

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.

NOV
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 HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DELS VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA? QUIN HABITATGE ES CONSTRUEIX SEGONS TIPOLOGIA I SUPERFÍCIE?



URBANISME

QUE ES CONSIDERA "MODIFICACIONS SUBSTANCIALS DE LA L·LICÈNCIA D'OBRES" SEGONS LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT A CATALUNYA?



JURÍDIC - HABITATGE

EN QUE CONSISTEIX ELS DRET DE TANTEIG I RETRACTE REGULATS AL *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*? QUINA VIGÈNCIA TEMPORAL TENEN AQUESTES MESURES?



TÈCNICA

QUIN ÉS LA DOTACIÓ O EQUIPAMENT MÍNIM QUE HAN DE DISPOSAR ELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ?



LABORAL

SI UN TREBALLADOR GAUDEIX D'UNES VACANCES QUE L'EMPRESA LI HA DENEGAT, SE'L POT SANCIONAR?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com

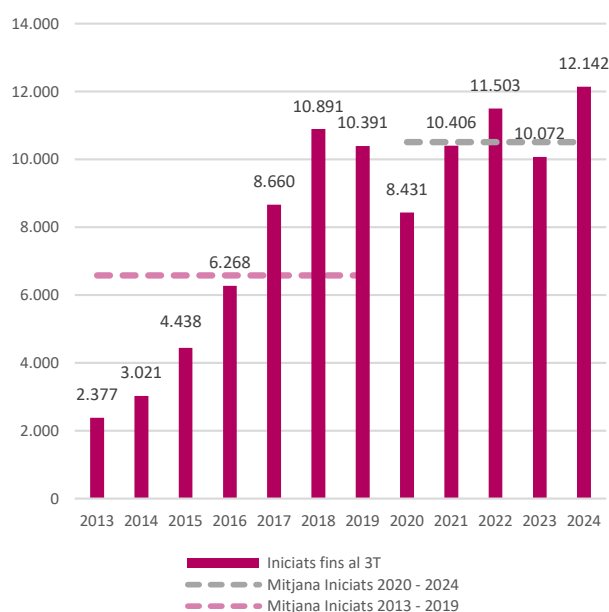


COM HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DELS VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA? QUIN HABITATGE ES CONSTRUEIX SEGONS TIPOLOGIA I SUPERFÍCIE?

La producció d'habitatges a Catalunya en forma de visats d'obra nova va accelerar el seu dinamisme fins al tercer trimestre de 2024. En particular, el nombre de visats d'obra nova assoleix el nivell de 12.142 unitats amb un increment acumulat interanual notable del 20,6% respecte el mateix període de l'any passat. Per tant, si analitzem l'evolució dels tres primers trimestres del període 2013 - 2024, es confirma que la producció assoleix una xifra màxima al 2024. A més, supera àmpliament els registres dels últims anys i la mitjana del període més recent posterior a la crisi sanitària, que es mantenia al voltant de les 10.500 unitats.

A Catalunya, el 80% dels habitatges construïts al 2024 són plurifamiliars, mentre que el 20% són unifamiliars. D'aquests habitatges unifamiliars, un 12,1% són cases aïllades i un 7,8% són cases adossades. Pel que fa a la superfície dels habitatges, un 8% té menys de 75 m², un 40% es troba entre els 76 i 100 m², un 26% entre els 101 i 125 m², i un altre 26% supera els 125 m². Aquesta distribució reflecteix la diversitat de tipologies i superfícies dels habitatges iniciats a Catalunya.

Figura 1. Evolució dels habitatges iniciats fins al tercer trimestre al període 2013 - 2024



QUE ES CONSIDERA “MODIFICACIONS SUBSTANCIALS DE LA LLICÈNCIA D'OBRES” SEGONS LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT A CATALUNYA?

