LA VANGUARDIA La Vanguardia (Ed. Català) -Suplement 26/02/20
Cataluña
Prensa: Otra
Tirada: 47.352 Ejemplares
Difusión: 38.250 Ejemplares
Cód: 130984405
Página: 3
Sección: OTROS Valor: 20.275,63 € Área (cm2): 626,3 Ocupación: 63,56 % Documento: 1/1 Autor: Núm. Lectores: 539000

Cambios legislativos

APROBADO EL DECRETO LEY 17/2019 "DE MESURES URGENTS PER A MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE"

El DOGC núm. 8032 de 30 de diciembre de 2019 publicó el Decreto Ley 17/2019, de 23 diciembre de 2019, "de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge" que entró en vigor el 31 de diciembre de 2019. Este nuevo Decreto Ley tiene relación con el anterior Decreto Ley 5/2019 de 5 de marzo de "mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge", que fue derogado al no ser convalidado por el Parlament de Catalunya en el plazo legal de 30 días.

El nuevo Decreto Ley 17/2019 incorpora novedades sustanciales con respecto del anterior derogado. Las numerosas modificaciones en materia de vivienda y urbanismo introducidas por este nuevo decreto afectan a las siguientes normativas catalanas:

1. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
2. Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
3. Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
4. Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
5. Llei 3/2012, del 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
6. Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura.
7. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La Generalitat justifica el uso de la figura normativa del Decreto Ley por el hecho de que afronta retos inmediatos que no admiten demora, atendiendo la gravedad de la situación, y lo hace mediante medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, fundamentalmente mediante el incremento del parque de vivienda protegida y de la oferta de viviendas en régimen de alquiler. El decreto se estructura en 15 artículos repartidos en dos capítulos, seis disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales.

Entre las medidas que contempla el decreto que mayor efecto tienen sobre el sector destaca la habilitación a las administraciones competentes para que puedan incorporar en los planeamientos reservas de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado. También se abre la posibilidad de que los planeamientos puedan reservar suelo por la construcción de edificios de viviendas, sin posibilidad de dividirlos horizontalmente. Las viviendas de VPO, edificadas sobre suelos de reserva urbanística, mantendrán la calificación mientras el planeamiento mantenga la reserva, es decir que la calificación será permanente.

Las disposiciones transitorias permiten mantener los plazos hasta ahora vigentes a:

- Las viviendas calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor del Decreto.
- Los expedientes de calificación en trámite a la entrada en vigor del Decreto.
- Los instrumentos urbanísticos en tramitación, de iniciativa privada presentados completos ante la administración urbanística competente con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto.

En el decreto 17/2019 se anuncia que, mediante una Orden del Conseller, se publicarán nuevos precios de venta y alquileres máximos de las viviendas con protección oficial, que será un precio único basado en los factores de localización y de características de las viviendas. Eso significaría que se sustituirían las tres tipologías actuales (régimen especial, régimen general y régimen concertado) por una sola denominación, diferenciándose, no obstante, una calificación de protección "genérica" que permite el acceso en régimen de propiedad, arrendamiento u otro régimen de cesión de uso, y una calificación de protección "específica", que solo admite el acceso en régimen de arrendamiento. La orden se debería publicar en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Decreto Ley. Mientras no se establezcan los nuevos precios máximos, restarán vigentes los actuales.

No estarán sujetos a nueva denominación y al precio único:

- Las viviendas las cuales el procedimiento por su calificación se inicie con anterioridad a la fecha en que el nuevo sistema de precios máximos sea aplicable.
- Cuando se sitúen en un ámbito de reparcelación, en los supuestos siguientes:
  - Que el proyecto de reparcelación se haya aprobado con anterioridad a la fecha de determinación de los nuevos precios.
  - Que, en ejecución del planeamiento aprobado en conformidad con el régimen anterior, el proyecto de reparcelación se apruebe definitivamente antes de que transcurran 4 años desde la entrada en vigor del decreto.

En ambos supuestos es requisito que no haya transcurrido el plazo fijado por la edificación de los solares. Y si no se fija, que no hayan transcurrido tres años desde que los terrenos adquirieron la condición de solar.

Por otra parte, se determina un régimen especial aplicable a los municipios del ámbito de la Área Metropolitana de Barcelona en los que en los suelos de nueva implantación tendrá que establecerse las reservas en base a:

- El 40% en suelo urbanizable delimitado.
- El 40% en sectores de suelo urbano no consolidado que tengan por objeto la transformación global de los usos principales hacia el uso residencial.

Estos porcentajes se pueden reducir hasta el 30% cuando no se pueda garantizar la viabilidad económica financiera de las actuaciones.

- La mitad -como mínimo- de las reservas deben destinarse específicamente a régimen de arrendamiento.

Se da un plazo de un año al Govern para proceder a la aprobación del *Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge*, haciendo especial mención a que los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada puedan, si se da el caso, tener unas reservas de VPO de, como mínimo, el 50% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación en suelo urbanizable delimitado, y el 40% en suelo urbano no consolidado, con la posibilidad de reducir hasta el 30% cuando no se pueda garantizar la viabilidad económica financiera de las actuaciones. La mitad como mínimo de las reservas deben destinarse específicamente a régimen de arrendamiento.

Se determina una nueva prórroga para las licencias de edificación de obras paradas -con licencias caducadas- hasta el 31 de diciembre de 2022, con las siguientes condiciones:

- Que la licencia esté caducada a partir del 1 de enero de 2008.
- Que, habiéndose iniciado, no se pudieron acabar debido a la crisis económica.
- Que se haya iniciado la estructura, y la adaptación de normativas técnicas haga inviable económicamente la edificación.
- Que las obras mantengan la legalidad urbanística.
- Que, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del decreto, se solicite la rehabilitación y prórroga de la licencia.
- Una vez transcurrido el año sin haber pedido la prórroga, las edificaciones deberían derribarse, sin perjuicio de la posibilidad de obtener una nueva licencia sobre un proyecto rectificado que incorpore los ajustes necesarios para que sean autorizables las obras con la normativa técnica aplicable.

En el ámbito de las determinaciones de la Ley 24/2015 de "mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica" se producen las siguientes modificaciones:

- Se da una nueva definición al concepto de "gran tenedor", que se establece en más de 15 viviendas (hasta ahora eran 1.250 metros).
- Se incorporan como grandes tenedores a las personas físicas, que hasta ahora no estaban afectas.
- Se amplía el plazo del contrato de "alquiler social" hasta ahora fijado en 3 años, y pasa a 5 años para las personas físicas y a 7 para las personas jurídicas. Se da la posibilidad, por una única vez si se mantienen las condiciones de emergencia, de una renovación de contrato a su finalización.
- La obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de la interposición de las demandas judiciales se hace extensiva a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio (por vencimiento del contrato -título jurídico de ocupación-).