

Projecte/Treball Fi de Carrera

Estudi: Arquitectura Tècnica. Pla 1998

Títol: Estudi de viabilitat per a l'execució d'un pla parcial urbanístic.

Document: Annexes

Alumne: Iban Rovira Miquel

Director/Tutor: Elena Seguí Anoll

Departament: Arquitectura i Enginyeria de la Construcció

Àrea: Gestió

Convocatòria (mes/any): Juny 2007

10 ANNEXES

- 1 NORMATIVA MUNICIPAL DEL PGOU DE VIDRERES QUE AFECTA AL SUS-5
- 2 INCREMENT DEL PREU BÀSIC 2007
RESUM DEL PLA D'HABITATGE 2005 - 2008
- 3 PLÀNOLS ESTUDI URBANÍSTIC
ESTUDI PLANEJAMENT ESCALA 1/1000
- 4 PLÀNOLS ESTUDI URBANÍSTIC
PROPOSTA PLA PARCIAL ESCALA 1/1000
- 5 BAREMS PEL CàLCUL D'HONORARIS COAC
PROJECTES DE CONSOLIDACIÓ URBANÍSTICA
- 6 QUADRE GENERAL COSTOS, QUADRE CàLCUL
FINANÇAMENT I INGRESSOS HABITATGES
- 7 QUADRE GENERAL COSTOS, QUADRE CàLCUL
FINANÇAMENT I INGRESSOS SOLARS

1

NORMATIVA MUNICIPAL DEL PGOU DE VIDRERES QUE AFECTA AL SUS-5

Article 189.5 S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord

- Delimitació

Aquest sector se situa al nord-est del casc urbà. Queda delimitat pel S.U.S.-4, la U.A.-19, i el S.U.S.-6 de nova creació i que determina la Revisió del P.G.O.U., així com el Sòl No Urbanitzable de la perifèria d'ús agrícola.

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 5 és de 88.452 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B) 24.453 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 27.185 m²

Zona d'ordenació privada de l'edificació 36.814 m²

Zona 2e 15.148 m²

Zona 2d 21.666 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector 0,45 m²st/m²s

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de

- Densitat màxima 40 habitatges/ha

- Nº màxim d'habitatges 353

- Sostre màxim edificable 39.803 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

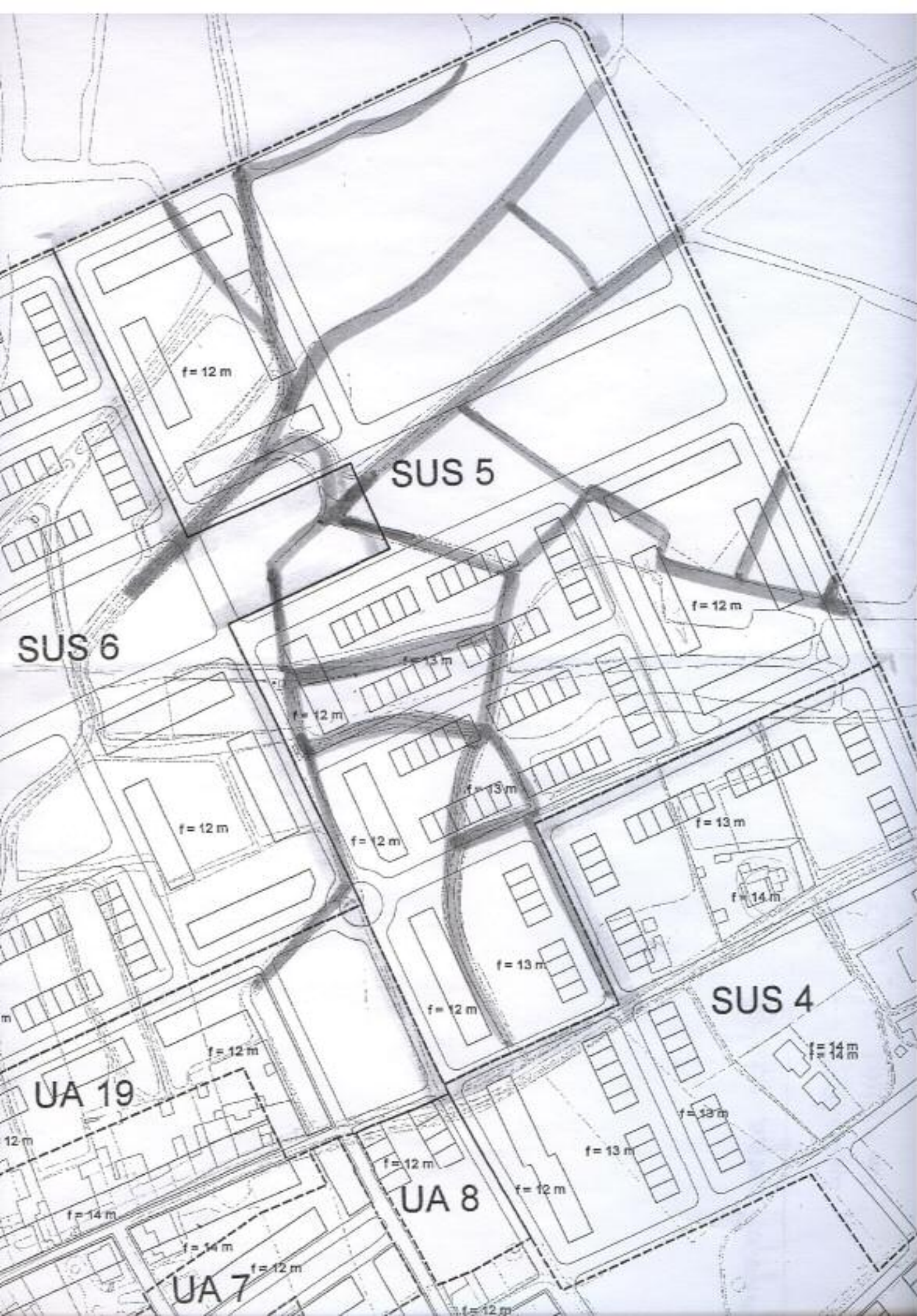
El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del segon quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat, excepte els tres vials interiors sense continuïtat, la posició dels espais lliures i els equipaments. La posició de les zones d'edificació plurifamiliar 2d sobre la via interior.



SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA

Article 165. Zona 2d. Edificació plurifamiliar alineada

1. Comprèn unes zones de nova creació d'habitatges plurifamiliars fins hi tot amb alguns comerços i serveis en les plantes baixes. Comprèn aquelles extensions urbanes on el volum edificable es defineix a través d'un coeficient net d'edificabilitat i on donada la seva singularitat en l'ordenació es fixen en cada unitat alguns paràmetres dels volums resultants.
2. La regulació proposada té com finalitat establir un ajust adequat entre espais construïts i lliures (enjardinats, destinats a aparcament...), garantir les condicions de veïnatge i facilitar el manteniment.
3. Els edificis es realitzaran de manera unitària es a dir que cada edifici serà una única promoció.
4. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La condició d'edifici aïllat.
 - b) El caràcter plurifamiliar.
 - c) L'alineació en façana amb la possibilitat de reculada d'aquesta.
 - d) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - e) L'índex d'edificabilitat.
 - f) La densitat neta o el nombre d'habitatges.
 - g) Les distàncies entre llindars (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
 - h) La distància entre blocs (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
5. Les obres de construcció de nova planta en la zona 2d. s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) L'edificació principal tindrà una profunditat màxima edificable de catorze metres (14 m), mesurada des de l'alineació de l'edificació.
 - b) En totes les zones d'edificació plurifamiliar alineada (2d) l'alçada reguladora màxima serà de tretze metres (13,00 m) corresponent a PB+3, menys en les zones d'edificació plurifamiliar alineada (2d) situades en la U.A.-3 i en les situades en l'avinguda Mediterrània en que l'alçada reguladora màxima serà de deu metres (10,00 m) corresponent a PB+2.
 - c) L'índex d'edificabilitat net serà de 1,2 m²st/m²sòl.
 - d) La densitat neta màxima per parcel·la es de 120 hab/ha.

