

## EDIFICI FÈNIX

Palamós





VISITA LA NOVA EXPOSICIÓ  
**EQUIPA LA TEVA CUINA**  
[www.cocinas-tpc.com](http://www.cocinas-tpc.com)

**20**  
ANYS  
APROP TEU



**DESCOBREIX EL NOSTRE AMPLI CATÀLEG D'ACCESSORIS**

TPC GIRONA  
C/Indústria, 6  
(Pol. Ind. Mas Xirgu)  
17005 Girona - T. 97 240 56 59



[arquidis@cocinas-tpc.com](mailto:arquidis@cocinas-tpc.com)  
[www.cocinas-tpc.com](http://www.cocinas-tpc.com)



## Interessat en gabions o pilots helicoidals?



**muroxs**<sup>®</sup>  
XTERIORS SINGULARS

**Líders en solucions geotècniques**

Contàcta'ns per més informació sobre totes les nostres solucions

+34 679494936 Joan Planas +34 615253582 Diego de las Heras







[info@muroxs.com](mailto:info@muroxs.com) [www.muroxs.com](http://www.muroxs.com)





## habitatge i construcció

### SUMARI

Editorial / La nostra portada	<b>5</b>		
Actualitat legislativa	<b>12/13</b>		
		La col·laboració públicoprivada, clau per augmentar la construcció d'HPO a Catalunya	<b>6/8</b>
Consultes a l'Agència Tributària	<b>16/17</b>		S'aprova el pla territorial sectorial d'habitatge
			<b>9/10</b>
L'Agremiat pregunta	<b>18</b>		
		Línia ICO per a la promoció d'habitatge de lloguer assequible	<b>14</b>
Índex legislatiu	<b>20</b>		Sancions al promotor
			<b>26</b>
Terpolar, aïllaments sostenibles	<b>22</b>		
Evolució del sector immobiliari	<b>24/25</b>	Aymar, solucions per a la construcció	<b>28</b>
			Presentació Càtedra d'Habitatge Pere Bahí
			<b>30</b>

EDITA: Gremi de Promotors i Constructores d'Edificis de Girona

Av. Jaume I, 5, entresòl - Tel 972 20 61 48 - Fax 972 21 06 32 - 17001 Girona - E-mail: gipce@gipce.com - Web: <http://www.gipce.com>

COORDINADORA: Remei Juanola Casals

CONSELL EDITORIAL: Miquel Bosch Gardella (president)

REDACCIÓ: Josep Donés Barcons, Remei Juanola Casals

REALITZACIÓ: Gremi de Promotors i Constructores d'Edificis de Girona

Dip. Legal: GI-1976/91. Aquesta publicació no es solidaritza ni es fa responsable de l'opinió dels seus col·laboradors i/o treballs realitzats

# EL TEU CENTRE DE CONTROL I COL·LABORADOR DE CONFIANÇA

Més de 4.600 m<sup>2</sup> d'instal·lacions capdavanteres a Catalunya i més de 50 especialistes al teu servei, per oferir-te solucions. Tot el que necessites per garantir la qualitat total.

- ✓ OBRA CIVIL
- ✓ EDIFICACIÓ
- ✓ GEOTÈCNIA
- ✓ GEOLOGIA
- ✓ MATERIALS D'OBRA
- ✓ QUÍMICA
- ✓ PATOLOGIES
- ✓ ASSISTÈNCIA TÈCNICA
- ✓ MEDI AMBIENT
- ✓ AGROALIMENTÀRIA
- ✓ MICROBIOLOGIA
- ✓ ENTITAT COL·LABORADORA DE L'ADMINISTRACIÓ
- ✓ CROMATOGRÀFIA
- ✓ ACÚSTICA
- ✓ AIGÜES
- ✓ AIRE
- ✓ INSTALLACIONS
- ✓ RESIDUS
- ✓ SANITAT AMBIENTAL
- ✓ MEDI NATURAL



Centre d'Estudis de la Construcció i Anàlisi de Materials SLU

Pol. Industrial - C. Pirineus 80 - 17460 CELRÀ  
T: +34 972 49 20 14 / +34 972 49 41 17  
cecam@cecam.com

[www.cecam.com](http://www.cecam.com)

## Geotècnia

### Estudis Geotècnics.

Piezòmetres,  
inclinòmetres i  
pressiòmetres.

Estudis de  
descontaminació de  
sòls i hidrogeològics.

Controls inicials i  
periòdics per verificar el  
compliment de la  
licència/autorització  
ambiental.

Control i verificació de  
les instal·lacions de  
seguretat i  
contraincendis.

Controls de  
contaminació en  
edificació (Norma NBE  
CA-88 i CTE DB-HR).

Control de  
contaminació ambiental  
(Llei catalana 16/2002)

Assaigs *in situ*.

Control de  
vibracions.

## Acústica

Acreditació d'ENAC  
nòm. 218/LE 1444

## Entitat col·laboradora de l'administració

El nostre àmbit d'actuació engloba totes les activitats incloses en les següents tipologies:

### Seguretat pública

- ✓ Material d'incendis
- ✓ Protecció civil

### Medi ambient

- ✓ Gestió de residus (inclou els abocadors)
- ✓ Comercials i de serveis (inclou les estacions de servei)
- ✓ Recreatives, espectacles i oci



## Editorial

**Miquel Bosch Gardella - President**

Abans de començar aquest escrit, m'haig de referir obligatòriament a la tragèdia de València, on la Dana s'ha emportat víctimes humanes i alhora ha destrossat immobles i infraestructures. Primer de tot, el més sincer condol per totes les víctimes que és l'únic que malauradament no té solució i, respecte als danys materials, esperar que al final el pla d'actuació que han de fer coordinadament els governs central, autonòmic i locals, sigui realista i eficaç i permeti refer tot el que cal el més aviat possible.

Les nostres associacions d'àmbit estatal es varen oferir, des del primer moment, per ajudar en el que fos possible, sobretot la CNC (Confederació Nacional de la Construcció) i APCEspanya, i posteriorment a instàncies de la Ministra (MIVAU) els presidents d'ambdues associacions varen assistir a reunions del grup que elabora el pla d'actuació.

Precisament en l'àmbit estatal, m'haig de referir a l'assumpció, per part del President de l'APCE Catalunya, de la presidència de l'APCEspanya i felicitar a l'amic Xavi Vilajoana, al qual desitjo tingui èxit en la seva nova responsabilitat. Estic segur que serà així i que això comportarà beneficis per a les associacions de promotors d'Espanya i de Catalunya.

En l'àmbit estatal, de moment tot continua igual, sense novetats significatives d'ençà de la última editorial, degut bàsicament a que continua el bloqueig derivat de la manca de majoria parlamentària, motiu pel qual de moment no s'ha pogut aprovar la tan necessària modificació de la llei del sòl, si bé sembla que últimament s'està

tornant a remoure el text consensuat entre PNV i PSOE i que necessitaria el recolzament de Junts.

En l'àmbit responsabilitat del Govern Català, hem vist que el projecte del President Illa, contempla mesures que, en general, semblen bones pel sector, sobretot l'anunci del pla per a la construcció de nous habitatges. Veurem si al final aconseguim recolzament per aprovar els nous pressupostos. Precisament en la llei de mesures socials que acompanya a aquests, tenim esperances que, entre altres qüestions, es pugui resoldre el problema de l'obligació d'aparcaments en els habitatges d'HPO.

En l'àmbit provincial, cal destacar que l'activitat continua creixent i que la venda es produeix bàsicament en construcció, cosa que provoca que no es generen estocs acabats. Aquest fet que sembla molt positiu també té la seva vessant negativa, doncs comporta que la demanda no trobi oferta suficient, agreujant el problema d'accés a l'habitatge. També es de destacar el fet que el turisme continua a uns ritmes molt importants per a la nostra economia.

No vull pas eludir el fet que, tot el que és positiu per a la economia, té actualment un debat ciutadà sobre si representa efectes negatius per a la convivència ciutadana (el turisme) i sobre el medi ambient (construcció). Sincerament penso que es tracta de valorar positivament que l'economia funcioni, però sent curosos per tal que no es produeixin excessos.

Esperem que el nou president d'APCEspanya aconseguixi que els

responsables d'habitatge, principalment el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la Conselleria de Territori de la Generalitat, entenguin les nostres propostes i les incloguin en els plans futurs legislatius. De moment, en el primer mes, sabem que s'ha reunit a Moncloa (junt amb els màxims agents del sector) amb el President del Govern, i també amb la Ministra i amb la Consellera, als qui segons sabem ha plantejat:

- Modificació de la llei de sòl
- Agilització de la tramitació de llicències
- Aprovar la modificació de l'Ordre ECO, per possibilitar el finançament necessari per a la industrialització
- Un pla d'habitatge amb dotació suficient per construir els habitatges necessaris per acabar amb el problema d'accés a l'habitatge
- Un pacte d'Estat amb tots els agents implicats per a la construcció del parc d'habitatge assequible i social

Finalment destacar la creació de la "Càtedra d'Habitatge Pere Bahí", presentada oficialment el passat 15 de novembre a Olot i que comentem àmpliament a les planes interiors. Considero que és important no solament pel fet que la nostra província tingui aquesta Càtedra, sinó per haver aconseguit que porti el nom del nostre enyorat amic Pere Bahí.

Acabo desitjant a tothom unes bones festes de Nadal, Cap d'Any i Reis, i que l'any vinent aconseguim iniciar la construcció tant esperada i necessària d'habitatges per als joves i primer accés.

## La nostra portada

Al centre de Palamós, Casa Meva Cooperativa d'Habitatges SCCL ha impulsat l'Edifici Fènix, un projecte plurifamiliar en règim de cooperativa que reafirma el compromís amb habitatges assequibles, sostenibles i de qualitat.

Com a organització sense ànim de lucre, Casa Meva Cooperativa d'Habitatges ofereix als seus socis habitatges prioritant la sostenibilitat i l'eficiència energètica. La gestió

recau en Cooperhabitat, una empresa amb àmplia experiència en finances, comunicació i gestió de cooperatives, garantint professionalitat i transparència.

El projecte arquitectònic ha estat dirigit per Carles Paniagua Rucosa, reconegut per treballs com les Cases Torreblanca (Sant Joan Despí) i el Conjunt de Cases de Castelldefels. L'Edifici Fènix destaca per una arquitectura austera però expressiva, amb una façana

que combina moviment i simplicitat. A l'interior, els habitatges han estat dissenyats per maximitzar la llum natural i crear espais còmodes i equilibrats.

L'Edifici Fènix no només ofereix habitatge de qualitat, sinó també un model de convivència que posa les persones al centre, consolidant-se com un exemple d'habitatge assequible i sostenible.

Càtedra APCE-UPF

# LA COL·LABORACIÓ PUBLICOPRIVADA, CLAU PER AUGMENTAR LA CONSTRUCCIÓ D'HPO A CATALUNYA

La càtedra d'empresa "Habitatge i Futur" de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) i l'Associació de Promotors i Constructores d'Edificis de Catalunya (APCE) ha publicat el seu sisè *Policy Brief* titulat "L'Habitatge protegit a Catalunya: Un descoratjador viatge de 20 anys", elaborat pels economistes Miquel Morell i Agustí Jover, i Nil Ragàs, Llicenciat en ADE, sota la coordinació del director de la Càtedra, el professor Josep Maria Raya, catedràtic del TecnoCampus-UPF.

La promoció d'habitatges assequibles ha estat històricament el principal pilar de les successives polítiques d'habitatge implantades des de principis del segle XX fins a l'actualitat. Així, el document fa una aproximació als antecedents i a la situació actual de producció d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO), i apunta els principals desencaixaments que s'han de resoldre per a poder abordar la producció a gran escala d'HPO a Catalunya. Segons els autors del *policy brief*, aquest repte requereix consensuar un marc de col·laboració pública i privada que generi les condicions i la confiança per atraure el compromís de tot el ventall d'operadors que han de produir i posar en el mercat un ingent volum d'HPO.

