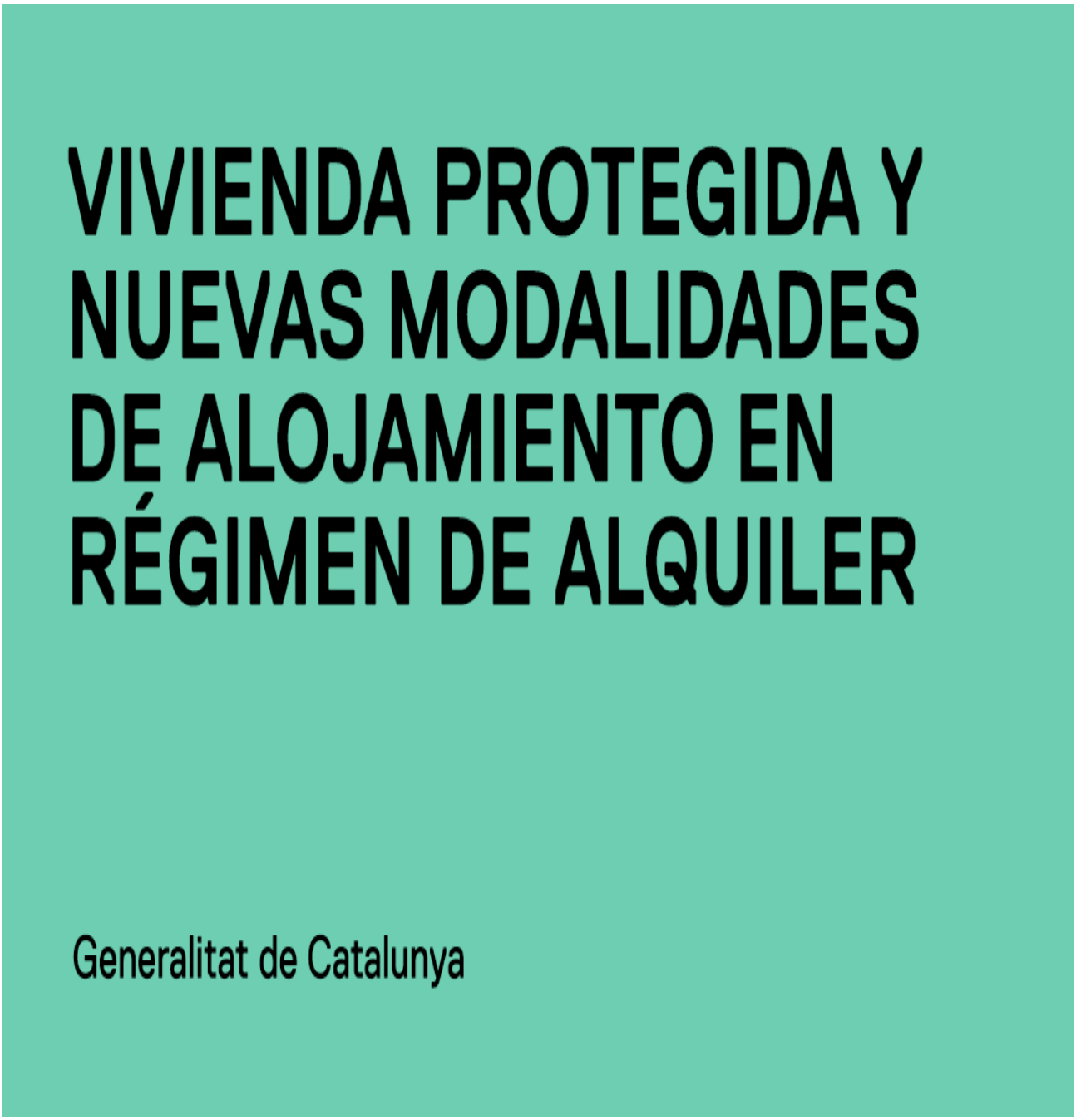
Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://arquitectes.cat)

Nuevo Decreto Ley de medidas para estimular la promoción de vivienda de protección y de nuevas modalidades de alojamiento [1]



© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

Publicat:
11 desembre 2020

El 11 de diciembre, se publicó en el DOGC el *DECRETO LEY 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler*, que entró en vigor al día siguiente de su publicación.

