

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NSL026570

DECRETO LEY 50/2020, de 9 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler.

(DOGC de 11 de diciembre de 2020)

El artículo 67.6.a) del Estatuto prevé que los decretos ley sean promulgados, en nombre del rey, por el presidente o presidenta de la Generalidad.

De conformidad con el que disponen el artículo 6 y concordantes de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno, y visto el Decreto 114/2020, de 30 de septiembre, de sustitución del presidente de la Generalidad de Cataluña;

De acuerdo con eso, promulgo el siguiente

DECRETO LEY**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS****I**

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, aprobada al amparo del artículo 137.1 del Estatuto de autonomía de Cataluña, regula el derecho a la vivienda, entendida como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, y constituye el eje a partir del cual se estructuran todas las políticas públicas en esta materia. Una norma que en los últimos años ha sido complementada y desplegada por otras disposiciones legales o reglamentarias.

Entre las disposiciones aprobadas este último año destacan el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda. Ambas focalizadas, respectivamente, a fomentar la promoción de vivienda protegida y contener los precios de alquiler con el fin de incrementar el parque de vivienda protegida y también la oferta general de viviendas en régimen de alquiler a precios asequibles.

A pesar de las disposiciones adoptadas en los últimos meses, la crisis sanitaria en que vive inmersa Cataluña y el conjunto de la población mundial como consecuencia de la pandemia del Covid-19 ha agravado todavía más el acceso a una vivienda digna y adecuada de una parte importante de la población, situación que ha desembocado en una importante crisis económica y social. En este sentido, todavía es demasiado pronto para tener los datos que reflejen con exactitud el alcance de la crisis social y su impacto, pero parece evidente que la bajada de ingresos como consecuencia de la crisis económica puede derivar en una situación económica insostenible en muchos hogares. Un problema que puede agravar las dificultades, preexistentes a la crisis, de acceso a una vivienda si tenemos en cuenta que una parte importante del gasto mensual de muchos hogares se destina a esta finalidad - el 42,7% en Barcelona ciudad y el 45,1% en el resto del Área metropolitana, según datos del Informe del Observatorio Metropolitano de la Vivienda (O-HB), correspondiente al 2018-.

Así lo apunta la encuesta «Habitante en confinamiento», realizada por el Observatorio Metropolitano de la Vivienda (julio de 2020) a partir de 6.000 respuestas, donde se estima que durante los primeros dos meses de confinamiento, en el 42,9% de los hogares del Área metropolitana de Barcelona se ha producido un retroceso en la situación económica, y sólo en el 1,9% de los hogares ha mejorado la economía durante este periodo. Unos datos que son singularmente peores en el caso de los hogares que viven de alquiler; así pues, en el 57,6% de los hogares que viven de alquiler ha empeorado la situación en contraposición al 44,9% de los hogares que pagan hipoteca.

En este contexto resulta imprescindible reforzar hoy, de manera inmediata, la doble estrategia, definida en el Decreto ley 17/2019, de incrementar el parque de vivienda protegida y facilitar el acceso a la vivienda de alquiler en todos sus niveles (social, asequible o libre), y garantizar, asimismo, la aplicación efectiva de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Por este motivo, el Decreto ley aborda tres de los elementos que pueden ayudar a remover los obstáculos y hacerlo posible: la actualización de los precios de venta y las rentas máximas de las viviendas con protección oficial no regidas por el sistema de determinación de precios y rentas establecido por el Decreto ley 17/2019, para garantizar su viabilidad; la configuración jurídica de los alojamientos con espacios comunes complementarios, para dar respuesta a la demanda de vivienda con elementos de uso compartido, la incorporación de la obligación legal de las administraciones que dispongan de datos o de documentación sobre rentas de alquiler, de cederlas a las administraciones competentes para ejercer actuaciones de inspección y control de la Ley 11/2020, de contención

de rentas y la adición de una medida de contención de las rentas de alquiler. Las tres regulaciones tienen que facilitar la ampliación del parque actualmente existente de vivienda con protección oficial y también de las viviendas de alquiler de precio asequible.