## Pressupost en habitatge

El *policy brief* aborda els recursos públics en matèria d'habitatge des de dues perspectives diferents: l'esforç pressupostari de l'Estat en matèria d'habitatge i la producció d'HPO amb les ajudes dels *Planes Estatales de Vivienda*; i l'esforç pressupostari de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge. Al Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i d'habitatge social, es van establir un total de 2.970

milions d'euros per a la rehabilitació residencial i 1.000 milions per a la construcció d'habitatges de lloguer social. Des de la liquidació dels pressupostos generals de l'Estat, només en 19 anys l'import dels crèdits definitius supera l'import dels crèdits inicials, sent un 7% superior de mitjana; però, a la vegada, en 13 anys les obligacions reconegudes són inferiors als crèdits inicials sent, en aquests anys, un 13% inferior de mitjana, és a dir: la tècnica de modificacions de crèdits en molts casos no s'ha acabat d'executar. Així, l'esforç de l'Estat en matèria d'habitatge se situa dins d'un marge que va d'un mínim de 0,15% (any 2019) a un màxim de 0,80% (any 2022).

L'Estat ha anat aprovant, al llarg dels anys, successius *Planes Estatales de Vivienda* (PEV) definint diferents línies d'ajut i recursos pressupostaris amb l'objectiu de propiciar les condicions idònies que permetin produir i aportar HPO al mercat. Pel que fa a les qualificacions provisionals d'HPO a Catalunya, acollits als *Planes Estatales de Vivienda* y *Planes Autonómicos* (2013-2023), entre els anys 2002 i 2012 es va produir una evolució estable de les qualificacions, però a partir del 2013 va haver-hi una caiguda, ja que es van haver de cobrir els costos de la subsidiació d'interessos de préstecs concedits a l'empara dels anteriors PEV. Posteriorment, durant els anys 2021 i 2022, gràcies als *Fons Next Generation* (FNG), van començar a aparèixer qualificacions provisionals. I, finalment, l'any 2023, s'ha observat un increment destacat en el nombre de qualificacions provisionals d'HPO a Catalunya, assolint la xifra de 3.491. Per tant, segons els autors del *policy brief*, el problema de l'habitatge no és un fet conjuntural, sinó que fa 10 anys que no es destinen recursos de l'Estat a la promoció de nous HPO.

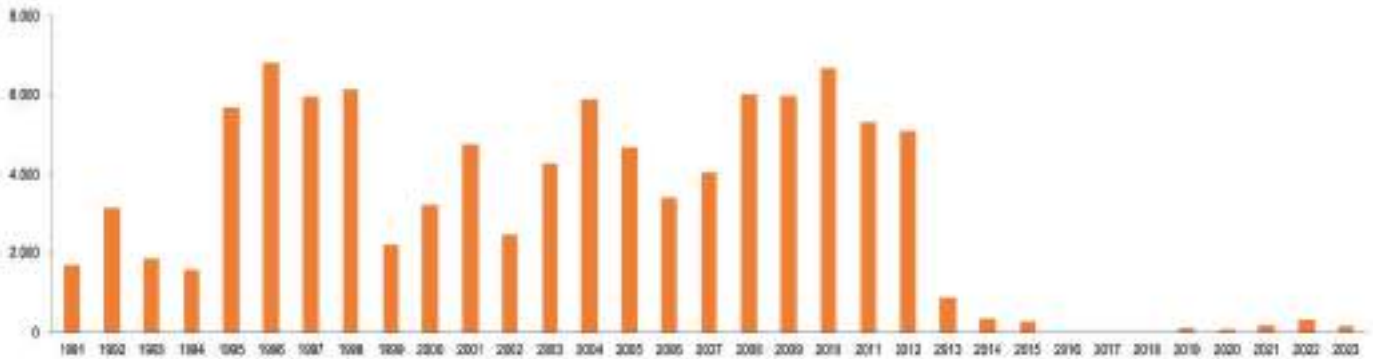
Les obligacions reconegudes en matèria d'habitatge per part de la Generalitat de Catalunya mantenen una evolució ascendent fins l'any 2009, per després patir una davallada fins el 2013. A partir d'aquest any, les obligacions mantenen una lleugera tendència a l'alça, des d'un mínim de 156,5 milions d'euros l'any 2013 fins a un màxim de 371,6 milions d'euros l'any 2015. Des d'un punt de vista d'esforç pressupostari representen, l'any 2007, el 0,8% del total de la Generalitat, passant a un 1,2% l'any 2009, per tornar a caure al 0,4% l'any 2013 i remuntar, posteriorment, l'any 2022 amb un 2,2%. D'altra banda, en 14 anualitats l'import dels crèdits definitius supera l'import dels crèdits inicials, incrementant l'import en un 45% de mitjana en aquests anys, però, al mateix temps, en 5 anys les obligacions reconegudes són lleugerament inferiors als crèdits inicials, representant de mitjana el 93% de l'import del crèdit inicial.

En últim lloc, l'esforç pressupostari que tant l'Estat com la Generalitat de Catalunya han destinat a les polítiques d'habitatge representa, de mitjana, el 0,29% del total d'obligacions reconegudes d'ambdues institucions de forma agregada. En definitiva, com expressen els autors al *policy brief*, els baixos pressupostos que tant el Govern d'Espanya com el de la Generalitat destinen a l'habitatge evidencien que no ho consideren un servei bàsic i de primera necessitat per a la ciutadania.

## Producció d'HPO

Tal com s'explica al *policy brief*, la producció d'HPO a Catalunya deriva, fonamentalment, dels successius PEV i, com es pot comprovar, mostra resultats tangibles fins a l'any 2013, però desapareix com-

Qualificacions definitives d'HPO a Catalunya. *Planes estatales de Vivienda* (1991-2023)



Font: Promo Assessors Consultors SA amb dades del Número de calificaciones definitivas de VPO. Planes estatales. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

pletament a partir d'aquell any. Aquest comportament és l'expressió gràfica de les conseqüències del desmembrament de la política de promoció d'HPO adoptada l'any 2013 amb l'aprovació del Real Decreto 233/2013. Des d'aleshores, la producció de nous habitatges de protecció oficial acollits als *Planes Estatales de Vivienda* és simbòlica.

En aquest sentit, entre els anys 2005 i 2012, ambdós inclosos, els PEV van generar a Catalunya un total de 41.191 qualificacions definitives d'HPO (mitjana de 5.149 HPO/any) mentre que les qualificacions definitives acollides a plans autonòmics van generar 2.327 unitats (291 HPO/any). Posteriorment, la cosa canvia i des de 2013 fins a 2023, ambdós inclosos, el nombre de qualificacions definitives dels PEV sumen 2.329 unitats (212 HPO/any) mentre que els plans autonòmics n'han generat 10.527 (957 HPO/any). Així, fins a l'any 2012 els PEV destinaven recursos públics a la promoció de nous HPO amb els quals es van generar una mitjana de 5.149 HPO/any, que representaven el 95% de totes les qualificacions definitives d'HPO a Catalunya. No obstant això, quan l'Estat abandona el finançament de nous HPO a partir de l'any 2013, les qualificacions definitives dels PEV cauen a 212 HPO/any, mentre que els acollits a plans autonòmics augmenten a 957 HPO/any, unes xifres que queden molt lluny dels 5.149 HPO que havien generat anys enrere els PEV.

D'altra banda, és important remarcar que, durant el període 2013-2023, el 34% dels 13.320 HPO han estat promoguts per l'INCASOL i per altres promotors públics, mentre que el 66% restant han estat promoguts per promotors privats amb o sense ànim de lucre. Així doncs, la principal línia de les polítiques d'habitatge, la producció d'HPO, se sosté gràcies a la col·laboració públicoprivada, i, per tant, qualsevol gran salt que es vulgui fer per augmentar l'oferta s'haurà de dur a terme a través d'una participació més intensa de la iniciativa privada ateses les majors limitacions que té el sector públic a l'hora de promoure i d'afrontar nous plans d'inversió, però sempre de la mà de les administracions públiques, que són les que han de destinar-hi més recursos.

Les reserves de sòl per a habitatge de protecció oficial a Catalunya són el resultat d'una cursa normativa permanent. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH) és el document receptor d'aquestes reserves de sòl i té l'objectiu de mobilitzar aquest sòl i posar-lo en càrrega, per tal d'aflorar els habitatges d'HPO. Així, el PTSH manifesta que el 26,4% dels municipis de Catalunya no disposen d'informació relativa a les reserves de sòl per a HPO, i que la totalitat d'aquests municipis tenen més de 10.000 habitants. Al *policy brief* també es recalca que el PTSH no detalla que els 210.736 HPO corresponguin a reserves ja constituïdes, sinó que s'han desenvolupat els plans d'ordenació urbanística municipal

que generaran sòl sobre el qual es podran construir aquests nombre d'habitatges. Ens trobem, doncs, amb un estoc de reserves per a 210.736 HPO sense saber-ne, però, l'estat de desenvolupament i gestió urbanística, ni la seva titularitat. En definitiva, al *policy brief* s'evidencia que es tracta d'una problemàtica molt complexa que requereix transversalitat, estratègia holística, voluntat política i col·laboració públicoprivada.

Les necessitats quantitatives de nous habitatges en un àmbit territorial determinat depenen de l'evolució del ritme de formació de noves llars i del ritme de desaparició de llars ja existents. El repete actual de necessitats de 25.000 nous habitatges/any està lluny dels  $\pm 11.500$  habitatges iniciats anualment o dels  $\pm 9.000$  habitatges acabats anualment. Per tant, actualment, a Catalunya s'hauria d'estar produint 2,77 vegades més habitatges dels que s'estan acabant. En aquest sentit, el 64% de les necessitats netes de nous habitatges ( $\pm 16.000$  habitatges/any) es concentren a l'àmbit Metropolità, a on la mitjana anual d'habitatges iniciats/acabats és de 7.063 habitatges iniciats/any i 5.589 habitatges acabats/any entre 2014 i 2023.

Aquesta enorme distància entre la producció d'habitatges i les necessitats d'habitatges obliga a dissenyar la planificació territorial i urbanística d'acord amb els reptes prioritaris i a gestionar de manera proactiva les transformacions urbanístiques allà a on es produeixen desajustos

## Habitatges acabats d'HPO segons el règim de protecció i tipus de promotor a Catalunya (2013-2023, N)

Règim de protecció	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total (N)	Total %
Venda	555	719	192	20	40	-	-	-	-	-	-	1.526	11%
Lloguer / cessió d'ús	437	125	94	0	150	91	251	323	503	523	789	3.286	25%
Venda / Lloguer	-	215	331	614	1168	633	694	884	1.026	1.200	1.454	8.219	62%
Remodelació de barris	0	0	89	116	0	44	-	-	-	-	40	289	2%
<b>Total (N)</b>	<b>992</b>	<b>1059</b>	<b>706</b>	<b>750</b>	<b>1358</b>	<b>768</b>	<b>945</b>	<b>1.207</b>	<b>1.529</b>	<b>1.723</b>	<b>2.283</b>	<b>13.320</b>	<b>100%</b>
Tipus de promotor												Total (N)	%
INCASOL	39	11	187	121	108	52	1	-	-	-	40	559	4%
Altres promotors públics	110	334	214	72	538	143	258	281	552	480	946	3.928	29%
Cooperatives i altres promotors sense ànim lucre	216	253	61	212	30	228	234	262	375	731	732	3.334	25%
Total sense ànim de lucre	365	598	462	405	676	423	493	543	927	1.211	1.718	7.821	59%
Promotors privats	627	461	244	345	682	345	452	664	602	512	565	5.499	41%
<b>Total (N)</b>	<b>992</b>	<b>1059</b>	<b>706</b>	<b>750</b>	<b>1358</b>	<b>768</b>	<b>945</b>	<b>1.207</b>	<b>1.529</b>	<b>1.723</b>	<b>2.283</b>	<b>13.320</b>	<b>100%</b>

Font: Promo Assessors Consultors SA amb dades de construcció d'habitatges de protecció oficial segons el règim de protecció i tipus de promotor. Secretaria d'Habitatge.

entre oferta i necessitats. Així, els autors del *policy brief* remarquen la importància d'equilibrar de manera urgent l'actual *gap* entre necessitats quantitatives i producció d'habitatges, ja que si no, els reptes que recauen en l'aportació de recursos públics en matèria d'habitatge esdevindran inassolibles pel sector públic.