El Decreto Ley, de solo 4 artículos, prevé la modificación de tres normas vigentes en materia de vivienda. A continuación resumimos los puntos más importantes:

a. Precios y rentas máximas de las viviendas con protección oficial

Se establecen los precios y las rentas máximas por m² de superficie útil de las viviendas con protección oficial en régimen general y especial que se cualifiquen a partir de la entrada en vigor del Decreto ley, previendo su actualización automática cada primero de enero, conforme al IPC.

En cuanto a las viviendas cualificadas de conformidad con cualquiera de los regímenes anteriores al Decreto Ley, se prevé el mantenimiento de precios y rentas de la cualificación definitiva, actualizados con el índice del IPC entre el año de cualificación y el de subscripción del contrato de transmisión o alquiler, sin superar el máximo permitido en la normativa de cualificación de la vivienda.

Todo esto modifica el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

b. Nueva modalidad de alojamiento en régimen de alquiler

Se crea la modalidad de "Alojamiento con espacios comunes complementarios", que define como "una vivienda que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, tiene una superficie del espacio privativo inferior a la fijada para el resto de tipologías de vivienda pero que dispone de unos espacios comunes complementarios ajustados a los requisitos mínimos y de calidad establecidos en la normativa mencionada".

Se entiende como espacios comunes complementarios los "espacios de uso compartido de un edificio, otros que los elementos comunes establecidos como obligatorios por la normativa que, de acuerdo con el nivel de calidad exigido por la normativa de habitabilidad, complementan el uso y disfrute de los espacios privativos de todo o parte de las viviendas o alojamiento que comprende el edificio".

En este caso se modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

La normativa de habitabilidad ?actualmente el Decreto 141/2012? deberá prever las características de los espacios privativos y comunes complementarios. En concreto, el Decreto ley especifica que **"el espacio privativo debe tener una superficie útil interior no inferior a 24 m² y los espacios comunes complementarios una superficie útil no inferior a 6 m² por alojamiento, si bien, en ningún caso el sumatorio de ambas superficies útiles puede ser inferior a 36 m²".**

Hay que tener en cuenta, no obstante, que los requisitos de la normativa sobre habitabilidad son condiciones mínimas que las ordenanzas municipales pueden hacer más estrictas ?como por ejemplo pasa con las Ordenanzas Metropolitanas de Edificación? de forma que habrá que estar pendiente de las previsiones que cada municipio haga al respecto.

Asimismo, el Decreto ley especifica que "cuando los alojamientos con espacios comunes complementarios ocupan la totalidad de un edificio, este edificio no se puede dividir en propiedad horizontal. En caso que ocupen una parte de un edificio en propiedad horizontal, esta parte ha de configurarse como un solo elemento privativo diferenciado de los otros elementos que se integran en el mismo régimen de propiedad horizontal, como viviendas, locales o aparcamientos?.

c. Reserva complementaria de terrenos

Se excluye la obligación de prever una reserva complementaria de terrenos para sistemas de espacios libres y equipamientos, en las modificaciones del planeamiento que comporten el aumento de la densidad del uso residencial, sin incremento de edificabilidad, cuando este aumento se destina a viviendas de protección pública y a alojamientos con espacios comunes complementarios. Esto, siempre y cuando no se ultrapase el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo, incluidos los espacios comunes complementarios, con esta destinación.

Con esto se modifica el texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

d. Contratos de arrendamiento

Se establece la nulidad del pacto que obligue a la parte arrendataria a la asunción de gastos generales y de servicios individuales que no habían sido previstos en el contrato de arrendamiento, en aquellos contratos de arrendamiento de viviendas que han sido arrendadas dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de esta ley.

En este caso se modifica la Ley 11/2020, del 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Para más información, consulta el **texto completo del Decreto ley** [2].

Source URL: https://arquitectes.cat/ca/node/35106

Links
[1] https://arquitectes.cat/ca/node/35106
[2] https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/8292/1826703.pdf