- e) En cas de no acotar-se les mesures de separacions i d'alineacions dels diferents blocs en els plànols d'ordenació i en les fitxes, aquestes en caràcter general seran les següents:
- L'alineació de l'edificació principal i auxiliar retrocedirà un mínim de tres metres (3 m) de l'alineació de vial.
 - La separació mínima de l'edificació principal i auxiliar pel que fa a les partions laterals de la parcel·la serà de tres metres (3 m).
 - La separació mínima de l'edificació principal pel que fa al fons de la parcel·la serà de vuit metres (8 m).
 - La distància entre blocs serà com a mínim de deu metres (10 m).
- f) L'alçada màxima de la planta baixa serà de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) i de les plantes pis de tres metres (3,00 m)
- g) L'alçada reguladora màxima de les edificacions auxiliars serà de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m).
- h) Els elements sortints no podran volar més de trenta centímetres (0,30 m), excepte a la planta coberta on el ràfec podrà volar cinquanta centímetres (0,50 m).
- i) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de vuitanta centímetres (0,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat.
- No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
- j) El voladís màxim des de la línia de façana serà d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sempre que es compleixin les separacions als lindars corresponents.
- k) S'admeten les plantes soterrani amb una superfície màxima del doble de la projecció de la planta baixa.
- ll) Els espais lliures privats podran ésser parcel·lats amb un màxim de dotze metres (12 m) de fondària per cada costat de la façana, el resta de la superfície no podrà ésser parcel·lat i formarà part de la comunitat de propietaris i el seu manteniment corresponent anirà al seu càrrec.
- m) Els usos permesos són:
- Ús principal: Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles:
- a) Habitatge unifamiliar o aparellat
 - b) Hoteler i restauració
 - c) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 400 m².

- d) Industrial, exclusivament dins la categoria primera.
- e) Oficines i serveis
- f) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós)
- g) Aparcament, exclusivament en planta soterrani i accés a través de la planta baixa
- h) Serveis tècnics i mediambientals

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE LA ZONA 2E: EDIFICACIÓ SUBURBANA (EN FILERA DE NOVA CREACIÓ)

Article 166. Zona 2e. Zona d'edificació suburbana en filera de nova creació

1. Comprèn aquelles extensions urbanes que formen part d'algun Pla Parcial o Unitat d'Actuació en fase d'execució o proposat per la Revisió del Pla general d'Ordenació Urbana.

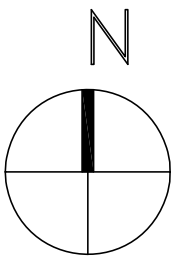
Formen conjunts d'habitatges unifamiliars entre mitgeres amb jardins individuals, que guarden entre si una uniformitat característica. En aquesta zona, en la que es mantenen els paràmetres generals del tipus d'ordenació segons alineacions viàries, l'objectiu del Pla serà el de reproduir precisament els paràmetres bàsics d'aquesta forma d'ocupació.

2. Els edificis es realitzaran de manera unitària es a dir que cada edifici serà una única promoció.
3. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La condició d'edifici aïllat.
 - b) El caràcter unifamiliar.
 - c) La condició de mitgeres a ambdós costats de la parcel·la, menys en els extrems del bloc.
 - d) L'alineació en façana amb la possibilitat de reculada d'aquesta.
 - e) El front mínim de parcel·la.
 - f) La superfície mínima de parcel·la.
 - g) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - h) El sostre edificable com a resultat de l'aparició dels paràmetres de la zona i l'ordenació.
 - i) La densitat neta o el nombre d'habitatges.
 - j) Les distàncies entre l·lindars (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
 - k) La distància entre blocs (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
4. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta en la zona 2e. s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El front mínim de la parcel·la es fixa en sis metres (6,5 m) i la seva superfície en cent vint metres quadrats (160 m²).
 - b) El cos d'edificació tindrà una profunditat màxima de dotze metres (13 m), mesurada des de l'alineació de l'edificació.

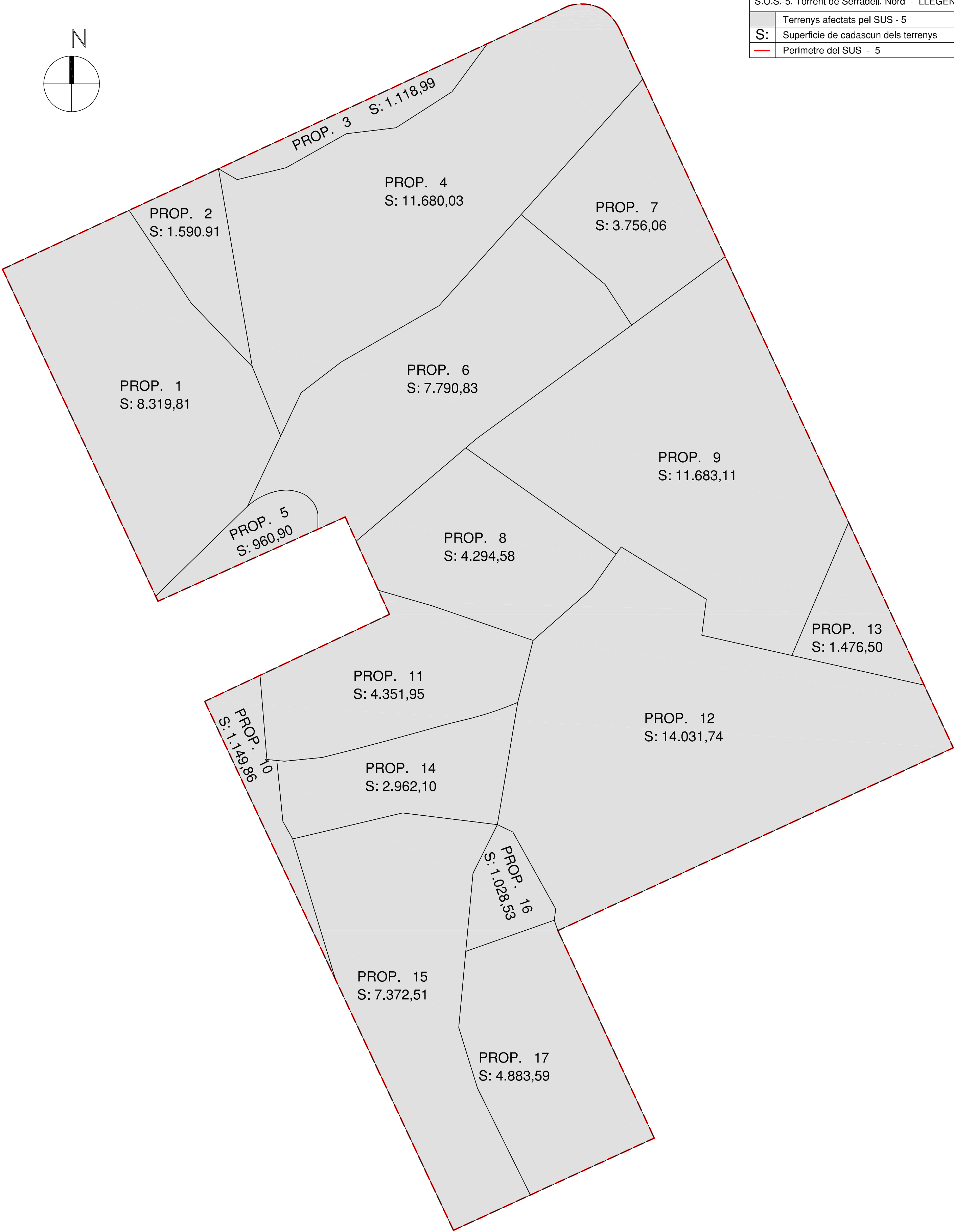
- c) L'alçada reguladora màxima serà de sis metres quaranta centímetres (6,40 m), equivalent a planta baixa i pis (PB+1). En els casos on es permeti planta baixa més un pis i un àtic (PB+1+ àtic) l'alçada reguladora màxima serà de nou metres cinquanta centímetres (9,50 m).
- d) En cas de no acotar-se les mesures de separacions i d'alineacions dels diferents blocs en els plànols d'ordenació i en les fitxes, aquestes en caràcter general seran les següents:
- L'alineació de l'edificació principal retrocedirà un mínim de tres metres (3 m) de l'alineació de vial, a diferència de l'edificació auxiliar que podrà estar alineada al carrer.
 - L'alineació de l'edificació principal i auxiliar seguirà l'alineació del vial, i podrà regular-se fins a un màxim de cinc metres (5 m) quan el projecte abasti un tram sencer de carrer.
 - La separació mínima de l'edificació principal i auxiliar pel que fa a les partions laterals de les parcel·les extremes del bloc serà de tres metres (3 m).
 - La separació mínima de l'edificació principal pel que fa al fons de la parcel·la serà de vuit metres (8 m).
 - La distància entre blocs serà com a mínim de vuit metres (8 m).
- e) En alguns casos i degut al traçat viari en corba que dificulta l'ordenació alineada al vial dels blocs, no serà obligatori aquesta alineació i per tant l'ordenació serà la que es proposi en els plànols i en la fitxa.
- f) L'alçada màxima de la planta baixa i de les plantes pis serà de tres metres (3,00 m).
- g) L'alçada reguladora màxima de les edificacions auxiliars serà de tres metres (3,00 m).
- h) No s'admeten patis de llum i de ventilació.
- i) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de vuitanta centímetres (0,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat.
- No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
- j) En el moment de dur-se a terme la reparcel·lació de cada unitat d'actuació els propietaris, o en el seu cas l'ajuntament, establiran un disseny unitari de tancament i d'aquelles altres característiques formals de l'edificació que es consideri adequat a l'objecte d'obtenir una major unitarietat de conjunt.