A Catalunya hi ha vigent el Registre de Sol·licitants d'HPO, que a 31 de desembre de 2023 tenia un total de 92.775 sol·licituds donades d'alta i validades. Prenent aquesta dada com una possible referència del dèficit acumulat de llars excloses a finals de 2023, equivaldria a, aproximadament, una quarta part del dèficit previst pels pròxims 15 anys. Per tant, el fet que Catalunya porti 11 anys amb ritmes anuals de 1.169 qualificacions definitives d'HPO i que el repte pels 15 anys vinents sigui de 20.866 HPO/any ( $\pm 20$  vegades més) suposa un canvi de paradigma que, tal com s'exposa al *policy brief*, requereix replantejar-se les polítiques d'habitatge que s'han executat en el darrer decenni. Com es mostra a l'estudi, és evident el desajust territorial entre sol·licitants d'HPO i reserves de sòl d'HPO, però l'extrem es troba a l'àmbit metropolità, on el 80% de les llars sol·licitants de Catalunya demanen habitat-

ge en el territori que concentra el 25% del potencial d'HPO.

## Conclusions

Les conclusions que aporta aquest nou estudi de la Càtedra "Habitatge i Futur" destaquen que des de l'any 2013, la producció d'HPO ha caigut a mínims mentre que les necessitats de les llars amb risc d'exclusió han anat a l'alça. Aquesta acumulació de dèficits al llarg de 12 anys planteja un salt estructural sense precedents en termes de producció d'HPO a Catalunya. Així, segons els autors del *policy brief*, la magnitud d'aquest repte requereix consensuar un marc de col·laboració pública i privada que generi les condicions i la confiança per atraure el compromís de tot el ventall d'operadors que han de produir i posar en el mercat un ingent volum d'HPO.

Malgrat que la Generalitat de Catalunya hagi destinat a habitatge el 0,70% de les obligacions reconegudes netes de les liquidacions del seu pressupost entre els anys 2013 i 2021 i que l'Estat hi hagi destinat el 0,24%, el sobre esforç de la Generalitat no pot compensar l'insuficient esforç de l'Estat. El *policy brief* també alerta

que, tot i que aquest panorama sembla que es pugui resoldre amb els FNG, s'ha de tenir en compte que són recursos puntuals que generaran una certa millora en la producció d'HPO a Catalunya incrementant el nombre de qualificacions provisionals l'any 2023 en un 128%, però no podran solucionar la problemàtica estructural de la manca de recursos que l'Estat destina a la promoció de nous habitatges de protecció oficial.

Finalment, l'estudi reflecteix que mentre que hi ha un nivell mínim de producció d'HPO, hi ha un gran nombre d'iniciatives legislatives en matèria de reserves de sòl per HPO que no estan generant els resultats desitjats per la manca d'un executor públic capaç de mobilitzar el sòl i generar els habitatges de protecció oficial necessaris. En aquest sentit, l'estudi també ressalta el fet que els territoris que necessiten més HPO són els que menys reserves en tenen i, a la inversa, als territoris amb més reserves d'HPO no existeixi tanta necessitat. Així, els autors de l'estudi han volgut remarcar la importància de modular la intensitat de reserves i articular mecanismes per transferir HPO excedentari a territoris on hi ha dèficit.



## Novetats legislatives

# S'APROVA EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE

El passat 25 d'octubre el DOGC publicava el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquest Decret, juntament amb el Pla territorial sectorial d'habitatge, entrà en vigor l'endemà de la seva publicació, excepte la part relativa al compliment dels objectius de solidaritat urbana, de lloguer social i de protecció oficial per a les diferents àrees, que entrarà en vigor l'1 de gener de 2025.

L'objecte d'aquest decret és doble: d'una banda, aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH en endavant) i, de l'altra, desenvolupa reglamentàriament la Llei 18/2007 en aquells aspectes interrelacionats amb el Pla que requereixen de desenvolupament perquè es puguin aplicar i desplegar. Així mateix, es tenen en compte les previsions recollides al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, en relació amb l'increment dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública.

Entre els punts més destacats del Decret – i de manera resumida – es troba l'article 3, en desplegament de l'art. 73 de la Llei 18/2007 concreta el calendari per assolir l'objectiu de solidaritat urbana per disposar d'un 15% de parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials respecte del total dels habitatges principals existents en municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada. També estableix un ritme d'assoliment de l'objectiu més o menys intens i per quinquennis, depenent dels tipus d'àrees de demanda residencial forta i acreditada en les quals quedi inclòs cada municipi. Així mateix, es recull



la possibilitat que municipis contigus a les àrees declarades del tipus 1 i tipus 2 puguin ser inclosos en àrees del tipus 3, i s'especifica com han d'assolir les ràtios mínimes d'habitatges destinats a polítiques socials segons la seva resolució d'inclusió per a cada quinquenni, així com el procediment per sol·licitar ser-hi inclosos en cas que ho desitgin. Finalment, també es fa referència a la possibilitat que els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada puguin mancomunar-se.

Mitjançant l'article 4 del Decret, es duu a terme el desplegament reglamentari que preveu l'article 75 de la Llei 18/2007 amb relació a la determinació dels parcs d'habitatges destinats a polítiques socials, i a través dels articles 5 i 6 del Decret es duu a terme el desplegament reglamentari que preveu l'article 75, amb la finalitat de poder fer el seguiment i el control del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

D'altra banda, el decret també inclou vuit disposicions addicionals, una derogatòria, dos finals i dos annexes, que resumim a continuació. La **disposició addicional primera** estableix un manament al departament competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb les administracions locals, per aprovar programes d'inspecció dels edificis residencials amb l'objectiu de detectar l'existència d'habitatges desocupats i d'establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la Llei. La **disposició addicional segona** estableix la creació d'un fons econòmic específic de solidaritat urbana per part de la Generalitat de Catalunya, que ha de ser gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge. Així mateix, fixa l'obligatorietat al departament mencionat d'aprovar el reglament corresponent que reguli aquest fons de solidaritat urbana, durant el primer quinquenni de vigència del Pla territorial sectorial



d'habitatge. La **disposició addicional tercera** fixa el termini en què el departament competent en matèria d'habitatge ha d'adaptar les zones geogràfiques dels habitatges amb protecció oficial en coherència amb els àmbits específics d'actuació definits a les normes del Pla territorial sectorial d'habitatge. La **disposició addicional quarta** estableix que el departament competent en matèria d'habitatge ha d'actualitzar quinquennalment les relacions de municipis de les àrees preferents i les àrees rurals i anualment, les àrees d'intervenció complementària. El tràmit d'audiència dels municipis afectats i el d'informació pública són essencials en el procediment per incloure o excloure municipis d'aquestes àrees. La **disposició addicional cinquena** estableix l'obligatorietat del Govern de presentar anualment una auditoria que analitzi l'estat de compliment del Pla territorial sectorial d'habitatge. La **disposició addicional sisena** estableix l'obligatorietat del departament competent en matèria d'habitatge d'emetre un informe actualitzat de projeccions de llars al final de cada quinquenni. La **disposició addicional setena** estableix una habilitació per la qual s'autoritza el Govern a actualitzar l'annex 1 del Decret. La **disposició addicional vuitena** fixa el termini per a la constitució del cens dels

habitatges destinats a polítiques socials de què disposen els municipis obligats a complir l'objectiu de solidaritat urbana, en cas que no el tinguin.

La **disposició transitòria** regula la incidència de l'aprovació del PTSH sobre els instruments de planejament d'habitatge i urbanístics en tramitació, de manera que en l'aprovació d'aquests instruments s'ha de prendre en consideració la seva coherència amb l'esmentat Pla. Així mateix, estableix l'adaptació del planejament urbanístic pel que fa a les reserves de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, de resultes del manament contingut a la disposició final quarta del *Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

La **disposició derogatòria** deroga l'annex del *Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge*, on es recull una relació de municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada.

La **disposició final primera** estableix un termini de dos anys per a l'adaptació dels plans locals d'habitatge d'abast municipal o supramunicipal per fer-los

coherents amb el PTSH en cas que continguin alguna incoherència, sense perjudici de l'aplicabilitat immediata del Pla com a marc orientador de les polítiques públiques en la matèria. La coherència dels esmentats plans amb el Pla territorial sectorial és indispensable per poder tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat. I la **disposició final segona** regula que els plans específics d'habitatge s'han d'aprovar durant el primer quinquenni de vigència del Pla territorial sectorial d'habitatge.

Per últim, el **Decret consta de dos annexos**: el primer conté les Normes del Pla territorial sectorial d'habitatge, les quals estableixen els municipis que formen les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1 i 2, els objectius municipals quinquennals de solidaritat urbana a les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1 i 2, la relació de municipis de les àrees preferents, la relació de municipis de les àrees rurals, la relació de nuclis de les àrees de l'àmbit rural i la relació de municipis de les àrees d'intervenció complementària. El segon annex del Decret 408/2024 inclou el Pla territorial sectorial d'habitatge íntegre.

Bon Nadal

Que aquestes festes siguin motiu de felicitat  
i el 2025 un any d'èxit i prosperitat



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA

Ediseguros Mediación  
CORREDORIA DE SEGUROS

habitatge i futur  
ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Aula immobiliària  
ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA  
apcecat.cat



100  
ANYS  
JUNTS  
1923-2023

ascensors-serra.com



Ronda les Mates, 9-10 | 17800 OLOT (Girona) | Tel. 972 260 500  
info@ascensors-serra.com | [ascensors-serra.com](http://ascensors-serra.com)

IGNIFUGACIONS  
GENERALS



Som especialistes en  
protecció passiva contra incendis.

Millorem els espais per a la seva  
tranquil·litat, seguretat i confort.

PROTECCIÓ PASSIVA CONTRA INCENDIS

AÏLLAMENT TÈRMIC

PROTECCIÓ ANTICORROSIVA

IMPERMEABILITZACIÓ

ACÚSTICA

[www.ignifugacionsgenerals.com](http://www.ignifugacionsgenerals.com)

902.36.22.61 | Fax: 902.36.22.64 | [info@ignifugacionsgenerals.com](mailto:info@ignifugacionsgenerals.com)



## Teja SOLAR

Diseño, eficiencia  
y fiabilidad

Teja Cerámica  
**SOLAR FLAT-5XL**  
143,26 Wp/m<sup>2</sup>

  
**TEJAS BORJA**  
Since 1899

[tejasborja.com](http://tejasborja.com)

  
**EVOWALL**  
TECHNOLOGY

[WWW.EVOWALL.COM](http://WWW.EVOWALL.COM)

L'OBRA TRADICIONAL  
INDUSTRIALITZADA I SOSTENIBLE

HABITATGE UNIFAMILIAR I  
PLURIFAMILIAR 100% A MIDA.

ANALISIS DEL CICLO DE VIDA DEL  
SISTEMA CONSTRUCTIU

**ETA**  
European Technical  
Assessments

**CERTIFICACIÓ ATE**

Es garantitzen prestacions, simplificant el  
projecte i el control d'obra.  
Màxima tranquil·litat per als promotors.



## Actualitat Legislativa

### NOVES EXIGÈNCIES D'ACCESSIBILITAT DELS ASCENSORS



El passat 15 de juliol, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana va publicar un document de comentaris per incloure en el Document Bàsic SUA de Seguretat d'utilització i accessibilitat, en l'apartat SUA 9 Accessibilitat, relativa a **les noves exigències d'accessibilitat dels ascensors, que entrarà en vigor el 21 de Febrer de 2025.**

La norma UNE-EN 81: 70: 2022 + A1 ha harmonitzat unes mides mínimes de cabina d'ascensor accessible que són en alguns casos majors que les dimensions mínimes de la definició reglamentària. A partir del 21 de febrer de 2025, resultarà d'aplicació la següent taula corregida de "Dimensions mínimes" de les cabines dels ascensors":

#### Dimensions mínimes, amplada x profunditat (m)

En edificis d'ús Residencial Habitatge	
Sense habitatges accessibles per a usuaris amb cadira de rodes	Amb habitatges accessibles per a usuaris amb cadira de rodes

#### En altres edificis, amb superfície útil en plantes diferents a les d'accés

≤ 1.000 m <sup>2</sup>	> 1.000 m <sup>2</sup>
- Amb una porta o amb dues portes enfrontades: 1,00 x 1,30 (abans 1,25)	1,10 x 1,40
- Amb dues portes en angle: 1,40 x 1,60 o 1,60 x 1,40 (abans 1,40 x 1,40)	1,40 x 1,60 o 1,60 x 1,40 (abans 1,40 x 1,40)

S'ha de tenir en compte que per a determinades legalitzacions de l'ascensor cal la presentació de declaració de prestacions d'aquest. A partir del 21 de febrer de 2025, en el supòsit que la declaració de prestacions de l'ascensor inclogui el compliment de l'EN 81-70 perquè així ho exigís l'autoritat corresponent, aquesta haurà de realitzar-se amb la versió UNE-EN 81-70:2022+A1. Davant els dubtes sobre si la data d'entrada en vigor es refereix al projecte o a la legalització de la instal·lació, entenem més prudent incorporar ja en les noves construccions l'actualització referida.

### EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DECLARA NULS DETERMINATS ARTICLES DE LA LLEI PER AFRONTAR L'EMERGÈNCIA EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE

El BOE núm. 277, de 16 de novembre de 2024, va publicar la sentència del Tribunal Constitucional, estimant parcialment el recurs d'inconstitucionalitat, promogut per més de cinquanta Diputats del Grup Parlamentari Popular al Congrés dels Diputats, contra el conjunt de la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

Es recorda que, tot i que aquesta sentència anul·la i declara inconstitucional alguns articles de la Llei 1/2022, **no ha alterat l'obligació d'oferir un lloguer social** en els casos previstos a l'article 5.2 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, però sí que **extingeix l'obligació en els casos referents a l'obligació d'oferir proposta de lloguer social per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge i també en els casos de manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació de l'habitatge en determinades circumstàncies.** A més, elimina l'obligatorietat de la renovació automàtica dels contractes de lloguer social obligatori.

### MESURES URGENTS PER A L'INCREMENT DE L'OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT



El DOGC núm. 9270, de 17 d'octubre, va publicar l'Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit

Aquest Acord de Govern aprova tot un seguit de **mesures adreçades a assolir un increment de l'oferta d'habitatge protegit, especialment de lloguer:**

- **Reserva Pública de Solars.** Fer els tràmits pertinents per concretar els solars que formaran part d'aquesta reserva. Una vegada aquests solars estiguin inscrits en un registre concret, es farà una **convocatòria pública per a la promoció d'habitatges.**
- **Institut Català de Finances.** Creació d'una línia de préstecs destinada a operadors públics i privats que construeixin en el marc de la "**Reserva pública de solars**", habitatges protegits de lloguer o allotjaments dotacionals.
- Convocatòria anual de **lloguer garantit a 50 anys d'edificis d'obra nova qualificats d'habitatge protegit.**
- Accelerar la transformació de sòls residencials destinats a habitatge de protecció oficial.
- Intensificar la promoció directa d'HPO de lloguer i la transformació del sòl residencial en sòl qualificat d'HPO a través de l'Incasòl



## Actualitat Legislativa

- Finançar l'Incasòl per promoure HPO en règim de lloguer i adquisició de sòl destinat a aquest tipus d'habitatge.
- Encarregar a l'Incasòl una convocatòria anual d'adquisició garantida d'edificis d'obra nova qualificats d'habitatge protegit.
- Crear una nova tipologia d'habitatge protegit anomenada "habitatge de preu limitat". La nova tipologia d'habitatge protegit es preveu que tingui una durada permanent on el preu màxim de venda de l'habitatge en segones i ulteriors transmissions estarà limitat i es correspondrà amb el preu d'adquisició de l'habitatge que es qualifiqui, actualitzat únicament amb l'IPC.
- Sol·licitar a l'ICF la creació d'un "Fons Públic d'Emancipació" per ajornar, amb el topall que es fixi, l'entrada que han de satisfer els joves per a la compra del primer habitatge en el tipus "habitatge de preu limitat".
- Intensificar l'adquisició d'habitatges en municipis qualificats com a zones de mercat residencial tensat. Es preveu incorporar a la Llei de mesures d'acompanyament als pressupostos de la Generalitat del 2025 una ampliació dels supòsits d'exercici del dret d'adquisició preferent (tanteig i retracte) per a l'adquisició d'habitatges de segona mà per la Generalitat.
- Aprovar un règim sancionador en matèria de contenció de rendes
- Fer les modificacions legislatives pertinents per tal de preveure la regulació d'un sistema de llicència bàsica per agilitzar la promoció d'HPO, per iniciar obres de nova planta o rehabilitació mentre es tramita la llicència urbanística.
- Impulsar l'aprovació del decret d'habilitació d'entitats col·laboradores per a la verificació i control previ en l'àmbit urbanístic, amb l'objectiu d'agilitzar la tramitació de les llicències urbanístiques municipals.

### CALENDARI LABORAL CONSTRUCCIÓ 2025




Gener							Febrer							Març							Abril																										
Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg																				
			1	2	3	4	5					1	2					1	2					1	2	3	4	5	6																		
6	7	8	9	10	11	12		3	4	5	6	7	8	9											7	8	9	10	11	12	13																
13	14	15	16	17	18	19		10	11	12	13	14	15	16											14	15	16	17	18	19	20																
20	21	22	23	24	25	26		17	18	19	20	21	22	23											21	22	23	24	25	26	27																
27	28	29	30	31				24	25	26	27	28													28	29	30																				
Maig							Juny							Juliol							Agost																										
Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg																				
			1	2	3	4						1						1	2	3	4	5	6							1	2	3															
5	6	7	8	9	10	11		2	3	4	5	6	7	8				7	8	9	10	11	12	13							4	5	6	7	8	9	10										
12	13	14	15	16	17	18		9	10	11	12	13	14	15				14	15	16	17	18	19	20							11	12	13	14	15	16	17										
19	20	21	22	23	24	25		16	17	18	19	20	21	22				21	22	23	24	25	26	27							18	19	20	21	22	23	24										
26	27	28	29	30	31			23	24	25	26	27	28	29				28	29	30	31										25	26	27	28	29	30	31										
Setembre							Octubre							Novembre							Desembre																										
Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg	Di	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg																				
						1						1	2	3	4	5							1	2													1	2	3	4	5	6	7				
8	9	10	11	12	13	14		6	7	8	9	10	11	12				3	4	5	6	7	8	9																							
15	16	17	18	19	20	21		13	14	15	16	17	18	19				10	11	12	13	14	15	16																							
22	23	24	25	26	27	28		20	21	22	23	24	25	26				17	18	19	20	21	22	23																							
29	30							27	28	29	30	31						24	25	26	27	28	29	30																							

Sobren 8 hores

Jornada laboral de 1736 hores anuals

S'han de gaudir els 21 dies laborables de vacances o 30 dies naturals

S'han de gaudir els 2 dies de festa local

 dies festius  
 dies festius per conveni  
 dies festius per regulació de jornada

  
**TERREAL**  
[www.terreal.es](http://www.terreal.es)

Ctra. C-66, Km 17,9  
 17120 LA PERA (Girona)  
 Tel. 972 48 87 00  
 Fax: 972 48 91 11  
[contacto@terreal.es](mailto:contacto@terreal.es)



# CALIBRIC

Bloc ceràmic rectificat col·locat amb junta fina



$R = 1,10 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

## Línia ICO per a la promoció d'habitatge de lloguer assequible



El BOE núm.190 del passat 7 d'agost de 2024 va publicar els convenis entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i l'Institut de Crèdit Oficial (ICO), **que posen en marxa una línia de préstecs i avals per a la promoció de l'habitatge social en règim de lloguer assequible.**

Aquestes ajudes mobilitzen **6.000 milions d'euros**, dividits en dues línies d'inversions: **4.000 M€ en préstecs per a promotors públics i privats, procedents de l'Addenda del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència i 2.000 M€ que avalarà fins al 50% d'aquests préstecs, impulsada pel Govern d'Espanya i gestionada a través de l'ICO.**

- **Préstecs ICO "Facilitat per a la promoció d'habitatge social"**

La línia de préstecs de 4.000 M€ a promotors públics i privats està dirigida a projectes que incrementin el **parc d'habitatge de lloguer social o preu assequible energèticament eficient via obra nova o rehabilitació, i que també inclou el finançament per a la compra de sòl o de l'edifici.**

L'acord contempla el finançament d'operacions des de l'**1 de gener de 2022 que compleixin amb les condicions establertes en l'accés al préstec. Aquests préstecs s'hauran de sol·licitar abans de l'1 de juny de 2026 i formalitzar abans del 31 d'agost de 2026.**

Existiran dues vies d'accés al finançament dels projectes, que es distribuïran en funció de la demanda. **En un inici, està previst que l'ICO mogui 2.000 M€ i les entitats financeres adherides a la línia de préstecs mobilitzarien els 2.000 M€ restants (en aquests moments encara està pendent de publicar-se la llista de les entitats financeres que s'adheriran a la present línia).**

En el cas que sigui l'ICO l'entitat que concedeix el préstec, l'operació només requerirà de verificar el compliment dels requisits i el risc de l'operació, per a la posterior concessió del préstec. D'altra banda, les

entitats financeres analitzaran el risc de l'operació conforme a la seva pròpia política de riscos, ja que és l'entitat qui assumeix el risc d'impagament. Si s'utilitzés la via de les entitats financeres, un cop l'entitat i el promotor acordin el préstec i es concedeixi, l'ICO transferirà l'import de l'operació a l'entitat financera perquè procedeixi al seu préstec al promotor.

### **Condicions d'accés als préstecs**

**El receptor final ha de sol·licitar aquest préstec d'habitatge social a través de la seva entitat financera o directament amb l'ICO.** Es destinaran a projectes dirigits a incrementar el parc d'habitatge de lloguer social o rehabilitació del ja existent, habitatges de nova construcció en sòls públics i privats, la rehabilitació d'edificis que s'hagin de destinar al lloguer assequible o social, la compra de sòl per a la posterior construcció o actius que siguin titularitat de SAREB.

Els habitatges construïts a través d'aquests préstecs hauran de ser destinats al lloguer social o assequible, o cedits per a aquest ús, durant un període mínim de 50 anys.

Així mateix, els projectes hauran de finalitzar-se en diferents dates, en funció del tipus de projecte finançat. **Concretament, el finançament del Programa per a la construcció del Pla de Recuperació haurà d'estar enllestit abans del 30 de juny de 2026. La construcció d'edificis en sòl urbanitzat abans que transcorrin 4 anys des de la formalització del préstec, amb possibilitat de prorrogar-lo 2 anys més. En el cas de sòls no urbanitzats el termini és de 8 anys, amb possibilitat de demanar una pròrroga que allargui 4 anys més aquest termini. I un termini de 4 anys, amb possibilitat de sol·licitar una pròrroga de 2 anys més, en el cas de la rehabilitació.**

Els edificis han d'assolir un consum de menys del **20% d'energia primària que l'establert per a edificis de consum d'energia gairebé nul i, els rehabilitats, han de reduir, almenys, un 30% de l'energia primària no renovable.**

- **2.000 milions d'euros en avals als préstecs**

**L'aval cobreix fins al 50% de l'import del capital del préstec i serà gestionat per l'ICO.** L'aval és gratuït i s'atorga de manera automàtica un cop es concedeix el préstec, tant si s'hi accedeix a través de l'ICO o des d'una entitat financera adherida a la línia de finançament.

**L'aval concedit té el mateix període de vigència que el temps d'amortització del préstec o, en cas de ser superior, de 30 anys.**

Terpolar som una empresa líder amb llarga trajectòria dins el sector, que oferim ajuda i assessorament personalitzat als nostres clients i una àmplia garantia de qualitat dels nostres serveis.

## SERVEIS

- Insuflats ecològics de cel·lulosa
- Aïllaments tèrmics amb poliuretà
- Impermeabilitzacions amb poliurea
- Falsos-sostres decoratius registrables
- Franges tallafoc mitgera-coberta
- Sectorització contra el foc amb envans de cartró guix

## CONTACTA'NS

T 93 850 48 33  
[terpolar@terpolar.com](mailto:terpolar@terpolar.com)  
[terpolar.com](http://terpolar.com)



Instal·lacions Residencial



Solatube



Instal·lacions Industrial

Especialistes en instal·lacions fotovoltaïques, aerotèrmia i il·luminació natural.

Contacta'ns i suma't a l'autoconsum amb Voltaic!

972 628 355 / 443 121 542

Carreter, Riera de la M. 17800 Clot (Girona)

[info@voltaic.es](mailto:info@voltaic.es)

[voltaic.es](http://voltaic.es)



# TERRACOLOR

Pintura i decoració

C/ George Stephenson 7 - Pol. Ind. Mas Xirgu (Girona)  
[info@terracolor.cat](mailto:info@terracolor.cat) | 972 41 49 50 | [terracolor.cat](http://terracolor.cat)



¿ERES CONSTRUCTOR?  
 ¿Te gustaría incluir  
 materiales sostenibles  
 en los proyectos?



