

Direcció General de Qualitat, Rehabilitació i Eficiència Energètica
Generalitat Valenciana
Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

Con ocasión de la consulta previa sobre la propuesta de elaboración del Decreto del Consell por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda, y habida cuenta del interés que nos suscita el tratamiento de nuevos modelos de convivencia, desde la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad Valenciana nos gustaría trasladar algunas aportaciones a fin de que puedan resultar de utilidad en la elaboración del Decreto.

En este sentido, hemos considerado oportuno estudiar cómo se están regulando estas nuevas formas de habitabilidad en otros puntos de España.

En **Cataluña**, el Decreto – ley, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, regula la figura del **alojamiento con espacios comunes complementarios**, definiéndola como “aquella 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”, considerando como espacios comunes complementarios “aquellos espacios de uso compartido de un edificio 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”.

Entrando en detalle, la superficie mínima exigida acorde a los criterios de habitabilidad catalanes es, para los espacios privativos, de 24m² y, para los espacios comunes complementarios, de 6m² y círculo de 2,45m de diámetro. No obstante, la norma catalana establece que el sumatorio de ambas superficies útiles ha de ser de 36m², por lo que el mínimo del espacio privativo de un alojamiento podría ser de 24m² siempre y cuando los espacios comunes complementarios asuman los 12m² restantes.

Por lo que respecta a **Madrid**, si bien se está trabajando en el avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, podemos citar algunas cuestiones clave que pretenden incluirse en el texto definitivo. Así pues, según se desprende de las aportaciones realizadas hasta el momento, el objetivo es regular dos nuevos modelos residenciales: el **cohousing**, entendido como un conjunto de viviendas

privadas a las que se suma una dotación de servicios comunes; y el **coliving**, entendido como una modalidad habitacional en la que unidades de alojamiento independientes y privadas, integradas por dormitorio y baño, se complementan con otros espacios comunitarios, ubicados en el interior del local residencial, tales como cocina, comedor, lavandería o zona de secado de ropa.

En cuanto a las medidas mínimas exigidas, en el modelo cohousing se reduce la superficie de vivienda mínima a cambio de disponer de zonas comunes que equilibren el total de 30m² por vivienda. Respecto al modelo coliving, la suma de dimensiones del dormitorio y baño no podrá ser inferior a 15m², y la suma de las dimensiones de los espacios comunes será como mínimo de 25 m² por cada unidad de alojamiento. Además, en el caso del coliving, si hubieran varias personas convivientes, el espacio privativo tendrá que ser como mínimo de 10m² por persona, y la dimensión de los espacios comunes será de 30m² por cada unidad de alojamiento.

En definitiva, lo que proponen todos estos modelos es reducir la dimensión de las superficies privativas y aumentar la de las compartidas, de modo que se alcance el estándar mínimo de habitabilidad a la vez que se fomente la vida comunitaria y las relaciones sociales entre los usuarios.

Esperando que estas aportaciones puedan resultar de utilidad, reciban un cordial saludo.

Valencia, 29 de diciembre de 2021.