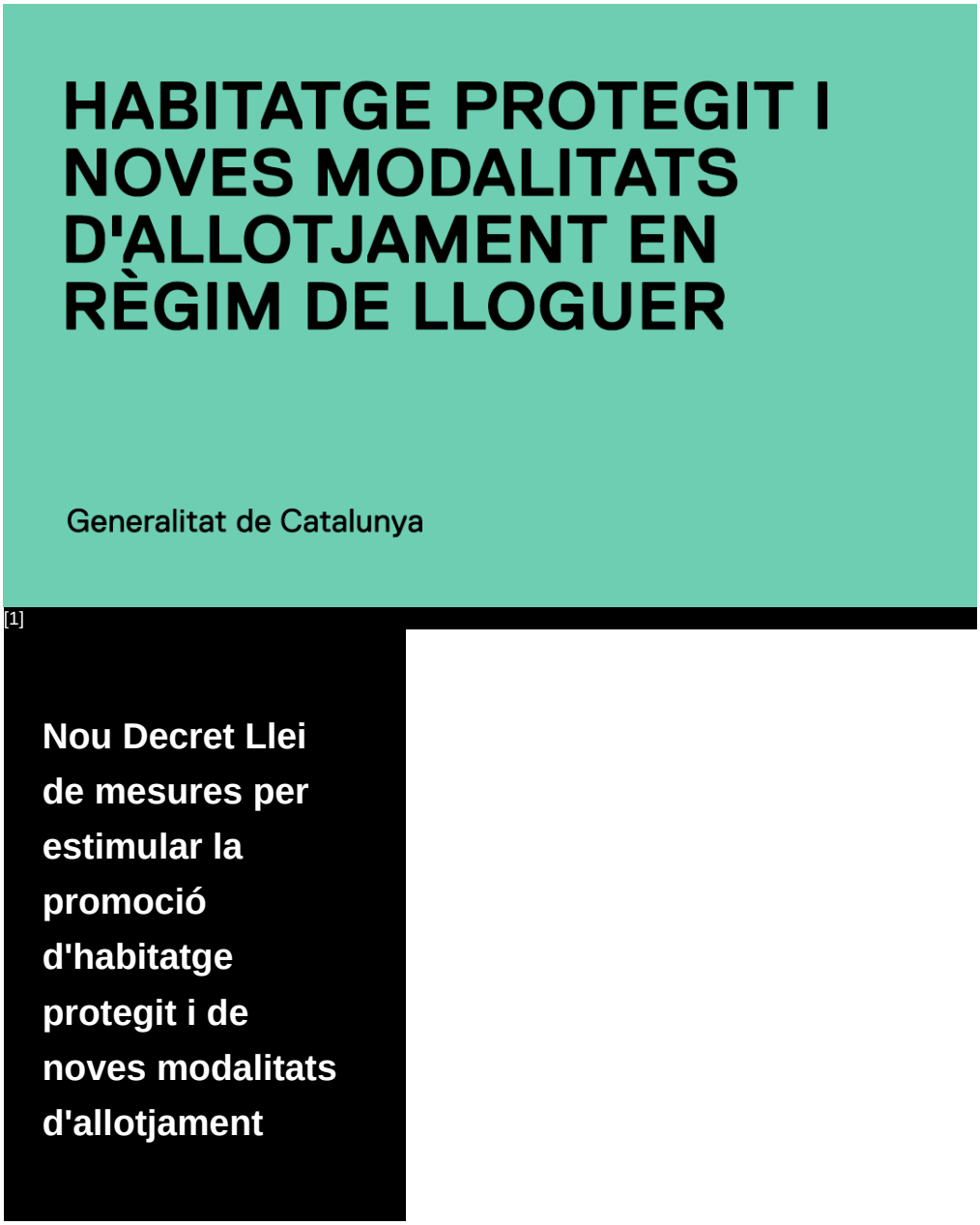
Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://www.arquitectes.cat)



[1]

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

L'11 de desembre, s?ha publicat al DOGC el *DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer*, que entrà en vigor l?endemà de la seva publicació.

El Decret Llei, de només 4 articles, preveu la modificació d'algunes normes vigents en matèria d?habitatge. A continuació en resumim els punts més importants:

a. Preus i rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial

S'estableixen els preus i les rendes màximes per m² de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial en règim general i especial que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret llei, preveient la seva actualització automàtica cada primer de gener, conforme a l?IPC.

Pel que fa als habitatges qualificats de conformitat amb qualsevol dels règims anteriors al Decret Llei, es preveu el manteniment de preus i rendes de la qualificació definitiva, actualitzats amb l?índex de l?IPC entre l?any de qualificació i el de subscripció del contracte de transmissió o lloguer, sense superar el màxim permès en la normativa de qualificació de l?habitatge.

Tot això modifica el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

b. Nova modalitat d'allotjament en règim de lloguer
Es crea la modalitat d'"Allotjament amb espais comuns complementaris", que defineix com a "un habitatge que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, té una superfície de l'espai privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge però que disposa d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat establerts a la normativa esmentada".

S'entén com a espais comuns complementaris els "espais d'ús compartit d'un edifici, altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa que, d'acord amb el nivell de qualitat exigit per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privatius de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici".

En aquest cas es modifica la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

La normativa d?habitabilitat ?actualment el Decret 141/2012? haurà de preveure les característiques dels espais privatius i comuns complementaris. En concret, el Decret llei especifica que **"l'espai privatiu ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m²".**

Cal tenir en compte, no obstant, que els requisits de la normativa sobre habitabilitat són condicions mínimes que les ordenances municipals poden fer més estrictes ?com per exemple passa amb les Ordenances Metropolitanes d?Edificació o altres? de manera que caldrà estar pendent de les previsions que cada municipi faci al respecte.

Així mateix, el Decret llei especifica que "quan els allotjaments amb espais comuns complementaris ocupen la totalitat d'un edifici, aquest edifici no es pot dividir en propietat horitzontal. En el cas que ocupin una part d'un edifici en propietat horitzontal, aquesta part ha de configurar-se com un sol element privatiu diferenciat dels altres elements que s'integren en el mateix règim de propietat horitzontal, com habitatges, locals o aparcaments?.

c. Reserva complementària de terrenys
S'exclou l?obligació de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments, en les modificacions del planejament que comportin l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment d?edificabilitat, quan aquest augment es destina a habitatges de protecció pública i a allotjaments amb espais comuns complementaris. Això, sempre i quan no s'ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta

d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació.

Amb això es modifica el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

d. Contractes d'arrendament
S'estableix la nul·litat del pacte que obligui la part arrendatària a l'assumpció de despeses generals i de serveis individuals que no havien estat previstos en el contracte d'arrendament, en aquells contractes d'arrendament d'habitatges que han estat arrendats dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

En aquest cas es modifica la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Més informació
Per a més informació, consulteu el **text complet del Decret Llei** [2].
També podeu veure el **Punt de Vista del COAC** [3] sobre aquestes noves mesures.
11/12/2020
Tornar [4]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : https://www.arquitectes.cat/ca/suport/nou-decret-llei-mesures-promocio-habitatge-protegit-noves-modalitats

Links:
[1] https://www.arquitectes.cat/ca/suport/nou-decret-llei-mesures-promocio-habitatge-protegit-noves-modalitats
[2] https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/8292/1826703.pdf
[3] https://www.arquitectes.cat/ca/suport/punt-de-vista-noves-mesures-promocio-habitatge-protegit
[4] https://www.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29