- AÏLLAMENTS NATURALS
- BIPARCIONS FOTOVOLTAÏQUES
- IMPERMEABILITZACIÓ
- MORTERS NATURALS
- PINTURES I REVOCOS
- AÏLLAMENTS

abriga nature  
 Tel: 905 91 34 97

AbriGaNature - Aïllaments Naturals  
 En AbriGaNature som especialistes en aïllaments i sistemes enfocats en la construcció eficient basada en materials sostenibles.  
[www.abriganature.com](http://www.abriganature.com)

Estamos en Polígono Industrial El Rubial, C. 7, 5, Parcela 98. 03400 Villena, Alicante

**Núm. consulta: V1685-24**

**Pregunta:** La sociedad consultante, constituida en 2018, tiene por objeto principal la adquisición, parcelación, urbanización, promoción, venta y arrendamiento de terrenos y propiedades inmobiliarias de cualquier clase.

En el 2019 compró una parcela, sobre la que se ha iniciado una promoción de apartamentos, contratando unos project managers que gestionan todo el proyecto y subcontratando a todos los actores que intervienen en la promoción.

La sociedad consultante no dispone de empleados.

Posibilidad de aplicar el tipo de gravamen del 15% previsto para entidades de nueva creación en el primer período impositivo en que la base imponible resulte positiva y en el siguiente.

**Contestación:** 1.- El artículo 29.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), dispone que:

*“1. El tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será el 25 por ciento.*

*No obstante, las entidades de nueva creación que realicen actividades económicas tributarán, en el primer período impositivo en que la base imponible resulte positiva y en el siguiente, al tipo del 15 por ciento, excepto si, de acuerdo con lo previsto en este artículo, deban tributar a un tipo inferior.”*

2.- La entidad consultante se constituyó en 2018. En el escrito de consulta la entidad manifiesta que tiene por objeto principal la adquisición, parcelación, urbanización, promoción, venta y arrendamiento de terrenos y propiedades inmobiliarias de cualquier clase.

Asimismo, en el escrito de consulta la sociedad consultante manifiesta que, en el ejercicio 2019, adquirió una parcela en la que se ha iniciado una promoción de apartamentos.

De acuerdo con el artículo 29.1 de la LIS, no se entenderá iniciada una nueva actividad económica en caso de haber sido realizada con carácter previo por otras personas o entidades vinculadas en el sentido del artículo 18 de la LIS y transmitida, por cualquier título jurídico, a la entidad de nueva creación, ni cuando la actividad económica hubiera sido ejercida, durante el año anterior a la constitución de la entidad, por una persona física que ostente una participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad de nueva creación superior al 50 por ciento. En este último caso debe entenderse que la persona o personas físicas que ejercían la actividad sean las que

tengan un porcentaje superior al 50 por ciento de los fondos propios de la entidad de nueva creación.

En segundo lugar, siguiendo lo dispuesto en el apartado b) del artículo 29.1 de la LIS, no se entenderá iniciada una actividad económica cuando ésta hubiera sido ejercida, durante el año anterior a la constitución de la entidad, por una persona física que ostente una participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad de nueva creación superior al 50 por ciento o cuando hubiera sido realizada previamente por otra u otras personas vinculadas y hubiera sido transmitida por cualquier título a la entidad de nueva creación. En el presente caso, dada la escasa información facilitada en la consulta, no podemos pronunciarnos sobre este punto.

En virtud de todo lo anterior, la entidad consultante, de cumplir con dichos requisitos, tendría la consideración de entidad de nueva creación, a los efectos de la aplicación del tipo reducido del 15%, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29.1 de la LIS.

Sin perjuicio de lo anterior, debe señalarse que el último párrafo del artículo 29.1 impide la aplicación del tipo impositivo reducido a aquellas entidades que tuvieran la consideración de entidades patrimoniales, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley.

En el supuesto concreto planteado, la entidad señala que, en el ejercicio 2019, se ha procedido a la compra de una parcela para la promoción de apartamentos. La entidad no cuenta con un empleado contratado con contrato laboral y a jornada completa para llevar a cabo la actividad de promoción.

En este punto debe recordarse que el artículo 5.1 de la LIS no exige contar con una persona contratada con contrato laboral y a jornada completa para que la actividad de promoción inmobiliaria tenga la consideración de actividad económica, si bien es necesario que exista una ordenación de medios materiales o humanos para intervenir en la producción de bienes o servicios. En el supuesto concreto planteado parece haberse iniciado la actividad de promoción inmobiliaria. No obstante, se trata de una cuestión de hecho que deberá ser probada ante los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración Tributaria.

Sin perjuicio de lo anterior, no existe información acerca de la composición patrimonial de la entidad, por lo que no se puede determinar si la misma tiene o no la consideración de entidad patrimonial.

En todo caso, si la entidad consultante no tuviera la consideración de entidad patrimonial, con arreglo a lo



dispuesto en el artículo 5 de la LIS, podría aplicar el tipo reducido del 15%, previsto en el artículo 29.1 de la LIS, en el primer ejercicio con base imponible positiva y en el inmediato siguiente. Por el contrario, si la entidad consultante tuviera la condición de entidad patrimonial, no podría aplicar el tipo impositivo reducido del 15% previsto en el artículo 29.1 de la LIS anteriormente reproducido.

**Núm. consulta:** V1687-24

**Pregunta:** La consultante es propietaria de un edificio que cuenta con cinco plantas. En la última planta existe una vivienda que no está recogida dentro de la escritura original del edificio y que se va a otorgar escritura de declaración de obra nueva y modificación de la división horizontal. A esta nueva vivienda, se le asignará un coeficiente de copropiedad, y será necesario reducir los coeficientes de copropiedad del resto de las viviendas. Por tanto, se va a modificar la descripción general del edificio y los coeficientes de copropiedad de todas las viviendas del mismo.

Tributación de la operación.

**Contestación:** 1.- Cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al Impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, pudiendo distinguirse las siguientes convenciones en la operación planteada:

- Declaración de obra nueva, añadiendo una vivienda en planta quinta, al edificio.
- Modificación de la división horizontal, integrando el citado elemento y modificando, en consecuencia, las cuotas de participación de los distintos elementos del edificio.

Respecto de las dos convenciones debe analizarse si se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD), en cuyo caso la escritura pública en la que se formalicen tales actos estará sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales. Los requisitos son los siguientes:

- Tratarse de primeras copias de escrituras y actas notariales.
- Tener por objeto cantidad o cosa valuable.
- Contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial (Oficina Española de Patentes y Marcas) y de Bienes Muebles.
- No estar sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a las modalidades de transmisiones

patrimoniales onerosas u operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.- De los referidos requisitos parece necesario analizar si se cumplen el segundo y el tercero –que la escritura pública tenga por objeto cantidad o cosa valuable y que el acto sea inscribible–, pues los otros dos sí se cumplen.

A este respecto, cabe recordar que, según el artículo 8. Quinto del texto refundido de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, son inscribibles “los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen”, debiendo hacerse constar expresamente su situación y linderos y, si constaren del título, su medida superficial. Por otro lado, y dado que ambas convenciones tienen contenido económico en cuanto se refieren a la delimitación física y jurídica de un bien inmueble, la escritura pública en la que se formalicen ambos actos, tanto la declaración de obra nueva como la modificación de la división horizontal, estará sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, por ambos conceptos, por cumplir los cuatro requisitos exigidos por el artículo 31.2 del TRLITP.

En cuanto a la base imponible, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 70 del reglamento del impuesto:

Apartado 1: Declaración de obra nueva. “La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare”.

Apartado 2: División horizontal. “En la base imponible de las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal se incluirá tanto el valor real de coste de la obra nueva como el valor real del terreno”

En ambos casos solo deberá tenerse en cuenta el nuevo elemento que se añade, por lo que en el caso de declaración de obra nueva la base imponible será el valor real de coste de la nueva vivienda que se añade al edificio, mientras que en la liquidación de la división horizontal deberá tenerse en cuenta, además del valor real de coste de dicho elemento, el valor del terreno correspondiente. Por el contrario, la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal de las demás viviendas no estará sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, al no tener por objeto cantidad o cosa valuable, ya que lo valuable en la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con el artículo 70.2 del reglamento del impuesto, es el valor real del coste de la obra nueva más el valor real del terreno, y éstos, en cuanto a los elementos ya inscritos, no son objeto de cambio o modificación.

Remei Juanola Casals - Gerent

## ● Quina és la base imposable de la modalitat d'actes jurídics documentats en el supòsit d'una operació d'agregació de dos trasters que no disposen de valor de referència?

L'article 70.3 del Reial Decret 828/1995, pel que s'aprova el Reglament de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, estableix el següent:

*"3. En las escrituras de agrupación, agregación y segregación de fincas, la base imponible estará constituida, respectivamente, por el valor de las fincas agrupadas, por el de la finca agregada a otra mayor y por el de la finca que se segregue de otra para constituir una nueva independiente".*

Així doncs, la base imposable del gravamen per AJD és el valor de la finca agregada, vist que l'objecte de l'acte és únicament aquesta, no essent la descripció de la finca resultant.

En quant a la valoració de la finca agregada, caldrà estar a allò previst a l'article 10.2 del text refós de la Llei de l'impost, que disposa:

*"2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.*

*No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.*

*Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado".*

## ● Els garatges i trasters d'un edifici han d'obtenir el certificat d'eficiència energètica?

No és obligatòria l'obtenció del certificat d'eficiència energètica per als garatges o trasters d'un edifici, ja que no es consideren una "part d'un edifici" segons la definició establerta a l'article 2 del Reial Decret 390/2021 (unitat, planta, habitatge o apartament en un edifici, o locals destinats a ús independent o de titularitat jurídica diferent, dissenyats o modificats per a la seva utilització independent) i, a més, d'acord amb el Codi Tècnic de l'Edificació, es consideren espais no habitables.

## ● Quins habitatges estan subjectes al dret de tanteig i retracte per part de la Generalitat?

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 a partir del 9 d'abril de 2008, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat.

Han de notificar la decisió de transmetre l'habitatge les persones titulars d'habitatges ubicats en qualsevol municipi de Catalunya en els següents supòsits:

- Processos d'execució hipotecària (procediment judicial)
- Processos d'execució extrajudicial (procediment notarial)
- Mitjançant compensació de deute (entre creditor i deutor)
- Mitjançant pagament de deute (dació en pagament)

Tot això independentment que:

- L'habitatge fos domicili habitual o segona residència del titular
- El titular de l'habitatge fos una persona física o jurídica.

Les dades que han de constar a la notificació són:

- La identificació de l'habitatge objecte de transmissió
- El títol que es té sobre l'habitatge
- La fórmula jurídica de transmissió
- El preu de venda previst
- Les condicions de la transmissió
- Dades dels possibles compradors
- Cèdula d'habitabilitat vigent
- L'estat d'ocupació de l'habitatge
- Una valoració justificada sobre l'estat de conservació

## ● Quin és el termini màxim per retornar la fiança d'un contracte d'arrendament un cop finalitzat?

L'import de la fiança que la part arrendadora ha de retornar a la part arrendatària al final de l'arrendament, meritarà l'interès legal transcorregut un mes des de la data de lliurament de claus, si en aquest període no ha estat retornada a la part arrendatària segons s'estableix a l'art. 36.4 de la Llei d'Arrendaments Urbans:

*"Article 36. Fiança.*

*4. El saldo de la fiança en metàl·lic que hagi de ser restituït a l'arrendatari al final de l'arrendament, reportarà l'interès legal, transcorregut un mes des del lliurament de les claus pel mateix sense que s'hagués fet efectiva aquesta restitució."*

En relació a la possible demora de l'Incasòl a retornar l'import de la fiança, a la seva web indiquen que disposen de 21 dies per retornar la fiança dipositada, a comptar a partir de la data de rebuda de la sol·licitud. La sol·licitud de cancel·lació del dipòsit s'ha de presentar en els vuit dies següents a la data d'extinció del contracte d'arrendament.

En el cas que l'Incasòl no retorni la fiança en els 21 dies, l'import meritarà també l'interès legal. No es meritaren interessos quan la sol·licitud de cancel·lació es presenti fora del termini dels vuit dies següents a la data de l'extinció o no s'aporti la documentació necessària per fer el tràmit de devolució.