- k) El voladís màxim des de la línia de façana serà d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sempre que es compleixin les separacions als lindars corresponents, es a dir no s'admeten cossos volats fora del gàlib definit per les reculades obligatòries.
- l) Es permetran les plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la planta baixa.
- m) Els usos permesos són:
Ús principal: Habitatge unifamiliar (habitatge unifamiliar en filera)
Usos compatibles: Habitatge unifamiliar aparellat i aïllat, garatges particulars, residencial (hoteler) i equipaments.

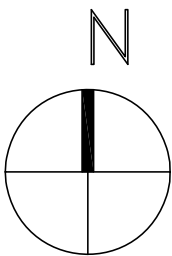
2 INCREMENT DEL PREU BÀSIC 2007 RESUM DEL PLA D'HABITATGE 2005 - 2008



S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord - LLEGENDA	
	Terrenys afectats pel SUS - 5
S:	Superfície de cadascun dels terrenys
	Perímetre del SUS - 5

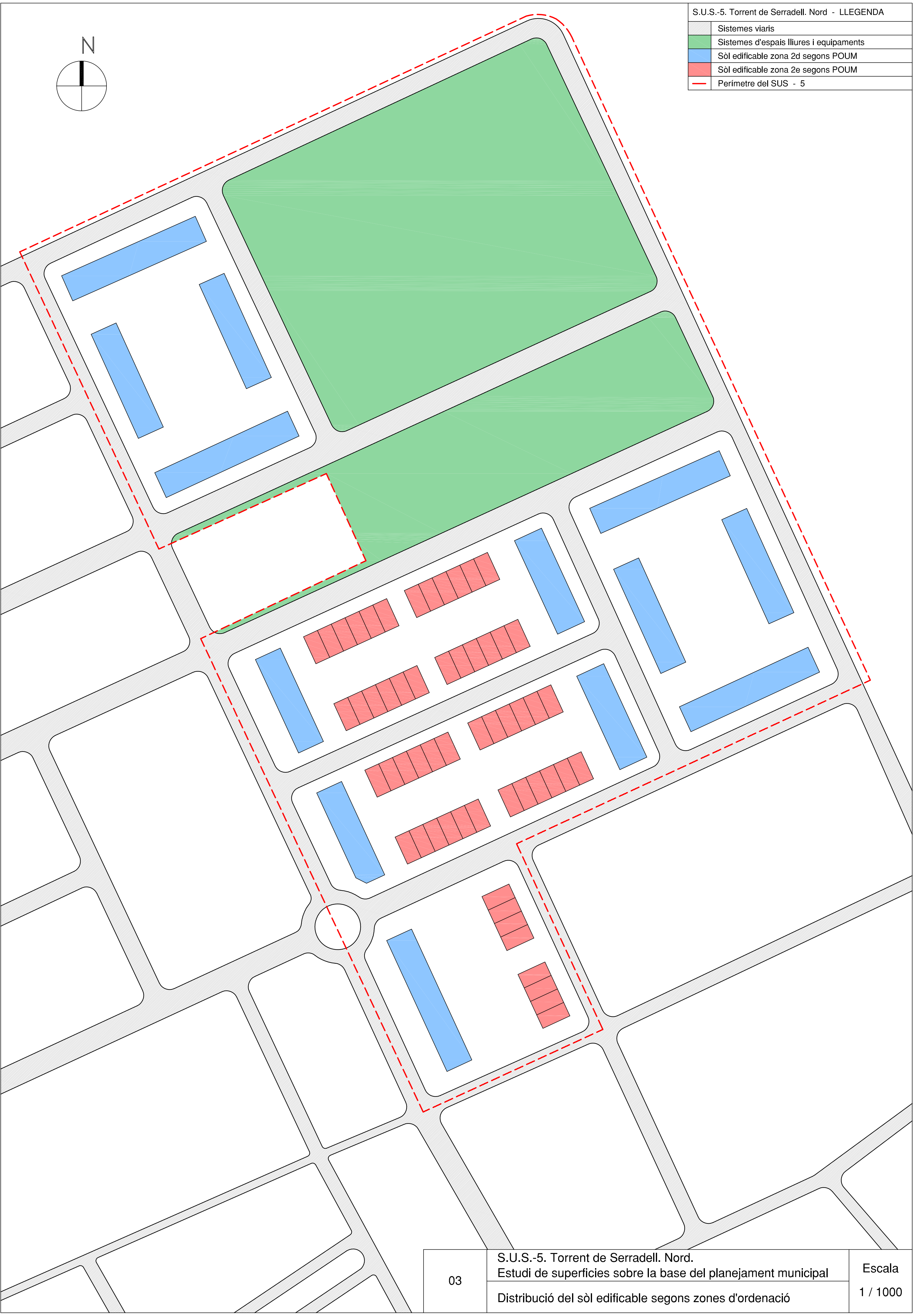


01	S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord. Estudi de superfícies sobre la base del planejament municipal	Escala 1 / 1000
	Perímetre SUS-5 amb l'aportació inicial de terrenys	

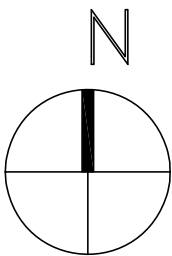


S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord - LLEGENDA	
	Sistemes viaris
	Sistemes d'espais lliures i equipaments
	Zona d'ordenació privada de l'edificació - 2d
	Zona d'ordenació privada de l'edificació - 2e
S:	Superfície de cadascun dels sistemes i zones
	Perímetre del SUS - 5



