

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

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.

L'article 67.6.a) de l'Estatut preveu que els decrets llei siguin promulgats, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat.

De conformitat amb el que disposen l'article 6 i concordants de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, i atès el Decret 114/2020, de 30 de setembre, de substitució del president de la Generalitat de Catalunya;

D'acord amb això, promulgo el següent

DECRET LLEI

Exposició de motius

I

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, aprovada a l'empara de l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, regula el dret a l'habitatge, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, i constitueix l'eix a partir del qual s'estructuren totes les polítiques públiques en aquesta matèria. Una norma que els darrers anys ha estat complementada i desplegada amb altres disposicions legals o reglamentàries.

Entre les disposicions aprovades aquest darrer any destaquen el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. Ambdues focalitzades, respectivament, a fomentar la promoció d'habitatge protegit i contenir els preus de lloguer per tal d'incrementar el parc d'habitatge protegit i també l'oferta general d'habitatges en règim de lloguer a preus assequibles.

Malgrat les disposicions adoptades els darrers mesos, la crisi sanitària en què viu immersa Catalunya i el conjunt de la població mundial com a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19 ha agreujat encara més l'accés a un habitatge digne i adequat d'una part important de la població, situació que ha desembocat en una important crisi econòmica i social. En aquest sentit, encara és massa aviat per tenir les dades que reflecteixin amb exactitud l'abast de la crisi social i el seu impacte, però sembla evident que la davallada d'ingressos com a conseqüència de la crisi econòmica pot derivar en una situació econòmica insostenible en moltes llars. Un problema que pot agreujar les dificultats, preexistents a la crisi, d'accés a un habitatge si tenim en compte que una part important de la despesa mensual de moltes llars es destina a aquesta finalitat –el 42,7 % a Barcelona ciutat i el 45,1 % a la resta de l'Àrea metropolitana, segons dades de l'Informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB), corresponent al 2018.

Així ho apunta l'enquesta "Habitant en confinament", realitzada per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (juliol de 2020) a partir de 6.000 respostes, on s'estima que, durant els primers dos mesos de confinament, en el 42,9 % de les llars de l'Àrea metropolitana de Barcelona s'ha produït un retrocés en la situació econòmica, i només en l'1,9 % de les llars ha millorat l'economia durant aquest període. Unes dades que són singularment pitjors en el cas de les llars que viuen de lloguer; així, en el 57,6 % de les llars que viuen de lloguer ha empitjorat la situació en contraposició amb el 44,9 % de les llars que paguen hipoteca.

En aquest context resulta imprescindible reforçar avui, de manera immediata, la doble estratègia, definida en el Decret llei 17/2019, d'incrementar el parc d'habitatge protegit i facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer en tots els seus nivells (social, assequible o lliure), i garantir, així mateix, l'aplicació efectiva de la Llei 11/2020, de 18

CVE-DOGC-A-20345006-2020

de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Per aquest motiu, el Decret llei aborda tres dels elements que poden ajudar a remoure els obstacles i fer-ho possible: l'actualització dels preus de venda i les rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial no regits pel sistema de determinació de preus i rendes establert pel Decret llei 17/2019, per garantir-ne la viabilitat; la configuració jurídica dels allotjaments amb espais comuns complementaris, per donar resposta a la demanda d'habitatge amb elements d'ús compartit; la incorporació de l'obligació legal de les administracions que disposin de dades o de documentació en relació amb rendes de lloguer, de cedir-les a les administracions competents i per exercir actuacions d'inspecció i control de la Llei 11/2020 i l'addició d'una mesura de contenció de les rendes de lloguer. Les tres regulacions han de facilitar l'ampliació del parc actualment existent d'habitatge amb protecció oficial i també dels habitatges de lloguer de preu assequible.

