

INFORME DEL CàLCUL I DESGLOSSAMENT DELS HONORARIS

1. Dades preliminars

Per al Pla d' Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Celrà

Nh = 1,85	Nombre d'habitatges i d'activitats en milers
Su = 399,67	Superfície de sòl urbà en hectàrees
Sb = 287,80	Superfície de sòl urbanitzable potencial en hectàrees
Sn = 1265,53	Superfície de sòl no urbanitzable en hectàrees
Hu = 0,00	En el cas que s'hagi de desenvolupar un sector de sòl urbà no consolidat en una delimitació polygonal directe, s'hauran d'afegir els honoraris corresponents a la urbanització que s'estableixen en el barem 2.6.1

2. Aplicació del mètode de càlcul

a) Honoraris redacció del projecte

Per un nombre d'habitatges i activitats del municipi equivalent a 1,846 resulta d'aplicació el coeficient Ch de 7000, determinat en el quadre 2 – A dels barems

Per una superfície de sòl urbà en hectàrees equivalent a 399,67 resulta d'aplicació el coeficient Cu de 250, determinat en el quadre 2 – A dels barems

Per una superfície de sòl urbanitzable potencial en hectàrees equivalent a 287,8 resulta d'aplicació el coeficient Cb de 150, determinat en el quadre 2 – A dels barems

Per una superfície de sòl no urbanitzable en hectàrees equivalent a 1265,53 resulta d'aplicació el coeficient Cn de 25, determinat en el quadre 2 – A dels barems

QUADRE 2-A			
1. Coeficients en funció del nombre total d'habitatges i activitats del municipi (font d'informació IDESCAT)			
Nh		Ch	
Fins a		11.000	
Més de	500	"	9.000
"	1.000	"	7.000
"	2.000	"	5.500
"	5.000	"	4.000
"	10.000	"	3.000
"	20.000	"	2.000
"	50.000	"	1.500
Més de		100.000	1.000
2. Coeficients en funció de la superfície de sòl urbà en Ha			
Su		Cu	
Fins a		750	
Més de	20	"	600
"	50	"	450
"	100	"	350
"	200	"	250
"	500	"	200
"	1.000	"	150
"	2.000	"	125
Més de		4.000	100
3. Coeficients en funció de la superfície de sòl urbanitzable potencial en Ha			
Sb		Cb	
Fins a		550	
Més de	10	"	450
"	25	"	350
"	50	"	275
"	100	"	200
"	200	"	150
"	400	"	100
"	800	"	75
Més de		1.500	50
4. Coeficients en funció de la superfície de sòl no urbanitzable en Ha			
Sn		Cn	
Fins a		40	
Més de	250	"	35
"	500	"	30
"	1.000	"	25
"	2.000	"	20
"	4.000	"	15
"	8.000	"	10
Més de		14.000	5

Es determinen els següents coeficients tenint en compte les dades preliminars aplicades a la taula:

Ch = 7000,00	Coeficient en funció del nombre total d'habitatges existents
Cu = 250,00	Coeficient en funció de la superfície de sòl urbà en hectàrees
Cb = 150,00	Coeficient en funció de la superfície de sòl urbanitzable potencial en hectàrees
Cn = 25,00	Coeficient en funció de la superfície de sòl no urbanitzable en hectàrees

Per tal de completar la fórmula per al càlcul es tenen en compte els següents indicadors, determinats segons:

Ih. Indicadors de dinàmica urbana sobre el sumatori dels habitatges i les activitats

Ih1.- Ciutats dinàmiques	1,26
(Genèricament s'avaluarà en funció de la producció d'habitatges respecte la mitjana de Catalunya. Altrament es podran fer servir altres indicadors d'activitat. Igualment entraran en aquesta condició les ciutats amb un pressió metropolitana, les ciutats turístiques o aquelles que dintre d'aquesta naturalesa puguin ser considerades "tensionades")	
Ih2.- Ciutats estables	1,05
(Corresponen a les ciutats que tindrien un comportament que podríem dir normal respecte el conjunt)	
Ih3.- Ciutats aturades	0,84
(Corresponen a les ciutats que estan clarament en un cert procés d'estancament i que tenen una dinàmica per sota de la que es pot considerar majoritària)	

Iu. Indicadors de complexitat urbana sobre el sòl urbà existent.

