

TINC UN DUBTE

Recull de consultes dels associats

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta secció no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

JUL
2024

Aquest document en format PDF és interactiu; per veure el
TEXT COMPLET, cliqueu-hi a sobre; per tornar a l'inici, feu un clic a la capçalera



ACTIVITAT AL SECTOR

COM HAN EVOLUCIONAT ELS PRINCIPALS INDICADORS DE L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ DE L'APCE AL PRIMER SEMESTRE DE 2024 RESPECTE 2023?



JURÍDIC - HABITATGE

QUIN ÉS EL PREU DE VENDA DEL SÒL DESTINAT A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN LA LEGISLACIÓ ACTUALMENT VIGENT?



JURÍDIC - HABITATGE

ELS PROMOTORS D'OBRES S'HAN D'INSCRIURE AL REGISTRE D'EMPRESSES ACREDITADES DE CATALUNYA (REA)?



JURÍDIC - HABITATGE

QUINA DEFINICIÓ LI DONA LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE CATALUNYA AL CONCEPTE D'“APROFITAMENT URBANÍSTIC”?



LABORAL

TINC UN TREBALLADOR QUE EM DEMANA ACUMULAR LA LACTÀNCIA. LI HAIG DE CONCEDIR?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



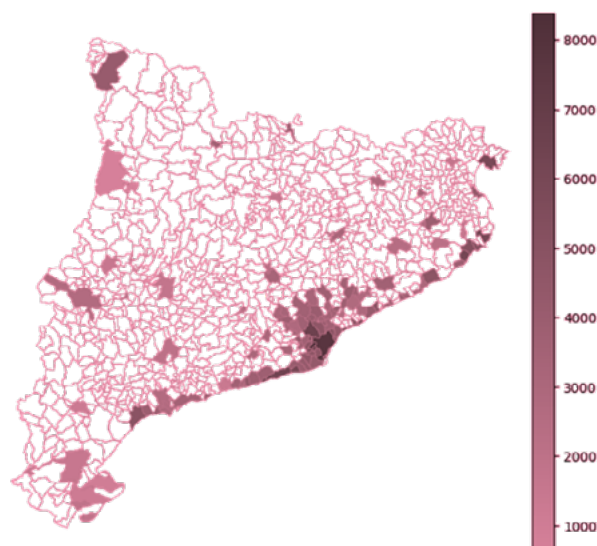
CÓM HAN EVOLUCIONAT ELS PRINCIPALS INDICADORS DE L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ DE L'APCE AL PRIMER SEMESTRE DE 2024 RESPECTE 2023?

Els principals indicadors mostren un mercat residencial estable en termes d'evolució de preus. No obstant això, la incorporació d'oferta d'habitatges provinents de municipis localitzats fora de l'àrea metropolitana amb preus més reduïts provoca diferències mostrals que repercuteixen en el preu mitjà de la província de Barcelona. En conseqüència, el preu mitjà de l'habitatge a la venda en Catalunya és de 359.315 € al 1S2024 (-1,8% respecte finals de 2023). Per raons ja exposades, el preu mitjà de venda de l'habitatge baixa només a la província de Barcelona, en concret un -2,3%. A la resta de províncies el preu de venda puja en relació a 2023, en el cas de Lleida un 14,6%, un 3,3% en el cas de Tarragona i un 2,4% en el cas de la província de Girona. Els habitatges tipus loft, són els que més han baixat el preu (-55,0%), si bé es tracta d'una situació directament relacionada amb la localització dels habitatges censats. En el cas de la tipologia més habitual, 3 dormitoris, es produeix un descens de -1,6%. Els habitatges de 4 dormitoris baixen un -2,9%, els d'1 dormitori, són l'única tipologia amb un increment de preu, en concret, +5,9%.

La superfície mitjana dels habitatges a la venda ha incrementat lleugerament, en concret, un 0,6%, passant dels 80,6 m² de 2023 als actuals 81,0 m². Els habitatges de 4 i de 5 o més dormitoris incrementen la seva superfície en un 0,8% i 2,2% respectivament. Els habitatges amb més presència, els de 3 dormitoris, baixen en termes de superfície útil un -0,2%.