Les mesures que s'adopten emanen de diverses mocions i resolucions del Parlament de Catalunya aprovades els darrers mesos. És el cas de la Moció 180/XII del Parlament de Catalunya, de 24 de juliol de 2020, sobre l'estratègia per garantir el dret a l'habitatge, que apostava per impulsar la construcció d'allotjaments dotacionals i posar en marxa els mecanismes adequats per incrementar el parc públic d'habitatge, especialment de lloguer, i assimilar-lo, si més no, a la mitjana europea. Així com la Moció 140/XII del Parlament de Catalunya, de 19 de desembre de 2019, sobre l'habitatge, que demanava impulsar un pacte autonòmic que fixés com a objectius l'increment del parc públic d'habitatge destinat a lloguer social i assequible i un canvi del model d'accés a l'habitatge protegit basat en la propietat per un model basat en el lloguer assequible o cessió d'ús, amb l'impuls de les cooperatives i les societats d'arrendament, tant públiques com privades. Com també la Resolució 902/XII del Parlament de Catalunya, de 23 de juliol de 2020, sobre l'habitatge amb perspectiva juvenil, que apostava per crear programes de suport i promoció de noves formes de tinença d'habitatge, com ara les cooperatives de cessió d'ús, la copropietat, la masoveria urbana i el cohabitatge intergeneracional.

En aquest context, les disposicions previstes en el Decret llei haurien de permetre desencallar amb caràcter immediat el desenvolupament de moltes de les promocions d'habitatge amb protecció oficial que, amb els actuals preus de lloguer i venda, vigents del 2008, resulten avui inviables si s'atén al fet que, d'acord amb les dades del Boletín Económico de la Construcción, l'increment de cost de construcció que s'ha produït entre el 2008 i el 2020 ha estat del 19,84 %.

Així mateix, la nova regulació dels allotjaments amb espais comuns complementaris ha de permetre desenvolupar noves fórmules d'habitatge de lloguer, amb una important demanda, però que avui no tenen encaix en l'actual marc normatiu perquè no les preveu. Aquestes noves tipologies d'habitatge compartit, essencialment el règim de lloguer, han d'abaratir el cost de l'emancipació dels joves i donar resposta a la creixent mobilitat laboral i formativa, però també permetre noves modalitats residencials d'altres franges de població com la gent gran.

Finalment, la necessitat d'aplicar les mesures que la Llei 11/2020 ha incorporat en el règim de control i sancionador de la Llei 18/2007, per pal·liar les situacions d'exclusió residencial i donar resposta efectiva al dret a l'accés a un habitatge digne i assequible, motiva també la necessitat d'incorporar l'obligació legal de les administracions que disposin de dades o de documentació sobre rendes de lloguer, de cedir-les a les administracions competents per exercir actuacions d'inspecció i control en matèria de contenció de rendes i afegir una mesura de contenció de les rendes de lloguer.

El desplegament immediat d'aquestes 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.

II

El Decret llei s'estructura en quatre articles que modifiquen, respectivament, el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. L'articulat es tanca amb una disposició derogatòria i una disposició final.

L'article 1 afegeix una nova disposició transitòria, la cinquena bis, al Decret llei 17/2019 per regular alguns aspectes relatius als preus de venda i les rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial subjectes a règims anteriors al Decret llei 17/2019. La nova disposició transitòria cinquena bis s'articula en tres apartats. En el primer d'ells es regulen els preus de venda i les rendes màxims que regiran per als habitatges amb

CVE-DOGC-A-20345006-2020

protecció oficial de règim general i especial que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret llei i que, d'acord amb la disposició transitòria cinquena del Decret llei 17/2019, estiguin subjectes al sistema de determinació de preus de venda i de rendes màxims establert pel règim anterior. L'article incorpora un quadre amb els preus i rendes dels habitatges i els seus annexos, distingint els imports entre règim general i especial en les quatre zones geogràfiques (A, B, C i D) que regula el Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge. En el segon apartat es determina l'actualització anual automàtica que tindran els esmentats preus d'acord amb la variació experimentada per l'índex de preus al consum, i en el tercer s'estableixen els límits a què resta subjecta l'actualització dels preus i les rendes màxims en les segones i posteriors transmissions, lloguers o cessions de l'ús dels habitatges amb protecció oficial qualificats de conformitat amb qualsevol dels règims anteriors al present Decret llei.