La qüestió sobre les modificacions substancials de la llicència, es troba regulat als articles 35, 33.2 i 76 del **Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament de protecció de la legalitat urbanística de Catalunya:**

Article 35

Obres que no s'ajusten al projecte autoritzat

Si, en el moment de redactar el projecte d'execució a què fa referència l'article 34.3' o d'executar materialment les obres, s'aprecia la necessitat de dur a terme obres que no s'ajusten al projecte autoritzat, es poden executar sense necessitat de sol·licitar nova llicència urbanística o la modificació de l'atorgada sempre que la llicència no sigui exigible per aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació, que les obres esmentades no comportin una alteració substancial del projecte autoritzat i que s'efectuï la comunicació prèvia corresponent d'acord amb l'article 76. **S'entén que les obres comporten una alteració substancial del projecte quan es dona alguna de les circumstàncies que preveu l'article 33.2.**

Article 33

Obres que requereixen projecte tècnic

33.1 Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen projecte tècnic d'obres quan fan referència al pro-

cés de l'edificació comprès en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació.

33.2 Ultra els supòsits a què fa referència la legislació sobre ordenació de l'edificació, també requereixen projecte tècnic les sol·licituds de llicència urbanística que facin referència a altres supòsits d'implantació d'obres o d'ampliació, reforma, rehabilitació o enderrocament total o parcial de les obres existents quan afectin:

a) Els fonaments o els elements estructurals.

b) El volum o les superfícies construïdes.

c) L'ús urbanístic.

d) El nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.

e) Els elements objecte de protecció dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

33.3 Quan el projecte tècnic d'obres sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, s'ha d'elaborar de conformitat amb aquesta legislació i el que disposa l'article 34.

33.4 La persona redactora del projecte ha de tenir la titulació acadèmica i professional habilitant que pertorqui segons el tipus d'obra de què es tracti.

Article 34

Contingut del projecte tècnic d'obres

34.1 El projecte tècnic ha d'identificar la finca afectada i contenir, com a mínim, la documentació escrita i gràfica necessària per definir i establir les característiques tècniques de les obres a què fa referència l'article 33, amb el grau de detall suficient per permetre comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que aquesta legislació estableixi.

34.2 En tot cas, el projecte i la llicència que l'autoritza han de fer constar el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici. Si no ho fan, s'entén que tot l'edifici constitueix un únic element susceptible d'aprofitament privatiu independent.

34.3 Quan, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'ha de desenvolupar mitjançant el projecte d'execució corresponent que ha de definir l'obra íntegrament de conformitat amb aquesta legislació sectorial. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, s'ha d'aportar a l'administració atorgant el projecte d'execució esmentat i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.

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.

NOV
2024

Article 76

Comunicació d'obres que no s'ajusten al projecte tècnic autoritzat

76.1 La persona titular de la llicència urbanística ha de comunicar a l'administració atorgant les obres a què fa referència l'article 35 prèviament a la seva execució. Amb la comunicació prèvia ha d'aportar la documentació escrita i gràfica que esmeni el projecte autoritzat i, si s'escau, el projecte d'execució que el desenvolupa. També ha d'aportar un informe detallat subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els aspectes següents:

a) Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.

b) Justificació de la seva execució.

c) Caràcter no substancial de l'alteració.

d) Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.

76.2 Si l'administració atorgant considera que les obres alteren substancialment el projecte autoritzat, ho ha de comunicar a la persona titular de la llicència urbanística, la qual cosa determina la impossibilitat d'iniciar o continuar l'execució de les obres esmentades, i ha de requerir-la perquè sol·liciti la llicència urbanística corresponent, sens perjudici d'adoptar altres mesures de protecció de la legalitat urbanística escaients si considera que es vulnera.

EN QUE CONSISTEIX ELS DRET DE TANTEIG I RETRACTE REGULATS AL 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? QUINA VIGÈNCIA TEMPORAL TENEN AQUESTES MESURES?