# STALART

Building has never been easier

MÁS DE 20 AÑOS DE EXPERIENCIA | MÁS DE 450 PROYECTOS

EXACTITUD + ESCALABILIDAD =  
RENTABILIDAD

DISEÑAMOS, CALCULAMOS, FABRICAMOS Y MONTAMOS

STALART con sede en España y Polonia, líder en la fabricación de estructuras steel frame, diseña, calcula, fabrica, suministra e instala estructuras de viviendas, edificios, fachadas, colegios, hospitales, superficies comerciales e industriales.



670 715 023 info@stalart.es stalart www.stalart.es

Convesa

Sencillamente  
**Genial**



## FitSystem<sup>®</sup>

By Convesa

El montaje de chimeneas más fácil y rápido del mercado.  
Exclusivo de Convesa.

convesa.es

# SET CERÀMIQUES

Distribuidors oficials de **Roca**

Líders al Sector Ceràmica i Banys de Girona

A Set Ceràmiques som especialistes en distribució de Ceràmica i Banys, i oferim als nostres clients una extensa varietat de productes de gran qualitat i innovadors



## SET CERÀMIQUES

Carretera S Feliu Guíxols  
Villaraja, 24 - Girona  
Tlf.: 972 21 09 22

# Distriplac

ESPECIALISTES EN  
SISTEMES CONSTRUCTIUS  
Tèrmics i Acústics

## Per què comprar a Distriplac?



**Stock**  
+ 5.000 Referències



**Línies de crèdit per professionals**  
Facilitem el pagament de les teves compres



**Gamma**  
Varietat de producte



**Atenció comercial:**  
Amb l'ajuda dels nostres experts



**Flota:**  
El teu material on el necessitis



**Ajuda càrrega**  
Serveis Especials



**Demostracions i formació per a professionals**

Vine a veure'ns als nostres 56 centres a Espanya, Portugal i Illes

A Girona ens pots trobar a:



**Distriplac Figueres**

Pl Llers - Ctra Nacional II km 760 - Llers-Figueres



**Distriplac Olot**

Ctra. Canya, 183 Olot



**Distriplac Maçanet de la Selva**

Autopista AP-7 Salida 9 Maçanet de la Selva



**Distriplac Santa Cristina D'aro**

Ctra Sant Feliu km 31.2 Santa Cristina d'Aro

PLAQUES

SOSTRES

AÏLLAMENTS

CALORIGURATS

DECORACIÓ COMPLEMENTS

# Índex Legislatiu

## URBANISME

### BOP núm. 171 de 4 de setembre de 2024

Edicte núm. 7.649 de l'Ajuntament de **Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró**: Aprovació inicial del Pla de Millora Urbana en l'àmbit de les parcel·les 46 i 47 del Pla Parcial Oest de Sant Pol.

### BOP núm. 172 de 5 de setembre de 2024

Edicte núm. 7.672 de l'Ajuntament de **Sant Feliu de Guíxols**: Aprovació definitiva del projecte d'urbanització del PA-32 Bujonis Industrial 3, carrers Pedralta i Taper.

### BOP núm. 172 de 5 de setembre de 2024

Edicte núm. 7.789 de l'Ajuntament de **Sant Feliu de Guíxols**: Suspensió potestativa de tramitacions i de llicències a l'àmbit del tram urbà de la riera de les Comes, sectors SUD-10 "Enamorats", SMU-14 "Accés Cementiri" i SMU-29 "Riera de les Comes-Capрабо" i als espais adjacents a aquests terrenys.

### BOP núm. 173 de 6 de setembre de 2024

Edicte núm. 7.727 de l'Ajuntament de **Begur**: Aprovació definitiva de la modificació del Projecte de reparcel·lació, en modalitat de compensació bàsica, del Polígon d'Actuació P-58-1 Apartaments Sa Tuna.

### BOP núm. 178 de 16 de setembre de 2024

Edicte de l'Ajuntament de **Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró**: Aprovació definitiva del projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Pa-18 – Isaac Albéniz 1.

### BOP núm. 192 de 4 d'octubre de 2024

Edicte núm. 8.568 de l'Ajuntament d'**Olot**. Aprovació de la suspensió de llicències per a obres, pel termini d'un any, en tot l'àmbit del nucli antic.

### BOP núm. 196 de 10 d'octubre de 2024

Edicte núm. 8.745 de l'Ajuntament

de **Begur**: Aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització dels àmbits P-10.A i P-10.B del Pla Millora Urbana P-10 La Coma-2.

### BOP núm. 199 de 15 d'octubre de 2024

Edicte núm. 8.752 de l'Ajuntament de **Begur**: Aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, del Pla de Millora Urbana de l'àmbit P-10 La Coma-2.

### BOP núm. 201 de 17 d'octubre de 2024

Edicte núm. 8.951 de l'Ajuntament de **Begur**: Aprovació definitiva del projecte d'urbanització modificat del Polígon d'Actuació P-58.1 – Apartaments Sa Tuna.

### BOP núm. 212 de 5 de novembre de 2024

Edicte núm. 9.348 de l'Ajuntament de **Tossa de Mar**: Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació PMU Martossa Porto Pi 2.

### DOGC núm. 9.287 de 11 de novembre de 2024

Edicte de 4 de novembre de 2024, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de l'Escala. Exp.: 2019/070143/G. Aprovació definitiva del Pla Parcial urbanístic de delimitació del sector Horta Vella.

## HABITATGE

### BOE núm. 244 de 9 d'octubre de 2024

Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la que es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert en l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el tercer trimestre de 2024.

### DOGC núm. 9.268 de 15 d'octubre de 2024

Resolució TER/3653/2024, de 9 d'octubre, de segona ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la

Resolució TER/504/2024, de 20 de febrer, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per l'any 2004 per a persones que tinguin 65 anys o més o que tinguin 35 anys o menys.

### DOGC núm. 9.270 de 17 d'octubre de 2024

Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit.

### DOGC núm. 9.276 de 25 d'octubre de 2024

Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

## FISCAL

### BOP núm. 180 de 18 de setembre de 2024

Edicte núm. 7.943 de l'Ajuntament de **l'Escala**: Aprovació definitiva de les bases reguladores de subvencions per a la restauració i millora de façanes d'immobles.

### BOP núm. 222 de 19 de novembre de 2024

Edicte núm. 10.023 de l'Ajuntament de **Begur**: Aprovació definitiva de la modificació de les Ordenances Fiscals per a l'any 2025.

## LABORAL

### BOP núm. 229 de 28 de novembre de 2024

Resolució de 20 de novembre de 2024 per la qual es disposa la inscripció i la publicació de l'Acord de la Comissió Negociadora del Conveni col·lectiu de treball del sector de la construcció i les obres públiques de la província de Girona, relatiu al calendari laboral per a l'any 2025.

# SOMOS TECHNO

F1750RL-HXP

F1750R-HXP

F1450R-HXP

**NUEVA**  
F1250R-HXP

## GAMA TECHNO

- ▶ Unidad de control mucho más potente
- ▶ Mayor velocidad y capacidad de procesamiento de datos
- ▶ Nuevas interfaces y funciones de control remoto
- ▶ Perfil X-Design del brazo secundario
- ▶ Un aumento exponencial del rendimiento

GRÚAS FASSI



@ info@transgruas.com

transgruas.com

- INNOVACIÓN
- VERSATILIDAD
- EFICIENCIA
- CONTROL DE LA SEGURIDAD
- PRECISIÓN

**FASSI**  
LEADER IN INNOVATION

BC

**BRANCÓS  
CERAMICS**  
SINCE 1949 BRANCOS.COM



**Soluciones tècniques per a  
terres exteriors i industrials  
per a la indústria i l'habitatge**

**Volem formar part del vostre equip.**

Com a especialistes podem donar resposta a les vostres necessitats tècniques en els acabats i processos d'instal·lació. Us podem ajudar en tota mena de terres ceràmiques, exteriors, interiors i industrials.



Gres Bisbal



Acigres

+34 972 64 10 00 / new@brancos.com

www.brancos.com

**VELUX**



Finestres de teulat  
Envans de Pladur  
Sostres falsos de tota mena  
Claraboies

  
**isostres girona**

Passeig Països Catalans, 230 - 17190 Salt  
T. 972 428 208 - 600 339 706 - 645 746 686  
isostres.girona@gmail.com - www.isostres.com

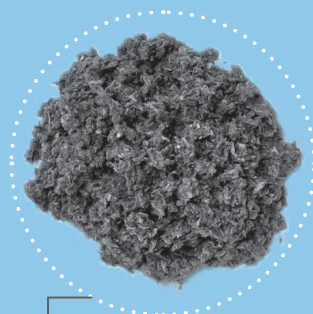


INSUFLAT

A **Terpolar Aïllaments** ens especialitzem en oferir serveis de qualitat per a la construcció, amb un enfocament especial en les solucions d'aïllament per aconseguir la màxima eficiència energètica i el confort que casa teva mereix.

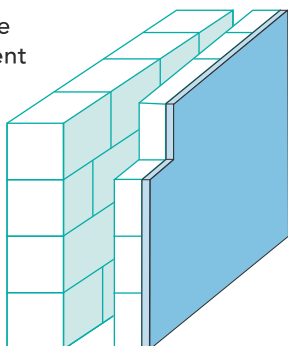


LLANA DE ROCA

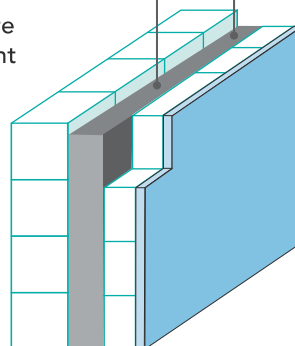


CEL·LULOSA

Càmera d'aire sense aïllament



Càmera d'aire amb aïllament de cel·lulosa



L'insuflat de cel·lulosa i llana de roca són sistemes d'aïllament tèrmic que consisteixen en la injecció d'aquests materials a les càmeres d'aire existents entre murs i envans dels habitatges. Tant la cel·lulosa com la llana de roca proporcionen una envoltant tèrmica que redueix la pèrdua de calor a l'hivern i la calor excessiva a l'estiu, disminuint així el cost econòmic de la calefacció i la refrigeració.

#### AVANTATGES

- Aïllament tèrmic amb el consegüent estalvi energètic.
- Aïllar parets i sostres sense necessitat d'obres.
- Execució molt ràpida (24-48 hores).
- Adaptació perfecta a murs existents, accessibles per la part interior i exterior.
- Intervenció sense molèsties per als habitants de l'habitatge.