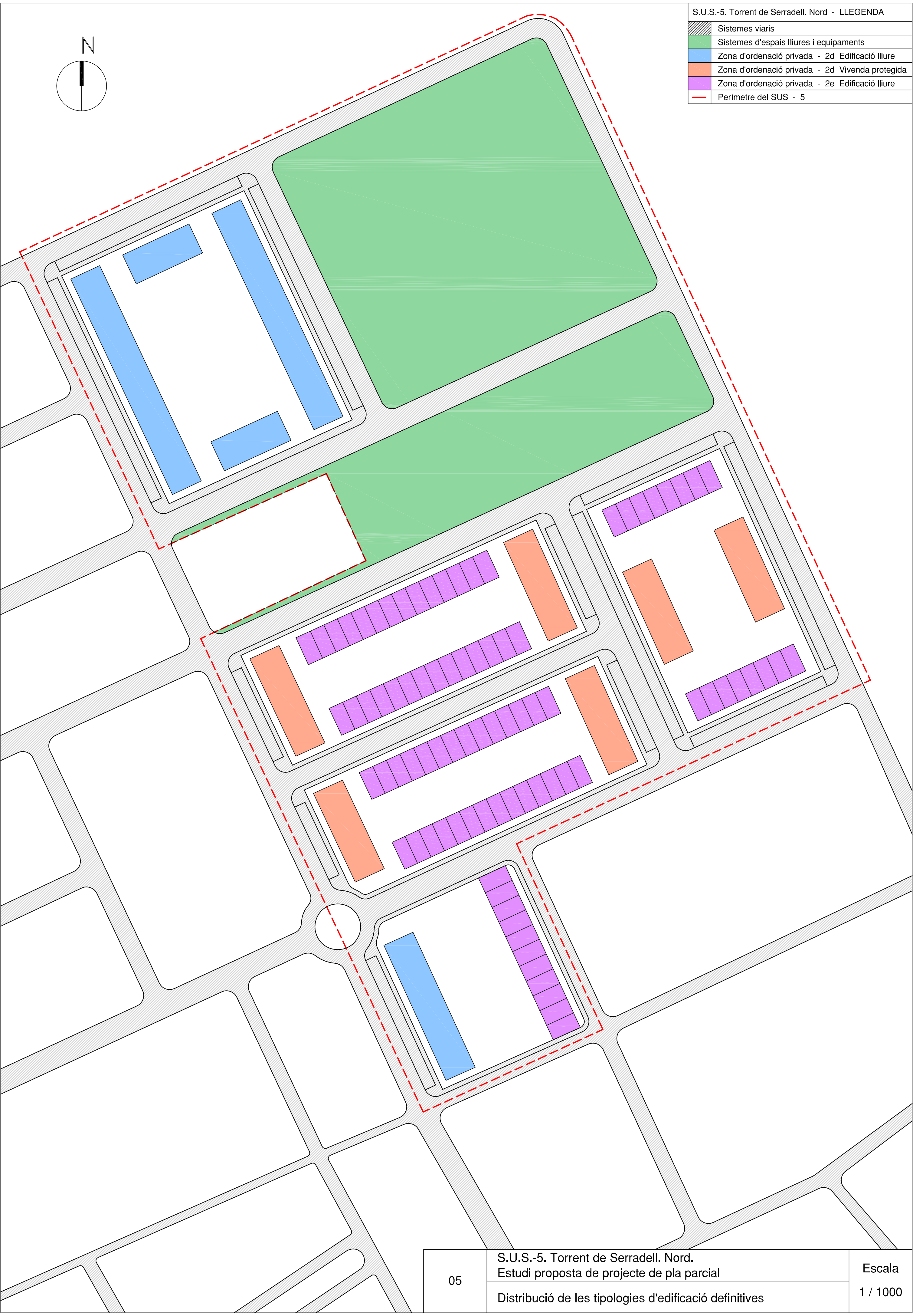


S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord - LLEGENDA	
	Sistemes viaris
	Sistemes d'espais lliures i equipaments
	Sòl edificable zona 2d segons POUM
	Sòl edificable zona 2e segons POUM
	Perímetre del SUS - 5

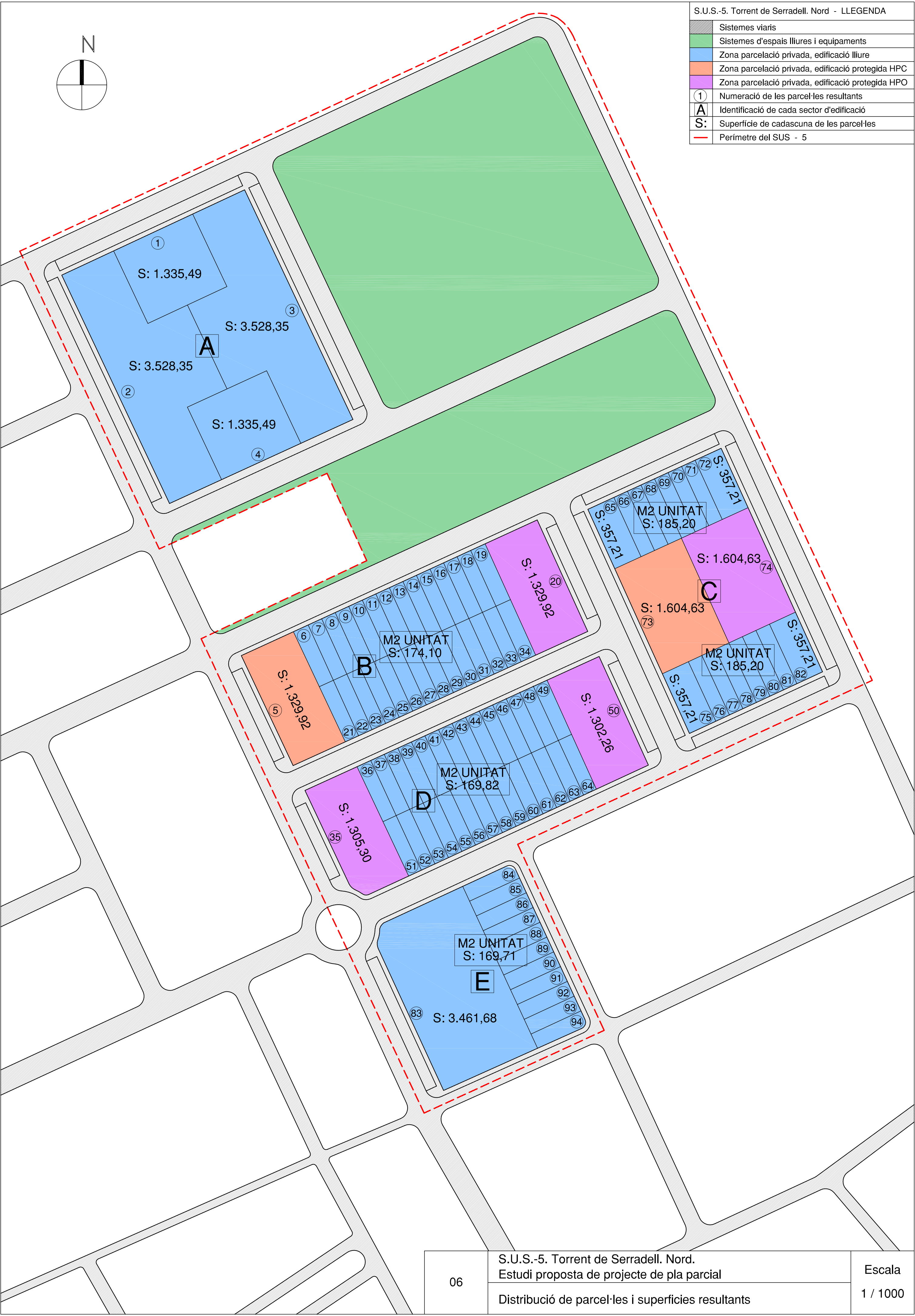


S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord - LLEGENDA	
	Sistemes viaris
	Sistemes d'espais lliures i equipaments
	Zona d'ordenació privada de l'edificació - 2d
	Zona d'ordenació privada de l'edificació - 2e
S:	Superfície de cadascun dels sistemes i zones
	Perímetre del SUS - 5





S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord - LLEGENDA	
	Sistemes viaris
	Sistemes d'espais lliures i equipaments
	Zona d'ordenació privada - 2d Edificació lliure
	Zona d'ordenació privada - 2d Vivenda protegida
	Zona d'ordenació privada - 2e Edificació lliure
	Perímetre del SUS - 5



2.2 PLANEJAMENT DERIVAT

2.2.1 PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

2.2.1.1. Treballs previs al desenvolupament de l'encàrrec

El desplegament dels treballs d'un pla parcial precisarà per part del client l'aportació, al seu càrrec, del plànol topogràfic informatitzat de la zona objecte de l'ordenació. Cas d'incloure l'encàrrec aixecament topogràfic, es preveu que aquest s'abonarà independentment i d'acord amb el barem orientatiu corresponent.