L'article 2 s'articula en set apartats diferents, a través dels quals es modifiquen i s'afegeixen diferents articles a la Llei del dret a l'habitatge amb la finalitat de donar resposta urgent a l'increment de la demanda d'habitatges de lloguer.

En els quatre primers apartats s'afegeixen o es modifiquen disposicions de la Llei del dret a l'habitatge per regular, com una tipologia més d'habitatge, els allotjaments amb espais comuns complementaris i definir també els espais comuns complementaris. Els allotjaments amb espais comuns es caracteritzen perquè, malgrat tenir una superfície de l'espai privat inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge, la suma de l'espai privat i la part proporcional que li correspon dels espais comuns complementaris no pot ser inferior a la superfície mínima establerta a la normativa d'habitabilitat. D'altra banda, en aquesta nova tipologia d'habitatges es prohibeix la divisió en propietat horitzontal, fet que propiciarà que es destinin al mercat de lloguer.

En el cinquè apartat, s'afegeix un nou apartat 7 a l'article 130 de la Llei del dret a l'habitatge perquè les administracions públiques i les entitats del sector públic que, per les funcions que tenen atribuïdes, disposen de dades i documentació relatives a rendes de lloguer d'habitatges les cedeixin a requeriment de l'administració competent per a l'exercici de les tasques del règim de control i sancionador que estableix el títol VI en matèria de contenció de rendes i que ha de permetre l'aplicació del règim de control i sancionador introduït per la Llei 11/2020.

En el sisè apartat s'afegeix una nova disposició transitòria a la Llei del dret a l'habitatge, la desena, per establir les condicions mínimes d'habitabilitat dels espais comuns complementaris dels habitatges i dels allotjaments fins a l'adaptació del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, a la nova normativa del present Decret llei. Pel que fa a les superfícies mínimes dels allotjaments, es mantenen les establertes reglamentàriament, si bé, mitjançant les noves previsions legals, part de la superfície es pot destinar a espais comuns complementaris.

En el setè i darrer apartat s'afegeix una nova disposició transitòria a la Llei del dret a l'habitatge, l'onzena, per regular les condicions dels preus i rendes màxims aplicables als habitatges i allotjaments amb espais comuns complementaris amb protecció oficial fins a l'adaptació del Pla per al dret a l'habitatge a aquest Decret llei.

En l'article 3 es modifica l'apartat 2 de l'article 100 del text refós de la Llei d'urbanisme, en què es regulen les modificacions de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics. La nova regulació, pensada per facilitar la implantació dels allotjaments amb espais comuns complementaris, eximeix aquests de la reserva de sistemes d'espais lliures i equipaments quan s'incorporin mitjançant una modificació de planejament, en termes anàlegs als habitatges de protecció pública, sense ultrapassar el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre. Amb aquesta prevenció, es considera que no es produeix un increment potencial del nombre d'habitants que exigeixi un correlatiu increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

Finalment, mitjançant l'article 4, es modifica la Llei 11/2020, per evitar la repercussió a la part arrendatària de despeses generals i serveis individuals que no havien estat previstos en el contractes d'arrendaments d'habitatges arrendats dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de l'esmentada Llei.

El Decret llei es tanca amb una disposició derogatòria que deroga diverses disposicions del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, i del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, així com amb una disposició final que fixa la seva entrada en vigor l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tot això, en ús de l'autorització concedida en l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

Modificació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

S'afegeix una disposició transitòria, la cinquena bis, al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amb la redacció següent:

"Cinquena bis

"Preus de venda i rendes màxims d'acord amb el règim anterior

1. Quan de conformitat amb la disposició transitòria cinquena és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial en règim general i especial que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

ZONA	RÈGIM GENERAL VENDA (€/m ²)		RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIÓ ÚS (€/m ²)	
	HABITATGE	ANNEXOS	HABITATGE	ANNEXOS
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	RÈGIM ESPECIAL VENDA (€/m ²)		RÈGIM ESPECIAL LLOGUER/CESSIÓ ÚS (€/m ²)	
	HABITATGE	ANNEXOS	HABITATGE	ANNEXOS
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. Els preus i les rendes a què fa referència l'apartat 1 s'actualitzen automàticament el primer de gener de cada any, començant l'1 de gener de 2022, d'acord amb la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum en la data de l'actualització. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de publicar anualment els preus i les rendes màxims actualitzats."