Las medidas que se adoptan emanan de varias mociones y resoluciones del Parlamento de Cataluña aprobadas los últimos meses. Es el caso de la Moción 180/XII del Parlamento de Cataluña, de 24 de julio de 2020, sobre la estrategia para garantizar el derecho a la vivienda, que apostaba por impulsar la construcción de alojamientos dotacionales y poner en marcha los mecanismos adecuados para incrementar el parque público de vivienda, especialmente de alquiler, y asimilarlo, cuando menos, a la media europea. Así como la Moción 140/XII del Parlamento de Cataluña, de 19 de diciembre de 2019, sobre la vivienda, que pedía impulsar un pacto autonómico que fijara como objetivos el incremento del parque público de vivienda destinado a alquiler social y asequible y un cambio del modelo de acceso a la vivienda protegido basado en la propiedad por un modelo basado en el alquiler asequible o cesión de uso, con el impulso de las cooperativas y las sociedades de arrendamiento, tanto públicas como privadas. Como también la Resolución 902/XII del Parlamento de Cataluña, de 23 de julio de 2020, sobre la vivienda con perspectiva juvenil, que apostaba por crear programas de apoyo y promoción de nuevas formas de tenencia de vivienda, como las cooperativas de cesión de uso, la copropiedad, la masovería urbana y la convivencia intergeneracional.

En este contexto, las disposiciones contempladas en el Decreto ley tendrían que permitir desatascar con carácter inmediato el desarrollo de muchas de las promociones de vivienda con protección oficial que, con los actuales precios de alquiler y venta, vigentes del 2008, resultan hoy inviables si se atiende al hecho de que, de acuerdo con los datos del Boletín Económico de la Construcción, el incremento de coste de construcción que se ha producido entre el 2008 y el 2020 ha sido del 19,84%.

Asimismo, la nueva regulación de los alojamientos con espacios comunes complementarios debe permitir desarrollar nuevas fórmulas de vivienda de alquiler, con una importante demanda, pero que hoy no tienen encaje en el actual marco normativo porque no las prevé. Estas nuevas tipologías de vivienda compartida, esencialmente el régimen de alquiler, tienen que abaratar el coste de la emancipación de los jóvenes y dar respuesta a la creciente movilidad laboral y formativa, pero también permitir nuevas modalidades residenciales de otras franjas de población como las personas mayores.

Finalmente, la necesidad de aplicar las medidas que la Ley 11/2020 ha incorporado en el régimen de control y sancionador de la Ley 18/2007, para paliar las situaciones de exclusión residencial y dar respuesta efectiva al derecho al acceso a una vivienda digna y asequible, motiva también la necesidad de incorporar la obligación legal de las administraciones que dispongan de datos o de documentación sobre rentas de alquiler, de cederlas a las administraciones competentes para ejercer actuaciones de inspección y control en materia de contención de rentas y añadir una medida de contención de las rentas de alquiler.

El desplegament immediat de les tres mesures, vehiculades a través d'aquest Decret llei, resulta d'extraordinària i urgent necessitat atès l'actual context, i suposen reforçar i facilitar l'execució d'alguna de les mesures establertes pel Decret llei 17/2019 o per la Llei 11/2020 per facilitar l'accés a l'habitatge, tal com s'ha apuntat.

El despliegue inmediato de las tres medidas, vehiculadas a través de este Decreto ley, resulta de extraordinaria y urgente necesidad considerando el actual contexto, y suponen reforzar y facilitar la ejecución de alguna de las medidas establecidas por el Decreto ley 17/2019 o por la Ley 11/2020 para facilitar el acceso a la vivienda, tal como se ha apuntado.

II

El Decreto ley se estructura en cuatro artículos que modifican, respectivamente, el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y el texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, y la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rendes en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. El articulado se cierra con una disposición derogatoria y una disposición final.