2.2.1.2. Informació urbanística i avanç de planejament

En la fase inicial es completa la informació urbanística, amb expressió dels serveis urbans existents i de les seves característiques, dels edificis existents amb les seves característiques, els pressupostos legals, econòmics i socials en els quals es basa la redacció del pla parcial establint la relació i significat de la zona amb la resta de la ciutat i quantes dades siguin precises per a la definició dels objectius del planejament.

En l'Avanç de Planejament es defineixen els objectius del planejament, amb expressió esquemàtica de la relació amb els sistemes generals de la ciutat i indicació de l'edificabilitat mitjana prevista i la proporció dels seus diversos usos, així com esquema de zonificació i xarxes viàries fonamentals i proposta d'estàndards d'equipament previstos i un estudi de l'obra d'urbanització bàsica i qualsevol altra circumstància precisa per a la definició dels objectius citats.

2.2.1.3. Documentació per a la tramitació i aprovació administrativa

La precisa per acomplir de forma clara i escrupolosa les indicacions de l'art.66 de la Llei 2/2002 i el seu desplegament parcial reglamentari.

Comprendrà les informacions precises al client per a la formació d'un criteri sobre les al·legacions que es presentin posteriorment en la fase d'exposició al públic.

2.2.1.4. Barem orientatiu de determinació d'honoraris

Els honoraris corresponents al document per a l'aprovació inicial es conformen en dos parts:

- a) Planejament derivat pròpiament dit.
- b) Projecte d'obres urbanístiques. (Obres d'urbanització bàsiques i complementàries)

$$H = H_p + (H_{ub} + H_{uc}) \quad \text{Euros}$$

H = Honoraris totals en Euros

H_p = Honoraris corresponents als treballs de planejament derivat, que s'obtenen en funció de l'edificabilitat mitjana prevista i de la superfície objecte de l'esmentat planejament. 2.2.1.5

H_{ub} = Honoraris per projecte d'obres d'urbanització bàsica, per aplicació del barem 2.6.1.

Huc = Honoraris per projecte d'obres d'urbanització complementària, per aplicació del barem 2.6.1.

2.2.1.5. Modalitats de Plans Parcial

Per l'aplicació del present barem cal diferenciar la modalitat del Pla Parcial segons les següents categories:

A.- Plans Parcial en territoris ocupats per edificacions o urbanitzacions preexistents, en proporció inferior al 25% de la seva extensió superficial, i que no requereixin concreció volumètrica o arquitectònica, en la seva ordenació, limitant-se a definir, a nivell de planejament, illes edificables, zones verdes, equipaments i vials.

$$H = (220 \times K_a \times F_p \times S) \text{ Euros}$$

On:

H = honoraris totals en Euros.
K_a = coeficient d'actualització.
F_p = factor resultant del QUADRE 2-B
S = superfície total d'hectàrees.

B.- Plans Parcial en territoris ocupats per edificacions o urbanitzacions preexistents, en proporció superior al 25% de la seva extensió superficial, i que no requereixin concreció volumètrica o arquitectònica, en la seva ordenació, limitant-se a definir, a nivell de planejament, illes edificables, zones verdes, equipaments i vials.

$$H = (250 \times K_a \times F_p \times S) \text{ Euros}$$

On:

H = honoraris totals en Euros.
K_a = coeficient d'actualització.
F_p = factor resultant del QUADRE 2-B
S = superfície total d'hectàrees.

C.- Plans Parcial en territoris ocupats per edificacions o urbanitzacions preexistents, en proporció inferior al 25% de la seva extensió superficial, i que requereixin concreció volumètrica, parcel·laria o arquitectònica, en la seva ordenació, definint els volums a implantar, a més de definir la resta d'elements del planejament.

$$H = (220 \times K_a \times F_p \times S) + E_p \text{ Euros}$$

On:

H = honoraris totals en Euros.
K_a = coeficient d'actualització.
F_p = factor resultant del QUADRE 2-B
S = superfície total d'hectàrees.
E_p = Honoraris que corresponguin a "l'Estudi Previ" conforme el Barem 1.

D.- Plans Parcial en territoris ocupats per edificacions o urbanitzacions preexistents, en proporció superior al 25% de la seva extensió superficial, i que requereixin concreció volumètrica, parcel·laria o arquitectònica, en la seva ordenació, definint els volums a implantar, a més de definir la resta d'elements del planejament.

$$H = (250 \times K_a \times F_p \times S) + E_p \text{ Euros}$$

On:

- H = honoraris totals en Euros.
 K_a = coeficient d'actualització.
 F_p = factor resultant del QUADRE 2-B
S = superfície total d'hectàrees.
 E_p = Honoraris que corresponguin a "l'Estudi Previ" conforme el Barem I.

QUADRE 2-B								
Ha. En Sòl Urbà				Factor (Fp)				
				Edificabilitat m²t/m²s en sòl urbà				
				Fins a 0,25	> 0,25 a 0,50	> 0,50 a 1	>1 a 1,50	> de 1,50
Fins a 1				16,00	19,00	22,00	25,00	28,00
Més de 1	“ 5			14,00	16,00	19,00	21,00	24,00
“ 5	“ 10			12,00	14,25	16,50	18,75	21,00
“ 10	“ 15			10,65	12,65	14,65	16,65	18,65
“ 15	“ 20			10,00	11,85	13,75	15,60	17,50
“ 20	“ 25			8,65	10,30	11,90	13,50	15,15
“ 25	“ 30			8,00	9,50	11,00	12,50	14,00
“ 30	“ 40			7,35	8,70	10,10	11,50	12,85
“ 40	“ 50			6,70	7,95	9,20	10,50	11,70
“ 50	“ 75			4,75	5,60	6,50	7,40	8,30
“ 75	“ 100			4,20	4,95	5,75	6,50	7,30
“ 100	“ 125			3,70	4,40	5,10	5,80	6,50
“ 125	“ 150			3,30	3,95	4,55	5,20	5,80
“ 150	“ 200			2,95	3,50	4,05	4,60	5,15
“ 200	“ 250			2,40	2,85	3,30	3,75	4,20
“ 250	“ 300			2,15	2,55	2,95	3,35	3,75
“ 300	“ 400			1,80	2,10	2,45	2,80	3,10
“ 400	“ 500			1,40	1,70	1,95	2,20	2,50
“ 500	“ 650			1,30	1,55	1,80	2,05	2,30
“ 650	“ 800			1,20	1,45	1,70	1,90	2,10
“ 800	“ 1.000			1,16	1,38	1,60	1,80	2,00
“ 1.000	“ 1.500			1,13	1,34	1,55	1,75	1,95
“ 1.500	“ 2.000			1,09	1,30	1,50	1,70	1,90
Més de 2.000				1,05	1,25	1,45	1,65	1,85

2.2.1.6. Barem orientatiu en missió completa

Quan l'encàrrec inclou la totalitat del treball, es preveuen, als efectes del cobrament fraccionat, els següents percentatges, corresponents a cada fase del treball, respecte dels honoraris H_p , tenint en compte que l'aplicació del barem orientatiu d'una fase qualsevol, inclou la de les fases anteriors.

Documentació d'informació urbanística	10%
Avanç de planejament	10%
Document per tramitació i aprovació administrativa inicial	30%
Document per tramitació i aprovació urbanística definitiva	50%

En quant als honoraris (Hub + Huc), se seguirà el desglossament previst en el barem 2.6.1.