**Portem més de 30 anys oferint solucions en aïllaments, impermeabilitzacions, ignifugacions, revestiments i sostres falsos.**





CORNELLÀ DE LLOBREGAT | MONTCADA I REIXAC | MATARÓ | SUBIRATS  
CAMBRILS | EL VENDRELL | TARRAGONA | CASSÀ DE LA SELVA

FERRETERIA  
CERÀMICA  
MOBLES DE BANY  
FUSTA  
MATERIALS PER A  
LA CONSTRUCCIÓ



GIRONA • Tel. 972 30 40 50

Ctra. Girona a St. Feliu, Km 14  
17422 Cassà de la Selva (Girona)



[www.mausa.es](http://www.mausa.es)  
[mausa@mausa.es](mailto:mausa@mausa.es)

BARCELONA • Tel. 93 377 40 50

Tirso de Molina, 2 • Pol. Ind. Almeda • 08940 Cornellà de Llobregat  
Can Milans, s/n • Pol. Ind. Can Milans • 08110 Montcada i Reixac  
Pas de Piles, 28 • Pol. Ind. Lavernó • 08739 Subirats  
Camí del Sant Crist, 1 • Pol. Ind. Pla d'en Boet • 08302 Mataró • T. 93 151 50 15

TARRAGONA • Tel. 977 90 40 50

Del Coure, 20 • Pol. Ind. Riu Clar • 43006 Tarragona  
Terrissaires, 1 • Pol. Ind. La Cometa • 43700 El Vendrell  
A7, sortida 1.148 • Cambrils • 43850 Cambrils

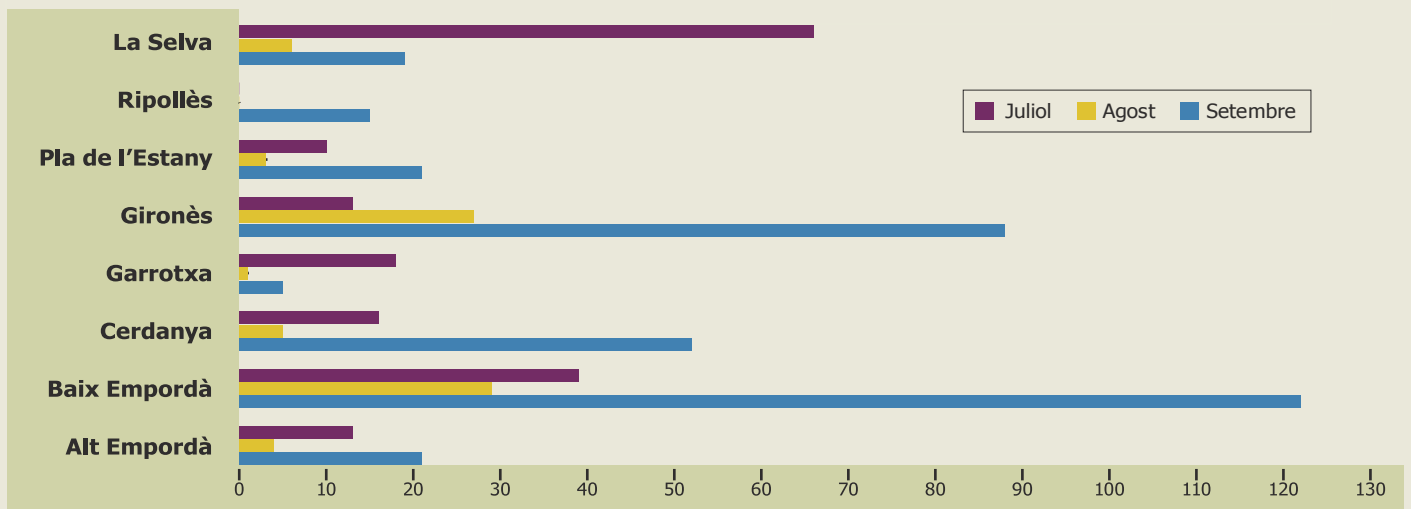
# Evolució del sector immobiliari (3r trimestre 2024)

## Habitatges iniciats i acabats a les comarques gironines

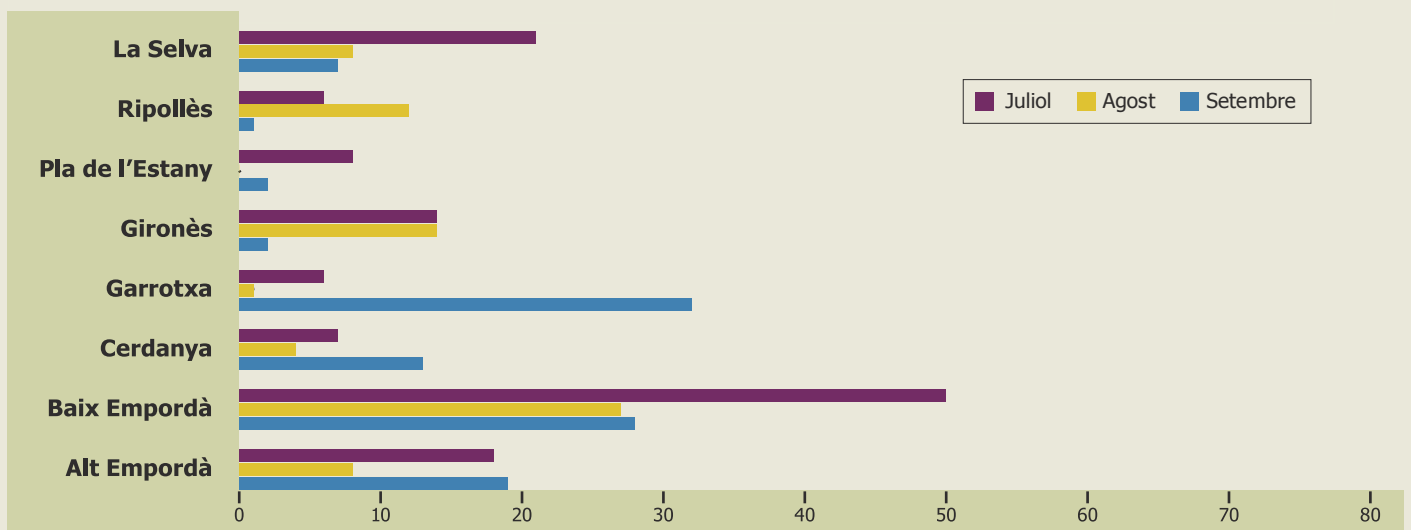
Comarques	INICIATS						ACABATS					
	2023	2024			Total 3r trim	% VARIACIÓ 23 / 24	2023	2024			Total 3r trim	% VARIACIÓ 23 / 24
Total 3r trim	Juliol	Agost	Setembre	Total 3r trim			Total 3r trim	Juliol	Agost	Setembre		
Alt Empordà	77	13	4	21	38	-51%	48	18	8	19	45	-6%
Baix Empordà	118	39	29	122	190	61%	67	50	27	28	105	57%
Cerdanya <sup>(1)</sup>	103	16	5	52	73	-29%	31	7	4	13	24	-23%
Garrotxa	25	18	1	5	24	-4%	22	6	1	32	39	77%
Gironès	112	13	27	88	128	14%	107	14	14	2	30	-72%
Pla de l'Estany	44	10	3	21	34	-23%	6	8	0	2	10	67%
Ripollès	7	0	0	15	15	114%	18	6	12	1	19	6%
La Selva	39	66	6	19	91	133%	31	21	8	7	36	16%
<b>Totals</b>	<b>525</b>	<b>175</b>	<b>75</b>	<b>343</b>	<b>593</b>	<b>13%</b>	<b>330</b>	<b>130</b>	<b>74</b>	<b>104</b>	<b>308</b>	<b>-7%</b>

FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya  
 (1) Comarca amb municipis que no pertanyen a la província de Girona:  
 Bellver de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans, Riu de Cerdanya

### Habitatges iniciats



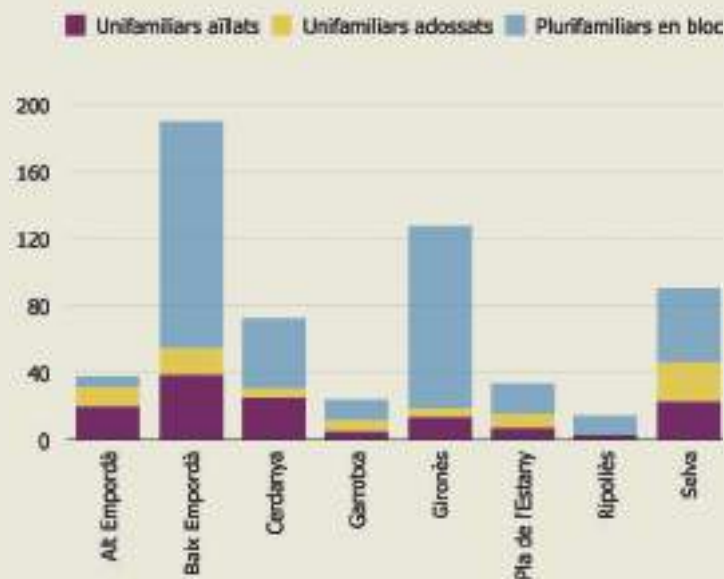
### Habitatges acabats



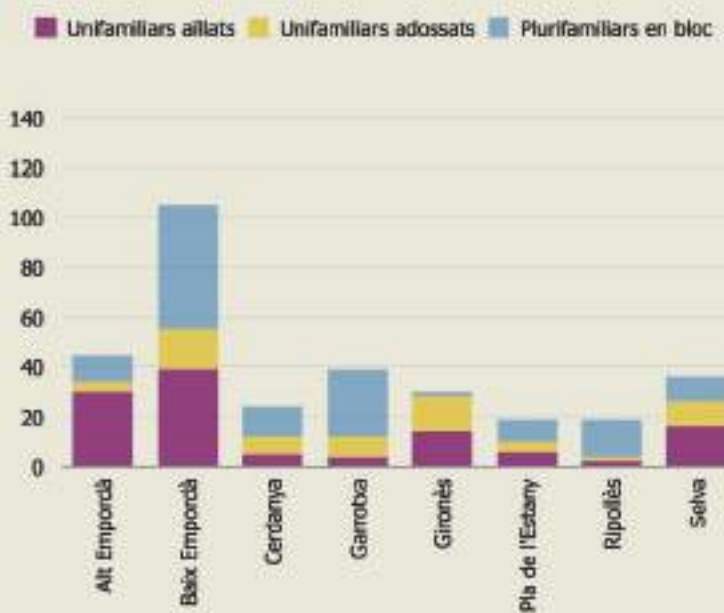


## Habitatges iniciats i acabats a les comarques gironines segons tipologia edificatòria

	INICIATS			
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	Total
<b>Girona (província)</b>	<b>136</b>	<b>78</b>	<b>379</b>	<b>593</b>
<b>Comarca</b>				
Alt Empordà	20	12	6	38
Baix Empordà	39	16	135	190
Cerdanya <sup>1</sup>	25	6	42	73
Garrotxa	5	7	12	24
Gironès	14	5	109	128
Pla de l'Estany	7	9	18	34
Ripollès	3	0	12	15
Selva	23	23	45	91
<b>Capitals de comarca</b>				
Figueres	0	0	6	6
La Bisbal d'E.	0	1	0	1
Puigcerdà	0	0	0	0
Olot	2	1	12	15
Girona	2	1	40	43
Banyoles	2	9	18	29
Ripoll	0	0	0	0
Sta. Coloma de F.	1	9	0	10



	ACABATS			
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	Total
<b>Girona (província)</b>	<b>116</b>	<b>65</b>	<b>127</b>	<b>308</b>
<b>Comarca</b>				
Alt Empordà	30	4	11	45
Baix Empordà	39	16	50	105
Cerdanya <sup>1</sup>	5	7	12	24
Garrotxa	4	8	27	39
Gironès	14	14	2	30
Pla de l'Estany	6	4	0	10
Ripollès	2	2	15	19
Selva	16	10	10	36
<b>Capitals de comarca</b>				
Figueres	0	0	0	0
La Bisbal d'E.	0	0	6	6
Puigcerdà	0	0	0	0
Olot	2	7	27	36
Girona	2	1	2	5
Banyoles	1	4	0	5
Ripoll	0	0	0	0
Sta. Coloma de F.	2	1	0	3



FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya  
 (1) Comarca amb municipis que no pertanyen a la província de Girona: Bellver de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans, Riu de Cerdanya

## Sancions al promotor

**Carme Domènech Garcia**

Coordinadora de seguretat i salut · Tècnica PRL  
baulacoordinacions.cat



El promotor com a agent intervinent en una obra de construcció té una sèrie d'obligacions i responsabilitats en matèria de seguretat i salut i de coordinació d'activitats empresarials.

Segons el Reial Decret 171/2004 l'empresari titular, en obres de construcció, és el promotor el qual ha d'informar als empresaris concurrents sobre els riscos del centre de treball, les mesures referides a la prevenció d'aquests riscos i les mesures d'emergència. La informació ha de ser suficient, s'ha de proporcionar abans de l'inici dels treballs, i s'ha de donar per escrit en cas de riscos greus o molt greus. Aquesta obligació queda complerta mitjançant l'estudi o estudi bàsic de seguretat que forma part del projecte d'obra. I en obres sense projecte, com informa el promotor dels riscos? Doncs, mitjançant un document equivalent d'informació de riscos.

El fet que aquests documents no siguin prou específics pot derivar en una sanció per al promotor, segons el Reial Decret Legislatiu 5/2000 pel que s'aprova el text refós de la Llei sobre infraccions i sancions en l'ordre social.

L'estudi, estudi bàsic o document d'informació de riscos ha de contemplar mesures específiques i ha d'incloure les previsions i informacions útils per als treballs posteriors de manteniment o obres en l'edifici. Per exemple, és molt important entregar aquest document a les empreses que han de realitzar treballs en edificis de comunitat de propietaris per ajudar a reduir la sinistralitat en treballs en coberta per caigudes d'alçada. Les

empreses han de ser informades de com es pot accedir a la coberta, de si existeix o no línia de vida, de si hi ha punts d'ancoratge, si existeixen claraboies o punts sense resistència, per tal que amb aquesta informació elabori el seu pla de seguretat i salut o avaluació de riscos específica on estiguin previstos els riscos que no es poden evitar i quines seran les mesures preventives que es prendran.

