿Tiene alguna consulta?

Desde el Área de Administrativo y Urbanismo trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Contacto:

Cristina Gómez Nebrera

Socia del Área de Derecho
Administrativo y Urbanismo
cgomez@rcd.legal

Albert López

Asociado del Área de Derecho
Administrativo y Urbanismo
alopez@rcd.legal

www.rcd.legal