2.2.1.7. Barem orientatiu en missió parcial

Quan l'encàrrec es limiti a una part del total del treball, a partir de l'avanç de planejament s'aplicarà un 20% d'increment sobre el percentatge de cada fase, tenint en compte que l'aplicació del barem orientatiu d'una fase suposa que s'han realitzat els treballs compresos en les fases anteriors.

2.2.1.8. Barem orientatiu de documents independents

Quan en el document per a la tramitació i aprovació definitives sigui necessària l'aplicació del barem orientatiu independent dels seus documents, a causa de la modificació substancial d'aquests documents, o per un altre motiu justificat, s'aplicarà aquell barem amb els següent percentatges:

a)	Respecte dels honoraris Hp:	
	Memòria justificativa i annexos	15%
	Plànols d'informació	5%
	Plànols de projecte	35%
	Ordenances reguladores	10%
	Avaluació econòmica	10%
	Documentació mediambiental	10%
	Assessorament tècnic en les al·legacions	15%

Si per qualsevol causa, cal aplicar barems orientatius independents uns d'altres als documents de treballs, aquests portaran un increment del 20%.

2.2.1.9. Quantitat mínima

Es recomana que els honoraris mínims a percebre per aquest tipus de treball segons aquest barem, siguin de:

$$H = 10.000 \times K_a \text{ Euros}$$

2.2.1.10. Modificacions fonamentals del Pla durant la seva tramitació

En el supòsit que calgui modificar el Pla durant la seva tramitació, els anteriors honoraris es veuran incrementats en els següents percentatges, cada vegada que l'arquitecte es vegi obligat a modificar el projecte.

- Modificació posterior a l'aprovació inicial	10%
- Modificació que precisi una segona exposició pública	20%
- Modificació prèvia a l'aprovació provisional	10%

2.2.2 PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS DE DELIMITACIÓ

Barem orientatiu

Els Plans Parciais Urbanístics de Delimitació és una nova figura urbanística de planejament derivat que ha creat la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, atesa la necessitat de delimitació del sòl urbanitzable que no sigui delimitat pel planejament general, com a condició prèvia al seu desenvolupament.

Atesa la novetat d'aquesta figura, els honoraris corresponents als treballs dels arquitectes es regularan en tots els casos per conveni entre aquests i el client.

El Col·legi als efectes de dirimir qualsevol supòsit que se li sotmeti, aplicarà criteris analògics, o qualsevol altre criteri motivat que consideri oportú.

2.2.3 PLANS DE MILLORA URBANA

2.2.3.1 Barem orientatiu

Els Plans de Millora Urbana és la figura urbanística de planejament derivat que ha creat la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya pel desenvolupament de l'ordenació urbanística en sòl urbà. Atesa la diversitat d'objectius que poden tenir aquests documents, els honoraris corresponents als treballs dels arquitectes es regularan en tots els casos per conveni entre aquests i el client.

No obstant, quan es prevegi la similitud de determinacions i treballs a realitzar, es podran avaluar de manera similar als Plans Parciais Urbanístics, amb les adaptacions que en cada cas siguin procedents.

2.2.3.1 Quantitat mínima

Es recomana que els honoraris mínims a percebre per aquest tipus de treball segons aquest barem, siguin de:

$$H = 10.000 \times K_a \text{ Euros}$$

2.2.4 PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

2.2.4.1 Barem orientatiu

La Llei 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya estableix una diversitat d'objectius i continguts dels Plans Especials Urbanístics tals com plans especials de protecció per a la conservació i valoració del patrimoni històric, de protecció i conservació del paisatge, protecció de vies de comunicació, millorament del medi rural, sanejament o catàlegs. Per tant, els honoraris corresponents als treballs dels arquitectes es regularan en tots els casos per conveni entre aquests i el client.

El Col·legi als efectes de dirimir qualsevol supòsit que se li sotmeti, aplicarà criteris analògics, o qualsevol altre criteri motivat que consideri oportú.

2.2.4.2 **Quantitat mínima**

Es recomana que els honoraris mínims a percebre per aquest tipus de treball segons aquest barem, siguin de:

$$H = 10.000 \times K_a \text{ Euros}$$

2.3 INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

2.3.1 PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

2.3.1.1 Descripció dels treballs

En aquesta classe de treballs, intervenen els següents aspectes:

- a) Treballs d'intervenció jurídica, en qüestions de preparació d'actes, dades registrals, relació i descripció de finques antigues i noves, cessions, càrregues existents, contractacions, col·laboració i registre d'entitats o empreses col·laboradores o urbanitzadores etc. En la fase de desenvolupament, s'inclou la formulació dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, si fos preceptiva, o l'assessorament a l'Administració actuant.
- b) Treballs tècnics, consistents essencialment en la preparació numèrica de les dades referents a les finques resultants i càlculs de coeficients, per facilitar el desenvolupament del treball anterior, incloent els plans de les finques antigues i noves. En la fase de desenvolupament s'inclou l'assessorament tècnic a la Junta de Compensació, si l'hagués, o a l'Administració actuant.
- c) Treballs tècnics i econòmics auxiliars, com taxacions de finques, valoració d'edificacions incompatibles amb el planejament, indemnitzacions a inquilins i parcers, despeses de trasllat, collites pendents, indemnitzacions complementàries o compensatòries lucre cessants, i similars.

2.3.1.2. Barem orientatiu d'honoraris

El present barem preveu que les despeses jurídiques de l'apartat a) corresponen al client que podrà encarregar els treballs corresponents mitjançant l'arquitecte, previ pressupost o factura de despeses per bestreta..

En relació amb els treballs de l'apartat c), aquests podran realitzar-se pel propi arquitecte, aplicant el barem que correspongui a cada un d'ells, o si es tracta de treballs que corresponen a altres especialistes, facturar-los al client com despeses per bestreta.

Quant als treballs l'apartat b) els honoraris de l'arquitecte conforme al present barem s'obtindran per aplicació de la següent fórmula:

$$H = [Rs + (N \times 400)] \times Rd \times Ka$$

On:

H= Honoraris de l'arquitecte en Euros.

N= Nombre de finques de la unitat.

Rs= Factor fix en funció de la superfície segons el QUADRE 2-C

Rd= Factor de disparitat de la dimensió de les parcel·les segons el QUADRE 2-D

QUADRE 2-C

Superfície en Ha.				Factor Rs en Euros
		Fins a	1	5.000
Des de	1	"	5	4.000
"	5	"	25	3.000
		Més de	25	3.000

QUADRE 2-D

R= Relació entre la superfície mitjana del terç de propietaris amb més gran nombre de finques amb el terç de propietaris amb més poc nombre de finques.

(Primer s'han d'ordenar els propietaris segons el nombre de finques i distribuir-los en tres terços. Després, s'han de calcular les superfícies mitjanes dels terços amb major i menor nombre de finques i fer la divisió entre aquestes superfícies mitjanes per trobar el valor R)

R				Rd
		Fins a	2	1
Des de	2	"	3	1,05
"	3	"	5	1,15
"	5	"	10	1,30
		Més de	10	1,50

En les reparcel·lacions econòmiques, els anteriors honoraris es minoraran en un 50%.

En la llei 2/2002, aquest document pot establir ordenacions alternatives pel que fa a l'ordenació de volums, i per tant, poden assumir funcions similars a les que s'indiquen en l'apartat 2.5.2 sobre aquest tema.

En aquest cas, als honoraris anteriors s'hi podran sumar els corresponents al Barem 2.5.2.

2.3.2 DIVISIÓ POLIGONAL I DELIMITACIÓ I MODALITAT DEL SISTEMA D'ACTUACIÓ

Barem orientatiu

Es tracta d'un tipus de treball d'instrumentació dels sistemes d'actuació urbanística previstos en la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya. Per la naturalesa d'aquests documents, els honoraris corresponents als treballs dels arquitectes es regularan en tots els casos per conveni entre aquests i el client.

El Col·legi als efectes de dirimir qualsevol supòsit que se li sotmeti, aplicarà criteris analògics, o qualsevol altre criteri motivat que consideri oportú.