El artículo 1 añade una nueva disposición transitoria, la quinta bis, en el Decreto ley 17/2019 para regular algunos aspectos relativos a los precios de venta y las rentas máximas de las viviendas con protección oficial sujetas a regímenes anteriores al Decreto ley 17/2019. La nueva disposición transitoria quinta bis se articula en tres apartados. En el primero de ellos se regulan los precios de venta y las rentas máximas que regirán para las viviendas con protección oficial de régimen general y especial que se califiquen a partir de la entrada en vigor del Decreto ley y que, de acuerdo con la disposición transitoria quinta del Decreto ley 17/2019, estén sujetos al sistema de determinación de precios de venta y de rentas máximas establecido por el régimen anterior. El artículo incorpora un cuadro con los precios y rentas de las viviendas y sus anexos, distinguiendo los importes entre régimen general y especial en las cuatro zonas geográficas (A, B, C y D) que regula el Decreto 75/2014, del Plan para el derecho a la

vivienda. En el segundo apartado se determina la actualización anual automática que tendrán los mencionados precios de acuerdo con la variación experimentada por el índice de precios al consumo, y en el tercero se establecen los límites a que queda sujeta la actualización de precios y de rentas máximos en las segundas y posteriores transmisiones, alquileres o cesiones del uso de las viviendas con protección oficial cualificadas de conformidad con cualquiera de los regímenes anteriores al presente Decreto ley.

El artículo 2 se articula en siete apartados diferentes, a través de los cuales se modifican y se añaden diferentes artículos a la Ley del derecho a la vivienda con la finalidad de dar respuesta urgente al incremento de la demanda de viviendas de alquiler.

En los cuatro primeros apartados se añaden o se modifican disposiciones de la Ley del derecho a la vivienda para regular, como una tipología más de vivienda, los alojamientos con espacios comunes complementarios y definir también los espacios comunes complementarios. Los alojamientos con espacios comunes se caracterizan porque, a pesar de tener una superficie del espacio privativo inferior a la fijada para el resto de tipologías de vivienda, la suma del espacio privativo y la parte proporcional que le corresponde de los espacios comunes complementarios no puede ser inferior a la superficie mínima establecida en la normativa de habitabilidad. Por otra parte, en esta nueva tipología de viviendas se prohíbe la división en propiedad horizontal, lo que propiciará que se destinen al mercado de alquiler.

En el quinto apartado, se añade un nuevo apartado 7 en el artículo 130 de la Ley del derecho a la vivienda para que las administraciones públicas y las entidades del sector público que, por las funciones que tienen atribuidas, disponen de datos y documentación sobre rentas de alquiler de viviendas las cedan a requerimiento de la administración competente para el ejercicio de las tareas del régimen de control y sancionador que establece el título VI en materia de contención de rentas y que debe permitir la aplicación del régimen de control y sancionador introducido por la Ley 11/2020.

En el sexto apartado se añade una nueva disposición transitoria a la Ley del derecho a la vivienda, la décima, para establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los espacios comunes complementarios de las viviendas y de los alojamientos hasta la adaptación del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, a la nueva normativa del presente Decreto ley. Con respecto a las superficies mínimas de los alojamientos, se mantienen las establecidas reglamentariamente, si bien, mediante las nuevas previsiones legales, parte de la superficie se puede destinar a espacios comunes complementarios.

En el séptimo y último apartado se añade una nueva disposición transitoria a la Ley del derecho a la vivienda, la undécima, para regular las condiciones de los precios y rentas máximos aplicables a las viviendas y alojamientos con espacios comunes complementarios con protección oficial hasta la adaptación del Plan para el derecho a la vivienda a este Decreto ley.

En el artículo 3, se modifica el apartado 2 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de urbanismo en que se regulan las modificaciones de las figuras de planeamiento urbanístico que requieren un incremento de las reservas para sistemas urbanísticos. La nueva regulación, pensada para facilitar la implantación de los alojamientos con espacios comunes complementarios, exime a estos de la reserva de sistemas de espacios libres y equipamientos cuando se incorporen mediante una modificación de planeamiento, en términos análogos a las viviendas de protección pública, sin rebasar el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo. Con esta prevención, se considera que no se produce un incremento potencial del número de habitantes que exija un correlativo incremento de las reservas para sistemas urbanísticos.