"3. Són aplicables a les segones i posteriors transmissions, lloguers o cessions de l'ús dels habitatges amb protecció oficial qualificats de conformitat amb qualsevol dels règims anteriors al Decret Llei present, els preus de venda i les rendes màxims que consten a la qualificació definitiva, actualitzats amb l'índex de preus al consum, entre l'any de la qualificació i el de la subscripció del contracte, sense que es puguin superar els

CVE-DOGC-A-20345006-2020

importos resultants d'aplicar el sistema d'actualització de preus previst a la normativa sobre la base de la qual s'han qualificat els habitatges.”

Article 2

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

2.1. S'afegeixen dues noves lletres, la p i la q a l'article 3 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“p) Allotjament amb espais comuns complementaris: l'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 i que disposa d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat establerts a la normativa esmentada.”

“q) 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 exigida per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici.”

2.2. S'afegeix un nou apartat, el 7, a l'article 18 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“7. La normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat mínima exigibles als allotjaments dotacionals tenint en compte la varietat de formes que poden adoptar per satisfer les necessitats d'habitació temporal.”

2.3. S'afegeix un nou article, el 18bis, a la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“Article 18bis

“Els allotjaments amb espais comuns complementaris

“1. Els allotjaments amb espais comuns complementaris, definits a l'article 3.p, poden construir-se en sòl destinat pel planejament urbanístic a usos d'habitatge.

“2. La normativa d'habitabilitat ha de determinar la superfície mínima que ha de tenir tant l'espai privatiu com els espais comuns complementaris de què han de disposar els allotjaments a què fa referència l'apartat 1. La suma de l'espai privatiu i la part proporcional que li correspon dels espais comuns complementaris no pot ser inferior a la superfície mínima establerta a la normativa d'habitabilitat per als habitatges complets.

“3. 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.”

2.4. Es modifica l'apartat 7 de l'article 26 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

“7. Els habitatges amb activitats econòmiques i els allotjaments amb espais comuns complementaris resten també subjectes a l'exigència de la cèdula d'habitabilitat.”

2.5 S'afegeix un nou apartat, el 7, a l'article 130 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“Les administracions públiques i les entitats del sector públic que, per les funcions que tenen atribuïdes, disposen de dades i documentació relatives a rendes de lloguer d'habitatges tenen l'obligació de cedir-les a requeriment de l'administració competent per a l'exercici de les tasques del règim de control i sancionador que estableix el títol VI en matèria de contenció de rendes.”

CVE-DOGC-A-20345006-2020

2.6 S'afegeix una nova disposició transitòria, la desena, a la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“Disposició transitòria desena

“Disposicions aplicables fins a l'adaptació del Decret 141/2012

“Fins a l'adaptació del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, al Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, són aplicables les disposicions següents:

“1. Els espais comuns complementaris dels habitatges i dels allotjaments han de complir els requisits següents:

“a) Han de tenir una superfície superior a 6 m² útils i s'hi ha de poder inscriure un cercle de 2,45 m de diàmetre.

“b) Poden constituir un espai no segregat o independitzat dels elements comuns obligatoris que estableix la normativa aplicable, sempre que els espais comuns complementaris compleixin els requisits de la lletra a.

“c) Quan siguin semioberts o coberts s'ha d'aplicar el que disposi la normativa urbanística quant al còmput de superfícies útils.

“d) Resten subjectes al que estableix l'apartat 3.9 de l'Annex 1 del Decret 141/2012, relatiu a ventilació i il·luminació natural.