2.4 PROJECTE D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTARIS

2.4.1. Modalitats

Les Obres d'infraestructura complementàries corresponen als treballs de pavimentació de calçades i voravies, arbrat, escales, enllumenat públic, disseny urbà amb mobiliari, jardineria, parcs i recs, i dins d'aquest tipus de treballs es poden distingir dues modalitats: de nova planta o d'ampliació, reforma i reparació, en les seves diferents fases.

En tots els aspectes referits a les fases dels treballs, documentació i continguts, obres d'ampliació, reforma i reparació, missió complerta o parcial, documents independents i treballs que no exigeixen documentació complerta, s'estarà al que s'estableix en el barem 2.6.1.

2.4.2 Barem orientatiu de determinació d'honoraris.

Els honoraris corresponents a aquesta mena de treball es preveu que s'obtindran, en funció del pressupost d'execució material de les obres, d'acord amb la següent fórmula:

$$\text{Huc} = (\text{Pc} \times \text{Cc}/100) \quad \text{Euros}$$

On:

Hu = Honoraris totals en euros.

Pc = Base d'aplicació (P.E.M. en €), referent a urbanització complementària

Cc = Coeficient resultant segons el quadre 2-E (barem 2.6.1)

L'aixecament de plànols necessaris i la presa de tota mena de dades s'abonaran independentment i d'acord amb el barem orientatiu corresponent.

2.4.3. Quantitat mínima

Es recomana que els honoraris mínims a percebre per aquest tipus de treball segons aquest barem, tant en infraestructura de projectes d'urbanització o d'obra civil de nova planta com de disseny urbà, siguin de:

$$H = 6.000 \times K_a \quad \text{Euros}$$

En treballs d'ampliació, reforma i reparació el mínim d'honoraris s'obtindrà multiplicant per 1,20 el mínim anterior.

2.5 ALTRES TREBALLS

2.5.1 AUDITORIES URBANÍSTIQUES

Barem orientatiu

Les Auditories Urbanístiques son una nova figura urbanística que ha creat la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya per a la millora de la capacitat de gestió de les administracions implicades en el desenvolupament del planejament urbanístic. Atesa la novetat d'aquesta figura, els honoraris corresponents als treballs dels arquitectes es regularan en tots els casos per conveni entre aquests i el client.

El Col·legi als efectes de dirimir qualsevol supòsit que se li sotmeti, aplicarà criteris analògics, o qualsevol altre criteri motivat que consideri oportú.

2.5.2 REAJUSTAMENTS D'ALINEACIONS I RASANTS I CONCRECIÓ DE L'ORDENACIÓ DE VOLUMS

Barem orientatiu

Els documents que es derivin d'aquests actes definits per la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, necessaris per la desaparició de la figura de l'Estudi de Detall, es regularan en tots els casos per conveni entre l'arquitecte i el client.

En qualsevol cas, serviran de referència els barems establerts en l'apartat 2.6.2

2.6 TREBALLS BASATS EN EL DL 1/1990

2.6.1. PROJECTES D'URBANITZACIÓ I OBRA CIVIL

2.6.1.1. Modalitats

A. Obres d'urbanització bàsiques.

Correspon als projectes de treballs de moviments de terres per definir les traces i rasants de la vialitat, rodats, vianants, aparcament, etc., així com la realització de les xarxes soterrades de serveis d'abastament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica, sanejament, telecomunicacions i gas, amb definició dels nodes de connexió, dipòsits, centrals de transformació, etc., i a nivell de projecte executiu.

B. Obres d'urbanització complementàries.

Correspon als treballs de pavimentació de calçades i voravies, arbrat, escales, enllumenat públic, disseny urbà amb mobiliari, jardineria, parcs i recs.

Dins d'aquest tipus de treballs es distingeixen dues modalitats: de nova planta o d'ampliació, reforma i reparació, en les seves diferents fases.

2.6.1.2. Fases del treball

Es consideren, a efectes de l'aplicació del barem orientatiu, les següents fases de treball en els projectes d'obres d'urbanització; cada una de les quals comprèn les anteriors i significa un major grau de definició i concreció del treball, segons sigui el moment del seu desenvolupament.

Avantprojecte

En aquesta fase s'exposen els aspectes i característiques generals del projecte d'urbanització funcionals, formals, constructives i econòmiques, per tal de proporcionar una primera imatge global de les obres i establir un avanç de pressupost aplicat a la modalitat de les infraestructures bàsiques, és el necessari pel tràmit d'aprovació inicial del planejament derivat.

Projecte d'execució

En ell es defineixen de manera precisa les característiques generals del projecte, mitjançant la determinació completa de detalls i especificacions de totes les unitats d'obra, les seves condicions i situació, les descomposicions de preus i els pressupostos d'execució material referit a les obres d'urbanització bàsiques és el necessari per l'aprovació definitiva del planejament derivat.

El seu contingut reglamentari és suficient per a les preceptives autoritzacions administratives i el visat col·legial necessari per iniciar les obres.

Direcció de les obres dels projectes d'urbanització i d'obres civils

Constitueix la fase en la que l'arquitecte du a terme la coordinació de l'equip tècnic facultatiu de les obres, la interpretació tècnica i econòmica del projecte, així com l'adopció de les mesures necessàries per portar a terme el seu desenvolupament, establint les

adaptacions, detalls complementaris i modificació de toleràncies que puguin precisar-se amb la finalitat d'assolir la realització total de l'obra, conforme al projecte d'execució corresponent.

Liquidació i recepció de les obres de projectes d'urbanització i d'obres civils

En aquesta fase s'efectua la determinació de l'estat econòmic final de l'obra, mitjançant l'aplicació dels preus que regeixin en ella i de l'estat real dels amidaments facilitat pel tècnic competent, de les partides que la componen, i també comprèn la recepció de l'obra en nom del client, de conformitat amb els documents i especificacions continguts en el projecte d'execució i en els altres documents incorporats al mateix durant el desenvolupament de l'obra.

2.6.1.3. Documentació de les fases

Cada una de les fases dels treballs de projectes d'urbanització i d'obres d'urbanització comprèn els següents documents:

Avantprojecte:

- memòria justificativa de les solucions de tipus general adoptades,
- plànols de plantes i esquemes d'instal·lacions, a escala.
- avanç de pressupost amb estimació global per qualsevol mètode que es consideri idoni.

Projecte d'execució:

a) memòria descriptiva dels projectes específics d'urbanització i d'obres d'urbanització que contindrà:

- memòria general.
- annexos de memòria.
- plec de condicions.
- resums del pressupost general.

b) projectes específics:

El projecte d'urbanització i el d'obres d'urbanització poden contenir només projectes específics que inclouran la documentació següent:

- memòria descriptiva.
- annexos de la memòria: contindrà característiques i càlculs.
- plans de plantes, alçats, perfils, seccions, etc.
- plec de condicions.
- pressupost: contindrà les mediacions, quadres de preus, pressupostos parcials i el pressupost general.

Direcció d'obres:

Ordres d'obra, gràfiques i escrites, per ser interpretades amb tota claredat.

Liquidació ordres i recepció d'obres:

Estat econòmic final d'obra.

Acta de recepció provisional o primer termini de garantia en el seu cas.

2.6.1.4 Barem orientatiu de determinació d'honoraris.

Els honoraris corresponents a aquesta mena de treball es preveu que s'obtindran, en funció del pressupost d'execució material de les obres, d'acord amb la següent fórmula:

$$Hu = (Pb \times Cb/100) + (Pc \times Cc/100) \quad \text{Euros}$$

On:

Hu = Honoraris totals en euros.