El preu de venda per m² útil varia en el conjunt de Catalunya un -1,4% de 2023 a juny de 2024. Per tipologies, totes presenten un descens en el preu de venda per m² útil, a excepció dels habitatges d'1 dormitori que presenten un increment del 6,2%.

Figura 1. Preu per m² útil als municipis de l'Estudi d'Oferta del primer semestre de 2024



QUIN ÉS EL PREU DE VENDA DEL SÒL DESTINAT A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN LA LEGISLACIÓ ACTUALMENT VIGENT?

Per respondre aquesta pregunta, hem d'acudir al **DECRET 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge**, concretament a l'article 48 del mateix:

Article 48

Preu de venda del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

Els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb

protecció oficial seran equivalents al seu valor residual, i no poden superar, en la zona geogràfica A, el 20% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general i especial. A la resta de zones geogràfiques el percentatge del preu màxim es redueix al 15%. Aquesta limitació serà d'aplicació a sòls amb instruments de gestió urbanística que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

ELS PROMOTORS D'OBRES S'HAN D'INSCRIURE AL REGISTRE D'EMPRESSES ACREDITADES DE CATALUNYA (REA)?

Segons informació de la mateixa web del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya, **no s'han d'inscriure al REA els promotors d'obres que no tinguin la consideració de contractistes.**

Ara bé, quan el **promotor realitzi directament amb mitjans humans i materials propis la totalitat o determinades parts de l'obra, tindrà també la consideració de contractista.** Haurà d'inscriure's en el REA quan almenys una part la realitzi en règim de subcontractació, d'acord amb l'article 3 i) de la Llei

32/2006, de 18 d'octubre, reguladora de la subcontractació al Sector de la Construcció.

En cas que el promotor només contracti directament treballadors autònoms per a la realització de l'obra o de determinades feines d'aquesta, assumeix alhora les obligacions de promotor i de contractista a efectes del que recull el Reial Decret 1627/1997, però no té la consideració de contractista a efectes de la Llei 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontractació en el Sector de la Construcció, per tant no s'ha d'inscriure al REA.

QUINA DEFINICIÓ LI DONA LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE CATALUNYA AL CONCEPTE D' "APROFITAMENT URBANÍSTIC"?

Per respondre aquesta pregunta, hem d'acudir al **Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme**, concretament a l'article 37 del mateix:

Article 37

Aprofitament urbanístic

1. S'entén per aprofitament urbanístic **la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic**; també integra l'aprofitament urbanístic **la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea**.
2. **El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat**.
3. **El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector**.
4. **Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics**.
5. **A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:**
 - a) **Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna**.
 - b) **Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització**.

TINC UN TREBALLADOR QUE EM DEMANA ACUMULAR LA LACTÀNCIA. LI HAIG DE CONCEDIR?

L'acumulació de la lactància només se'n podia gaudir si el conveni ho permetia o si es pactava. Ara qualsevol pot fer ús d'aquesta opció.

Si una persona treballadora té un fill, quan es reincorpori a la seva empresa té dret a gaudir del permís de lactància. Aquest permís, al qual té dret tant la mare com el pare, es pot gaudir de la manera següent:

- Absentant-se del lloc de treball una hora al dia dins de la jornada.
- Reduint la jornada de treball en mitja hora al dia, ja sigui al començament o al final.
- Acumulant el permís en jornades completes.

A l'acumulació se suma una hora diària per cada dia laborable que hi hagi des que la persona es reincorpori després de la maternitat o paternitat fins que el menor faci nou mesos. Si l'empleat treballa a temps parcial, els càlculs es fan de la mateixa manera, per tant, els dies de permís són superiors per als treballadors a temps parcial.

Fins no fa gaire, l'acumulació de la lactància només es podia gaudir si el conveni ho permetia o si l'empresa pactava amb el treballador aquesta forma de gaudi. Ara la persona treballadora podrà fer ús d'aquesta opció quan ho desitgi; és a dir, no cal que el conveni ho contempli o que es pacti.