Finalmente, mediante el artículo 4, se modifica la Ley 11/2020 para evitar la repercusión a la parte arrendataria de gastos generales y servicios individuales que no hubiesen sido previstos en los contratos de arrendamiento de viviendas arrendadas dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la mencionada Ley.

El Decreto ley se cierra con una disposición derogatoria que deroga varias disposiciones del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, y del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, así como con una disposición final que determina que su entrada en vigor será el día siguiente al de la publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Por todo ello, en uso de la autorización concedida en el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo 1. *Modificación del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.*

Se añade una disposición transitoria, la quinta bis, en el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, con la redacción siguiente:

«Quinta bis. *Precios de venta y rentas máximos de acuerdo con el régimen anterior.*

1. Cuando de conformidad con la disposición transitoria quinta es aplicable el sistema de determinación de los precios de venta y de las rentas máximos de acuerdo con el régimen anterior, las viviendas con protección oficial en régimen general y especial que se califiquen a partir de la entrada en vigor del Decreto ley 50/2020, de 9 de diciembre, se sujetan a los precios y a las rentas máximos por metro cuadrado de superficie útil siguientes:

Zona	RÉGIMEN GENERAL VENTA (€/M ²)		RÉGIMEN GENERAL ALQUILER/CESIÓN USO (€/M ²)	
	Vivienda	Anexos	Vivienda	Anexos
A	2.385,63	1.192,81	8,95	4,48
B	1.938,32	969,16	7,27	3,63
C	1.714,67	857,33	6,43	3,21
D	1.491,02	745,51	5,59	2,80

Zona	RÉGIMEN ESPECIAL VENTA (€/M ²)		RÉGIMEN ESPECIAL ALQUILER/CESIÓN USO (€/M ²)	
	Vivienda	Anexos	Vivienda	Anexos
A	2.096,74	1.048,37	7,87	3,93
B	1.817,18	908,59	6,81	3,41
C	1.607,50	803,75	6,02	3,01
D	1.397,83	698,91	5,24	2,62

2. Los precios y las rentas a que hace referencia el apartado 1 se actualizan automáticamente el primero de enero de cada año, empezando el 1 de enero de 2022, de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo en la fecha de la actualización. La Agencia de la Vivienda de Cataluña tiene que publicar anualmente los precios y las rentas máximos actualizados.

3. Son aplicables a las segundas y posteriores transmisiones, alquileres o cesiones del uso de las viviendas con protección oficial calificadas de conformidad con cualquiera de los regímenes anteriores al Decreto ley presente, los precios de venta y las rentas máximos que constan en la calificación definitiva, actualizados con el índice de precios al consumo, entre el año de la calificación y el de la suscripción del contrato, sin que se puedan superar los importes resultantes de aplicar el sistema de actualización de precios previsto en la normativa en base a la cual se han calificado las viviendas.»

Artículo 2. *Modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

2.1. Se añaden dos nuevas letras, la *p* y la *q* en el artículo 3 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«p) Alojamiento con espacios comunes complementarios: la 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 y que dispone de unos espacios comunes complementarios ajustados a los requisitos mínimos y de calidad establecidos en la normativa mencionada.»

q) 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 todos o parte de las viviendas o alojamientos que comprende el edificio.»

2.2. Se añade un nuevo apartado, el 7, al artículo 18 de la Ley del derecho en la vivienda, con la redacción siguiente:

«7. La normativa de habitabilidad tiene que determinar los niveles de calidad mínima exigibles a los alojamientos dotacionales teniendo en cuenta la variedad de formas que pueden adoptar para satisfacer las necesidades de habitación temporal.»

2.3. Se añade un nuevo artículo, el 18 bis, a la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«Artículo 18 bis. *Los alojamientos con espacios comunes complementarios.*

«1. Los alojamientos con espacios comunes complementarios, definidos en el artículo 3.p, pueden construirse en suelo destinado por el planeamiento urbanístico a usos de vivienda.