“2. El càlcul de la superfície útil dels espais comuns complementaris que s'atribueix a cada habitatge o allotjament s'ha de fer de forma proporcional a la superfície útil dels habitatges de l'edifici, o al grup al qual s'atribueix aquell espai. En la cèdula d'habitabilitat s'ha de fer constar la superfície útil total d'ús compartit que gaudeix cada habitatge.

“3. La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú, sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C), a què fa referència l'apartat 3.7.1. de l'Annex 1 del Decret 141/2012, no pot ser inferior a 4 m² per persona, segons el llistat màxim d'ocupació que estableix l'article 4 de l'esmentat Decret, amb un mínim de 20 m² per habitatge.

“4. Els allotjaments amb espais comuns complementaris i els allotjaments dotacionals de nova construcció han de complir els requisits mínims de l'Annex 1 del Decret 141/2012, amb les excepcions següents:

“a) Queda exclòs del compliment obligatori l'apartat 2.6 de l'Annex 1, relatiu a les dotacions comunitàries.

“b) Pel que fa a l'apartat 3.12 de l'Annex 1, s'admet que l'espai per rentar la roba estigui ubicat en una zona comunitària practicable on es pugui accedir a través d'un itinerari accessible i amb les mateixes excepcions establertes a l'Annex 1.

“c) Pel que fa a l'apartat 3.1. de l'Annex 1, relatiu a habitabilitat i ocupació:

“1r. En el cas dels allotjaments amb espais comuns complementaris, 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.

“2n. En el cas d'allotjaments dotacionals mitjançant un habitatge complet, la superfície útil interior no pot ser inferior a 30 m².

“3r. En el cas d'allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris, l'espai privatiu de cada allotjament ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior als 6 m² per allotjament.

“4t. Quan la estança privativa sigui un únic espai, aquest ha de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

“5è. Quan els allotjaments amb espais comuns complementaris i els allotjaments dotacionals es generin en edificis existents també és d'aplicació l'annex 4 relatiu a les condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent i l'article 6 relatiu als principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge.”

CVE-DOGC-A-20345006-2020

2.7 S'afegeix una nova disposició transitòria, la onzena, a la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“Disposició transitòria onzena

“Disposició aplicable fins a l'adaptació del Decret 75/2014

Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, per calcular els preus i les rendes màxims aplicables als habitatges i allotjaments amb espais comuns complementaris amb protecció oficial d'acord amb els establerts per metre quadrat per als habitatges protegits, es poden repercutir proporcionalment sobre les superfícies privatives la superfície dels espais comuns complementaris amb les limitacions següents:

“a) En el cas dels allotjaments, la suma de la superfície privativa i la repercussió de la superfície dels espais comuns complementaris no pot superar el doble de la superfície privativa.

“b) En el cas dels habitatges, la suma de la superfície privativa i la dels espais comuns complementaris no pot superar els 90 m².”

Article 3

Modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

Es modifica l'apartat 2 de l'article 100 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a:

“a) Habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

“b) Allotjaments amb espais comuns complementaris, regulats en legislació aplicable en matèria d'habitatge, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació.

“En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.”

Article 4

Modificació de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge

S'afegeix un nou apartat, el 3, a l'article 9 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, amb la redacció següent:

“3. En els contractes d'arrendament d'habitatges que han estat arrendats dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei, és nul el pacte que obliga la part arrendatària a l'assumpció de despeses generals i de serveis individuals que no havien estat previstos en el contracte d'arrendament anterior.”

Disposició derogatòria

Es deroguen totes les normes del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix aquest Decret llei i, específicament, les disposicions següents:

a) L'apartat 3.7.1 de l'Annex 1 i l'Annex 3 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les

CVE-DOGC-A-20345006-2020

condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

b) Els articles 58 i 59 i la lletra a de la disposició final tercera del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans i ciutadanes als quals sigui aplicable aquest Decret llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals correspongui el facin complir.

Barcelona, 9 de desembre de 2020

Pere Aragonès i Garcia

Vicepresident del Govern en substitució de la presidència de la Generalitat i conseller d'Economia i Hisenda

Damià Calvet i Valera

Conseller de Territori i Sostenibilitat

(20.345.006)