Els Drets de tanteig i retracte del 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 estan regulats a l'article 2 del mateix de la forma següent:

Article 2

Drets de tanteig i retracte

1. La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de la Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei.

2. [No vigent]

3. L'exercici dels drets de tanteig i retracte es durà a terme de conformitat amb els procediments i en els termes que estableixen els articles 87 al 91 i els articles 134 al 136 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a l'exercici dels drets d'adquisició a favor de l'Administració sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial amb les particularitats següents:

a) Els drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'in-

serció o que tinguin la consideració de promotores socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La notificació ha d'incloure la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3.a) i b), de la dita Llei, el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre el seu estat de conservació.

c) Un cop notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de tanteig fins a la data del seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

d) Transcorregut el termini d'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la seva voluntat d'exercir-lo, s'entendrà que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.

e) El dret de retracte es pot exercir d'acord amb el que preveu l'article 91 de la dita Llei, però pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició en què efectivament s'hagi produït la transmissió.

f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat.

g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte.

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.

NOV
2024

També serà prioritari l'exercici del dret de tanteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

A la disposició final primera, esta regulat el període de vigència d'aquesta mesura relativa al dret de tanteig i retracte:

Disposició final primera

Les mesures d'intervenció previstes en els articles 2 i 4 s'estableixen amb caràcter temporal i

es limita el seu exercici als 12 anys següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

La vigència de la mesura sancionadora prevista a l'article 3 també s'estableix amb un caràcter temporal màxim de sis anys des de l'endemà de la publicació del Decret Llei.

L'article 2 del 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 va entrar en vigor el 25 de març de 2015, per tant en aquests moments, aquesta mesura té una vigència temporal fins a 25 de març de 2027.

QUIN ÉS LA DOTACIÓ O EQUIPAMENT MÍNIM QUE HAN DE DISPOSAR ELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ?

L'annex 1 del **Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat** estableix que tots els habitatges de nova construcció han de disposar de:

"a) Serveis d'aigua freda i calenta, evacuació d'aigües i electricitat, d'acord amb la normativa vigent, i que l'edifici les tingui connectades a les xarxes de servei públiques, llevat dels comptadors individuals necessaris per a l'usuari final.

b) Un equip higiènic que estigui format, com a mínim, per un rentamans, un vàter i una dutxa.

c) Un equip de cuina que estigui format, com a mínim, per una aigüera i un aparell de cocció, i que disposi

d'un sistema específic d'extracció mecànica sobre l'aparell de cocció connectat que permeti l'extracció de bafs i fums fins a la coberta.

d) La instal·lació completa per a un equip de rentada de roba.

e) Un porter electrònic o sistema similar que faciliti l'entrada i permeti la comunicació interactiva des de l'accés a l'edifici amb qualsevol habitatge.

f) Un sistema d'accés als serveis de telecomunicacions de manera que l'habitatge pugui disposar, com a mínim, dels serveis especificats a la normativa que regula les infraestructures comunes de telecomunicacions."

SI UN TREBALLADOR GAUDEIX D'UNES VACANCES QUE L'EMPRESA LI HA DENEGAT, SE'L POT SANCIONAR?

Si un empleat "s'agafa" dies de vacances sense que l'empresa ho hagi autoritzat, estarà incorrent en un incompliment contractual i se'l podrà sancionar o fins i tot acomiadar.

A aquests efectes:

- Una conducta d'aquest tipus suposa una indisciplina i una desobediència a les ordres donades per l'empresari en l'exercici de les facultats de direcció i organització del negoci.
- També es pot al·legar que les faltes d'assistència de l'empleat no estan justificades. La llei tipifica com a causa d'acomiadament les faltes repeti-

des i injustificades d'assistència a la feina. Per tant, l'empresa pot acudir al conveni col·lectiu i verificar quants dies d'absència es requereixen per poder acomiadar per aquest motiu.

Si un dels treballadors no està d'acord amb el calendari de vacances (s'han de pactar de mutu acord, encara que hi pot haver controvèrsies), ho ha d'impugnar davant dels tribunals, però no en pot gaudir quan li plagui i sense autorització. Hi ha un procediment especial i urgent (sense necessitat de recórrer a la conciliació prèvia) al qual només cal acudir quan es discuteix la data de gaudi de les vacances.