2. La normativa de habitabilidad tiene que determinar la superficie mínima que debe tener tanto el espacio privativo como los espacios comunes complementarios que deben tener los alojamientos a que hace referencia el apartado 1. La suma del espacio privativo y la parte proporcional que le corresponde de los espacios comunes complementarios no puede ser inferior a la superficie mínima establecida en la normativa de habitabilidad para las viviendas completas.

3. Cuando los alojamientos con espacios comunes complementarios ocupan la totalidad de un edificio, este edificio no se puede dividir en propiedad horizontal. En caso de que ocupen una parte de un edificio en propiedad horizontal, esta parte tiene que 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.»

2.4. Se modifica el apartado 7 del artículo 26 de la Ley del derecho en la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«7. Las viviendas con actividades económicas y los alojamientos con espacios comunes complementarios quedan también sujetos a la exigencia de la cédula de habitabilidad.»

2.5 Se añade un nuevo apartado, el 7, al artículo 130 de la Ley del derecho en la vivienda, con la redacción siguiente:

«Las administraciones públicas y las entidades del sector público que, por las funciones que tienen atribuidas, disponen de datos y documentación relativos a rentas de alquiler de viviendas tienen la obligación de cederlas a requerimiento de la administración competente para el ejercicio de las tareas del régimen de control y sancionador que establece el título VI en materia de contención de rentas.»

2.6 Se añade una nueva disposición transitoria, la décima, a la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«Disposición transitoria décima. *Disposiciones aplicables hasta la adaptación del Decreto 141/2012.*

«Hasta la adaptación del 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, al Decreto ley 50/2020, de 9 de diciembre, son aplicables las disposiciones siguientes:

1. Los espacios comunes complementarios de las viviendas y de los alojamientos tienen que cumplir los requisitos siguientes:

a) Tienen que tener una superficie superior a 6 m² útiles y se tiene que poder inscribir un círculo de 2,45 m de diámetro.

b) Pueden constituir un espacio no segregado o independizado de los elementos comunes obligatorios que establece la normativa aplicable, siempre que los espacios comunes complementarios cumplan los requisitos de la letra a.

c) Cuando sean semiabiertos o cubiertos se tiene que aplicar lo que disponga la normativa urbanística en cuanto al cómputo de superficies útiles.

d) Quedan sujetos a lo que establece el apartado 3.9 del Anexo 1 del Decreto 141/2012, relativo a ventilación e iluminación natural.

2. El cálculo de la superficie útil de los espacios comunes complementarios que se atribuye a cada vivienda o alojamiento se tiene que hacer de forma proporcional a la superficie útil de las viviendas del edificio, o al grupo al cual se atribuye aquel espacio. En la cédula habitabilidad se tiene que hacer constar la superficie útil total de uso compartido de que disfruta cada vivienda.

3. La superficie mínima del conjunto de espacios que integran la zona de uso común, sala de estar (E), comedor (M), cocina (C), a la que hace referencia el apartado 3.7.1. del Anexo 1 del Decreto 141/2012, no puede ser inferior a 4m² por persona, según el umbral máximo de ocupación que establece el artículo 4 del mencionado Decreto, con un mínimo de 20 m² por vivienda.

4. Los alojamientos con espacios comunes complementarios y los alojamientos dotacionales de nueva construcción tienen que cumplir los requisitos mínimos del Anexo 1 del Decreto 141/2012, con las excepciones siguientes:

a) Queda excluido del cumplimiento obligatorio el apartado 2.6 del Anexo 1, relativo a las dotaciones comunitarias.

b) Con respecto al apartado 3.12 del Anexo 1, se admite que el espacio para lavar la ropa esté ubicado en una zona comunitaria practicable donde se pueda acceder a través de un itinerario accesible y con las mismas excepciones establecidas en el Anexo 1.

c) Con respecto al apartado 3.1. del Anexo 1, relativo a habitabilidad y ocupación:

1.º En el caso de los alojamientos con espacios comunes complementarios, el espacio privativo tiene que 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.