Una segona obligació que estableix el Reial Decret 171/2004 és que el promotor ha d'impartir instruccions a les empreses concurrents per a la prevenció dels riscos existents i sobre les mesures a aplicar. Aquesta obligació es dona per complerta mitjançant les impartides pel coordinador de seguretat i salut en fase d'execució quan sigui obligada la seva designació; en els altres casos les impartides per la direcció facultativa.

El promotor ha de designar el coordinador de seguretat i salut en fase d'execució en els supòsits que indica el Reial Decret 1627/97, quan en l'obra intervenen més d'una empresa i/o treballador autònom. Aquest coordinador executarà les funcions que estan previstes en la normativa i ha de documentar el seu treball en el llibre d'incidències. Si el tècnic designat no pot justificar documentalment el seu treball desenvolupat, pot derivar en sancions al promotor per falta de dedicació i presència del coordinador de seguretat i salut

Per tant, el llibre d'incidències, que ha d'estar a l'obra físicament o geolocalitzat en la seva versió electrònica no pot estar en blanc, ja que en realitat no és un llibre d'incidències sinó un llibre de seguiment de seguretat i salut i només caldrà enviar l'escrit a Inspecció de Treball en els supòsits que preveu la normativa: en cas d'incompliment de les advertències o observacions prèviament anotades o quan es paralitzin els treballs per risc greu i imminent. En aquests casos s'enviarà una còpia a Inspecció de Treball en el termini de vint-i-quatre hores. El coordinador de seguretat i salut ha de documentar el seu treball utilitzant habitualment el llibre d'incidències, impartint instruccions de seguretat i salut, demanant annexes al pla de seguretat i salut quan sigui necessari, demanant documentació de maquinària i mitjans auxiliars (bastides tubulars, bastides penjades, grues torre...) i informant de les reunions mantingudes a l'obra, entre d'altres accions.



## Gutex Tecnologia innovadora i respectuosa amb el medi ambient

- ✓ Protecció contra el fred per baixa conductivitat tèrmica.
- ✓ Protecció contra la calor.
- ✓ Gran absorció sonora degut a la seva estructura porosa de fibres i pes específic.
- ✓ No desprèn residus perillosos.
- ✓ Material de fàcil reciclatge, matèria prima provinent de indústria forestal.

### Gutex Thermoflex

Fàcil aïllant flexible de fibra de fusta



### Gutex Thermowall

Taquer aïllant suport d'arrebossat per a Sotera de Gutex



### Gutex Thermofibre

Fàcil de fusta aïllant per insular



### Gutex per a cobertes

El cobriment segur a prova de pluges i calmants amb fonció regulador de humitat de l'ambient



Materials per a la construcció i la decoració

Carre del Mac Rigas, 8 | 08500 Vil | 93 885 42 43  
corretja@corretja-si.com | corretja-si.com

# LOBO STUDIO®

RENDERS & INTERIORISME  
OBRA NOVA

BUIQUEM 3 PROMOTORS DE GIRONA



### ¿QUÈ FEM A LOBO?

- Renders d'Alta Qualitat
- Tours Virtuals 3D
- Animacions 3D en 4h
- Interiorisme personalitzat

### XIFRES DE LOBO STUDIO

- + 7 Anys d'experiència
- + 1.500 Clients satisfets
- + 10k Renders realitzats



[www.lobostudio.es](http://www.lobostudio.es)

# KOSNER

▶▶▶▶ Climatització eficiente

## GAUDEIX DE L'HIVERN AMB KOSNER



[www.kosner.es](http://www.kosner.es)

Distribució exclusiva a Saltoki

Saltoki Girona

Pol. Mas Xirgu, Plaça de Salt, s/n.  
17005 Girona - Girona  
972 23 22 22

Comandes:

900 11 11 88  
pedidos@saltoki.es

HIDDEN

ELEGANCE

SLIDE



## Ventanas para imaginar

Encuentra en nuestra  
gama de soluciones  
elegantes que te iluminan

Sistemas de alumina  
minimalistas y modernas  
para tus proyectos

Wiedemann

[www.hiddfactory.es](http://www.hiddfactory.es)

HIDDEN

## Aymar, solucions per a la construcció i morters des de 1943

AYMAR fabriquem morters, formigons i triturats d'àrids de marbre, aplicant alts estàndards de qualitat per poder satisfer en tot moment les especificacions i requisits dels nostres clients, basats principalment en la regularitat del servei, homogeneïtat, innovació i millora constant dels nostres productes.



Som l'única mina subterrània de marbre a Espanya, que ens permet oferir un producte únic de propietats inimitables i una qualitat superior que assegura l'èxit i l'eficiència dels projectes.

Tenim el control total del nostre procés productiu, des de l'origen a la mina fins a l'entrega d'aquest, la qual cosa ens permet oferir seguretat i màxima traçabilitat.



Mireia Aymar Camps: Project Manager a Aymar

Portem més de 80 anys i 4 generacions oferint solucions de construcció que milloren la vida de les persones a través dels nostres productes i coneixement.

Com a empresa familiar, valorem a les persones per sobre de tot. Els nostres col·laboradors, clients i comunitats són el centre de tot el que fem, perquè creiem que el progrés només s'aconsegueix cuidant els qui ens envolten.

Comptem amb un laboratori propi que ens permet millorar contínuament a través d'innovacions i el llançament de productes al mercat, de forma àgil i personalitzada.



Et convidem a descobrir tota la nostra gama de productes al nostre web

Mapel amb les solucions  
del Grup Prilux us desitgem ...

Bones  
Festes

PRILUX  
eConcept

 **Mapel**

## EXPERTS EN PROJECTES D'IL·LUMINACIÓ

A Mapel us assessorem en projectes d'il·luminació.  
Aportant la millor solució, treballant amb les primeres  
marques que distribuïm.  
Amb el Grup Prilux oferim un ventall de productes per  
a la il·luminació de Nadal i esdeveniments especials.



Tecnologia  
al teu costat

info@mapelsl.com  
+34 972 58 12 14  
mapelsl.com



watts renewable  
YOUR ENERGY SOLUTION

SI PAGUES LLUM,  
ÉS PERQUÈ VOLS!

wattsrenewable.com  
972 090 158

Som instal·ladors de plaques solars  
i carregadors elèctrics.



*Fem realitat els teus  
somnis construït de  
forma sostenible*

 **AYMAR**



aymar@aymarsa.es





## Presentació Càtedra d'Habitatge Pere Bahí



La Universitat de Girona, el Col·legi d'Administradors de Finques de Girona, el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona i el nostre Gremi varen presentar, el passat 15 de novembre, la Càtedra d'Habitatge Pere Bahí a la sala El Torín d'Olot, en un acte emotiu que va aplegar més de 200 persones.

El rector de la Universitat de Girona, Quim Salvi, va obrir l'acte amb una referència a la relació d'amistat que l'unia a Pere Bahí, una persona que es definia a si mateix com a 'estudiant de la vida en pràctiques'. Va posar en valor el paper de les càtedres, que acosten la universitat al territori i especialment aquesta d'habitatge, que se centra en un dels problemes candents actuals.

La conferència de Carme Trilla, presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, va exposar la situació actual d'insuficiència d'habitatge i de manca d'inversió pública de les administracions. Va alertar sobre el fet que les persones destinen de mitjana el 34,5% de la despesa a l'habitatge i va exposar el problema de la vulnerabilitat residencial que no es considera, en termes de recursos públics, un dels serveis bàsics de l'estat del benestar.

La directora de la Càtedra, la professora d'Economia, Elena del Rey, que no va arribar a conèixer l'empresari, va agrair la implicació dels agents que hi col·laboren, els col·legis professionals i la Diputació de Girona. Va demanar el suport i la col·laboració de tots per abordar aquesta problemàtica.

Francesc X. Quintana, president del Col·legi d'Administradors de Finques de Girona, va destacar que és tot un honor poder formar part d'aquest projecte que culmina un llarg procés de treball, iniciat amb l'MGI.cat. Espera que sigui un pas fructífer i que contribueixi a continuar professionalitzant el sector.

Per la seva banda, el president del Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona, Miquel Bosch, va fer èmfasi en la complexitat que suposa actualment dedicar-se a la promoció d'habitatges. El sector de l'habitatge ha canviat molt, el finançament és difícil, els permisos d'obres triguen de mitjana 2 anys i tot el procés no és gens senzill.

Tot seguit, el president del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona, Joan Company, va fer un reconeixement del llegat que va deixar Pere Bahí en el sector immobiliari, que es troba a faltar, i va exposar la necessitat d'una visió àmplia i de mirada llarga per fer un salt qualitatiu en relació amb l'habitatge.

El nou director general d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, Jordi Mas, va estar present en l'acte per delegació de la consellera Sílvia Paneque, i va destacar la importància de sumar tota l'energia dels actors al projecte col·lectiu. Va refermar el compromís del Govern en el desplegament d'iniciatives per generar la construcció d'habitatges assequibles.

L'alcalde d'Olot, Josep Berga, va cloure l'acte afirmant que la càtedra servirà per perpetuar la memòria de Pere Bahí, algú que va destacar per la seva manera d'aportar a la societat: "Era una persona que en la seva manera de viure tenia un element importantíssim. En el seu pas per la vida aportava alguna cosa que anava en benefici de la comunitat, més enllà de l'empresa". Va voler remarcar que el dret a l'habitatge que s'ha creat ningú s'ha plantejat el deure de proporcionar-lo.

Finalment, el germà de l'empresari, Jaume Bahí, va voler adreçar unes paraules d'agraïment per la creació de la Càtedra d'Habitatge que porta el seu nom. Va destacar la importància de compartir coneixements: "Cal que la Càtedra impliqui i involucri tothom".

# IMPERMEABILITZACIONS

Solucions amb garantia

- Barriera protecció gas radó
- Làmines asfàltiques
- Làmines sintètiques
- Impermeabilització contínua
- Aïllaments tèrmics
- Aïllaments acústics

... i moltes més!



**IMPERA**  
IMPERMEABILITZACIONS  
www.impera.cat

Contacta'ns

☎ 622 24 42 37

✉ info@impera.cat

**GLINSKA. S.L.**  
CASAS MODULARES SOSTENIBLES

Construim Vivendes Unifamiliars  
i Plurifamiliars Modulares  
Sostenibles

Més Info a [glinskahouses.com](http://glinskahouses.com)  
o trucant al 647436600



**SGS ÉS L'INTERLOCUTOR VÀLID PER COBRIR LES NECESSITATS D'INSPECCIÓ, CONTROL I ASSAIGEN L'ÀMBIT DE L'EDIFICACIÓ (RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL) EN RELACIÓ ALS SEGÜENTS SERVEIS:**

- Organisme de Control Tècnic de l'Edificació (OCT)
- Entitat de Prevenció i Control Ambiental de les Activitats EC-PCAA (Acústica, Emissions, Residus, Incendis)
- Organisme de Control en Seguretat de les Instal·lacions (Baixa Tensió(BT), Climatització (RITE), Reglament de la Protecció Contra Incendis(RIPCI).
- Coordinació de Seguretat i Salut en obres (CSS).
- Assistència Tècnica en Prevenció Full Time en grans projectes.

**SGS-ORGANISME DE CONTROL TÈCNIC (OCT)**

Can Pau Birol 16 Baixos

Tel: 972 40 51 84

E-mail: [es.girona.tecnos@sgs.com](mailto:es.girona.tecnos@sgs.com)

**SGS ÉS LÍDER MUNDIAL EN INSPECCIÓ, VERIFICACIÓ, ASSAJOS Y CERTIFICACIÓ**

[WWW.SGS.ES](http://WWW.SGS.ES)

WHEN YOU NEED TO BE SURE

**SGS**



**TECNITASA**

Companyia taxadora **independent** homologada pel **BANC D'ESPANYA**



Informes de valoració: habitatges, locals, promocions, sòl, finques rústiques,  
explotacions econòmiques lligades a béns immobles.

**972 352 642 - 676 981 850**

[www.tecnitasagirona.com](http://www.tecnitasagirona.com)