Pb = Base d'aplicació (P.E.M. en €), referent a urbanització bàsica (veure 2.6.1.1 A)

Pc = Base d'aplicació (P.E.M. en €), referent a urbanització complementària (veure 2.6.1.1 B)

Cb = Coeficient resultant segons el quadre 2-E

Cc = Coeficient resultant segons el quadre 2-E

QUADRE 2-E

P/K _a Base de Tarificació en Euros Aplicable per separat a cada tipologia d'obra d'urbanització				Cb bàsic	Cc Complementaris
Fins a 30.000				7,00	10,00
Més de	30.000	"	50.000	6,60	9,50
"	50.000	"	100.000	6,30	9,00
"	100.000	"	150.000	6,10	8,50
"	150.000	"	200.000	5,90	8,00
"	200.000	"	300.000	5,70	7,50
"	300.000	"	400.000	5,50	7,00
"	400.000	"	500.000	5,30	6,70
"	500.000	"	650.000	5,10	6,40
"	650.000	"	800.000	4,90	6,20
"	800.000	"	1.000.000	4,70	6,00
"	1.000.000	"	1.300.000	4,50	5,80
"	1.300.000	"	1.650.000	4,40	5,60
"	1.650.000	"	2.000.000	4,30	5,40
"	2.000.000	"	2.500.000	4,20	5,20
"	2.500.000	"	3.000.000	4,10	5,00
"	3.000.000	"	4.000.000	4,00	4,90
"	4.000.000	"	5.000.000	3,90	4,80
"	5.000.000	"	7.000.000	3,80	4,70
"	7.000.000	"	10.000.000	3,70	4,60
"	10.000.000	"	20.000.000	3,60	4,50
Més de 20.000.000				3,50	4,40

(Cb) Coef. aplicable al PEM per infraestructura bàsica.

(Cc) Coef. aplicable al PEM per infraestructura complementària.

L'aixecament de plànols necessaris i la presa de tot tipus de dades s'abonaran independentment i d'acord amb el barem orientatiu corresponent.

2.6.1.5. Ampliació, reforma i reparació d'obres corresponent a projectes d'urbanització.

Quan les obres compreses en un projecte d'urbanització o d'obra civil no siguin de nova plana, considerant entre elles les d'ampliació, reforma i reparació, i exigeixin un projecte detallat en les condicions apropiades al cas, es preveu que s'aplicarà el barem orientatiu en forma similar a l'establerta en el paràgraf 2.6.1.3, multiplicant els coeficients Cb i Cc per 1,20, sense perjudici del que s'estableix en el capítol V referent a treballs especials.

2.6.1.6. Quantitat mínima

Es recomana que els honoraris mínims a percebre per aquest tipus de treball segons aquest barem, tant en infraestructura de projectes d'urbanització o d'obra civil de nova planta com de disseny urbà, siguin de:

$$H = 6.000 \times K_a \text{ Euros}$$

En treballs d'ampliació, reforma i reparació el mínim d'honoraris s'obtindrà multiplicant per 1,20 el mínim anterior.

2.6.1.7. Barem orientatiu en missió completa

Quan l'encàrrec compren la totalitat del treball s'estableixen, per al cobrament fraccionat, els següents percentatges corresponents a cada fase del treball respecte als honoraris totals, tenint en compte que el barem orientatiu d'una fase qualsevol inclou les fases anteriors.

Formalització de l'encàrrec:	10%
Avantprojecte	20%
Projecte d'execució	70%
Direcció d'obres	90%
Liquidació i recepció	100%

2.6.1.8. Barem orientatiu en missió parcial

Quan l'encàrrec es limiti a la continuïtat d'un treball iniciat per un altre arquitecte, a partir de l'avantprojecte, llevat pacte contractual en contra, els percentatges de l'epígraf 2.6.1.7, s'incrementaran en el 20 per 100 per a les fases de projecte d'execució, de direcció d'obra i liquidació amb documentació final.

2.6.1.9. Barem orientatiu de documents independents

Quan sigui necessària l'aplicació del barem orientatiu de documents independents, a causa de la modificació substancial de les condicions de treball –o per un altre motiu justificat a criteri de l'arquitecte–, s'aplicarà a aquells documents el barem a part, conforme als percentatges que tot seguit es detallen –referits als honoraris totals de cada fase, obtinguts d'acord amb els punts 2.6.1.7 i 2.6.1.8, segons es tracti de missió completa o missió parcial respectivament.

Memòria i annexos	25%
Plànols	60%
Plec de condicions	10%
Estat d'amidaments	20%
Pressupost	15%

2.6.1.10. **Barem orientatiu de treballs que no exigeixen documentació completa**

Quan les obres d'ampliació, reforma i reparació de projectes d'urbanització i d'obres civils no precisin la documentació completa s' aplicaran els percentatges establerts en 2.6.1.9, per tal d'aplicar el barem orientatiu a la documentació necessària.

2.6.2. ESTUDIS DE DETALL

2.6.2.1. **Barem orientatiu d'honoraris**

Els Estudis de Detall que puguin desenvolupar-se d'acord amb l'antic D.L. 1/1990, es preveu que tinguin els mateixos honoraris i les mateixes condicions, particularitats, especificacions i regulacions, previstes per als plans parcials de la modalitat A o C.

2.6.2.2 **Quantitat mínima**

Es recomana que els honoraris mínims a percebre per aquest tipus de treball segons aquest barem, siguin de:

$$H = 3.000 \times K_a \text{ Euros}$$

2.6.3. PROJECTES DE PARCEL·LACIÓ.

2.6.3.1. **Barem orientatiu d'honoraris**

Els honoraris corresponents a aquesta mena de treballs es calcularan en funció dels honoraris del pla parcial i del nombre de parcel·les de l'àrea objecte de parcel·lació, d'acord amb la següent fórmula:

$$H = H_p \times P / 100 \text{ Euros}$$

On :

H = Honoraris totals en Euros.

H_p= Honoraris del Pla Parcial segons les modalitats A o B, corresponent a la superfície total objecte de parcel·lació.

P = Coeficient obtingut del QUADRE 2-F.

QUADRE 2-F

Nombre de parcel·les per Ha. Coeficient (N)				(P)
Fins a			0,50	12,00
Des de	0,50	"	1,00	13,50
"	1,00	"	2,00	15,00
"	2,00	"	3,50	16,50
"	3,50	"	5,00	18,00
"	5,00	"	7,50	20,00
"	7,50	"	10,00	22,50
"	10,00	"	13,00	25,00
"	13,00	"	16,50	27,50
"	16,50	"	20,00	30,00
"	20,00	"	25,00	32,50
"	25,00	"	30,00	35,00
"	30,00	"	40,00	37,50
"	40,00	"	50,00	40,00
Més de			50,00	40,00

2.6.3.2. Quantitat mínima

Es recomana que els honoraris mínims a percebre per aquest tipus de treball segons aquest barem, siguin els corresponents a un polígon de tres hectàrees i edificabilitat de 0,50 a 1 metre quadrat de sostre / metre quadrat de sòl.

2.6.4. SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE PARCEL·LES

Barem orientatiu

Per als treballs d'aquest tipus que no constitueix projecte de parcel·lació, s'aplicarà la següent fórmula:

$$H = 180 (N_i + N_f) K_a \text{ Euros}$$

On:

- H = Honoraris totals en Euros
- K_a = Coeficient d'actualització
- N_i = Nombre de parcel·les inicials
- N_f = Nombre de parcel·les finals

[illegible][illegible]

QUADRE DE CÀLCUL DEL FINANÇAMENT HIPOTECARI I DISTRIBUCIÓ D'INGRESSOS

7 QUADRE GENERAL COSTOS, QUADRE CÀLCUL FINANÇAMENT I INGRESSOS SOLARS

DISTRIBUCIÓ D'INGRESSOS PER FINANÇAMENT		PREUS MITJANS
	PARCEL·LES	
20,00%	Signatura de contracte	PLURIF: LLUIRE 1.830.000,00 €
5,00%	Pagaments periòdics	PLURIF: HPO 618.750,00 €
37,00%	Lliurament de claus	UNIFAMILIARS 74.434 €
38,00%	Hipoteca	
100,00%		

[illegible][illegible]

1.353.028,00 €	6	20%	
1.353.028,00 €	10	20%	
1.353.028,00 €	14	20%	
1.353.028,00 €	19	20%	
1.353.028,00 €		20%	SUBARR.
6.765.140,00 €			

[illegible][illegible]