2.º En el caso de alojamientos dotacionales mediante una vivienda completa, la superficie útil interior no puede ser inferior a 30 m².

3.º En el caso de alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios, el espacio privativo de cada alojamiento tiene que tener una superficie útil interior no inferior a 24 m² y los espacios comunes complementarios una superficie útil no inferior a los 6 m² por alojamiento.

4.º Cuando la estancia privativa sea un único espacio, este tiene que permitir la compartimentación de una habitación de 6 m², sin que la sala de estar ni la habitación pierdan sus requisitos obligatorios.

5.º Cuando los alojamientos con espacios comunes complementarios y los alojamientos dotacionales se generen en edificios existentes también es de aplicación el anexo 4 relativo a las condiciones de habitabilidad de las viviendas resultantes de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificio existente y el artículo 6 relativo a los principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes que se destinan al uso de vivienda.»

2.7 Se añade una nueva disposición transitoria, la undécima, a la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«Disposición transitoria undécima. *Disposición aplicable hasta la adaptación del Decreto 75/2014.*

Hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, al Decreto ley 50/2020, de 9 de diciembre, para calcular los precios y las rentas máximos aplicables a las viviendas y alojamientos con espacios comunes complementarios con protección oficial de acuerdo con los establecidos por metro cuadrado por las viviendas protegidas, se pueden repercutir proporcionalmente sobre las superficies privativas la superficie de los espacios comunes complementarios con las limitaciones siguientes:

a) En el caso de los alojamientos, la suma de la superficie privativa y la repercusión de la superficie de los espacios comunes complementarios no puede superar al doble de la superficie privativa.

b) En el caso de las viviendas, la suma de la superficie privativa y la de los espacios comunes complementarios no puede superar los 90 m².»

Artículo 3. *Modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. Cuándo la modificación del planeamiento comporta el aumento de la densidad del uso residencial, sin incremento de la edificabilidad, se tiene que prever una reserva complementaria de terrenos para sistemas de espacios libres y equipamientos de 10 m², como mínimo, por cada nueva vivienda, a menos que el aumento de densidad se destine a:

a) Viviendas de protección pública y no rebase el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo con este destino.

b) Alojamientos con espacios comunes complementarios, regulados en legislación aplicable en materia de vivienda, y no rebase el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo, incluidos los espacios comunes complementarios, con este destino.

En caso de que esta reserva complementaria, por razones de imposibilidad material, no se pueda emplazar en el mismo ámbito de actuación, se puede sustituir por el equivalente de su valor económico, que el ayuntamiento competente tiene que destinar a alimentar un fondo constituido para adquirir zonas verdes o espacios libres públicos de nueva creación en el municipio.»

Artículo 4. *Modificación de la Ley 11/2020, de 18 de setiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.*

Se añade un nuevo apartado, el 3, al artículo 9 de la Ley 11/2020, de 18 de setiembre, con la redacción siguiente:

«3. En los contratos de arrendamiento de viviendas que habían estado arrendadas dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de esta ley, es nulo el pacto que obliga la parte arrendataria a asumir los gastos generales y de servicios individuales que no habían sido previstos en el contrato de arrendamiento anterior.»

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las normas del mismo rango o inferior que se opongan a lo que establece este Decreto ley y, específicamente, las disposiciones siguientes:

a) El apartado 3.7.1 del Anexo 1 y el Anexo 3 del 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.

b) Los artículos 58 y 59 y la letra a de la disposición final tercera del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor.

Este Decreto ley entra en vigor al día siguiente de la publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Por lo tanto, ordeno que todos los ciudadanos y ciudadanas a los cuales sea aplicable este Decreto ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y las autoridades a los cuales corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 9 de diciembre de 2020

PERE ARAGONÈS I GARCIA

Vicepresidente del Gobierno en sustitución de la presidencia de la Generalidad y consejero de Economía y Hacienda

DAMIÀ CALVET I VALERA

Consejero de Territorio y Sostenibilidad