La lectura intencionada sobre el conjunt del sòl urbà ha de donar orientacions sobre la dificultat de l'ordenació posterior d'aquesta part de la ciutat

Iu1.- Teixits urbans d'alt potencial de transformació interior	1,26
(Correspon a aquells sòls urbans que disposen d'un teixit urbà que serà objecte d'una significativa transformació interior, o que el nou Pla plantejarà com un reciclatge interior del teixit edificat. Aquest indicador tindria a veure amb la quantitat de sòl no consolidat que trobarem posteriorment i amb la necessària redefinició de tota una nova normativa urbana. S'inclourien aquí aquells planejaments que encara es trobessin en la fase de nova digitalització)	
Iu2.- Teixits urbans "normals"	1,05
(Corresponen a les ciutats que tindrien un comportament que podríem dir normal respecte el conjunt)	
Iu3.- Teixits urbans simplificats d'ordenació	0,84
(Corresponen a teixits urbans d'ordenació simple, sigui per que ja han sofert un planejament més o menys recent que bàsicament es vol mantenir o regulacions ja transcrits digitalment que no precisen d'un tractament molt diferenciat respecte l'existent)	

Ib. Indicadors sobre el sòl urbanitzable potencial.

Les dificultats i complexitat respecte el tractament del sòl urbanitzable comportarà l'aplicació d'uns indicadors que ajustin el valor inicialment avaluat

Ib1.- Sòl urbanitzable d'ordenació complexa	1,26
(Correspon a aquells sòls urbanitzables que tindran una major dificultat de resolució i tractament, sigui pel suport topogràfic, per la forma dels mateixos sòl o pel major grau de definició i aproximació volumètrica que es pretengui realitzar)	
Ib2.- Sòls urbanitzables genèrics	1,05
(Són els que es garfien i es dimensionen amb una indicació intencionada de l'estructura i el repartiment de les superfícies de sòl públic i indicativament s'assenyalen la localització de les intensitats d'edificació del sòl privat)	
Ib3.- Sòls urbanitzables de simple qualificació	0,84
(Correspon a aquells sòls que es dimensionen quantitativament i es qualifiquen en les seves determinacions més bàsiques: índex d'edificabilitat, repartiment d'usos i determinacions de cessions de sòl)	

In. Indicadors sobre el sòl no urbanitzable.

S'utilitzarà en funció de la complexitat de les unitats territorials existents o de la gran extensió i uniformitat dels mateixos tipus de sòl.

In1.- Sòl no urbanitzable d'unitats territorials múltiples	1,26
(Correspon a aquells sòls no urbanitzables que presenten una un nombre d'unitats territorials o de paisatge que fan més complexa la seva avaluació i el seu ordenament)	
In2.- Sòl no urbanitzable d'unitats territorials simples	1,05
(Correspon a aquells sòls no urbanitzables que presenten una un nombre d'unitats territorials o de paisatge habituals per l'extensió i la dimensió del sòl que s'ha de regular)	
In3.- Sòl no urbanitzable bàsic o regulat per planejament superior	0,84
(Correspon a aquells sòls no urbanitzables que en gran part ja estan regulats per planejaments sectorials (espais d'interès natural o altres similars) o planejaments territorials superiors (plans directors i plans territorials parcials) i sobre els que les determinacions del planejament municipal simplement seran de tipus complementari o addicional a les determinacions ja existents)	

Es considera l'indicador de dinàmica urbana sobre el sumatori dels habitatges i les activitats com Ciutats aturades corresponent a les ciutats que estan clarament en un cert procés d'estancament i que tenen una dinàmica per sota de la que es pot considerar majoritària.

Es considera l'indicador de complexitat urbana sobre el sòl urbà existent com Teixits urbans simplificats d'ordenació corresponent a teixits urbans d'ordenació simple, sigui per que ja han sofert un planejament més o menys recent que bàsicament es vol mantenir o regulacions ja transcrits digitalment que no precisen d'un tractament molt diferenciat respecte l'existent).

Es considera l'indicador sobre el sòl urbanitzable potencial com Sòls urbanitzables de simple qualificació corresponent a aquells sòls que es dimensionen quantitativament i es qualifiquen en les seves determinacions més bàsiques: índex d'edificabilitat, repartiment d'usos i determinacions de cessions de sòl).

Es considera l'indicador sobre el sòl no urbanitzable com Sòl no urbanitzable bàsic o regulat per planejament superior corresponent a aquells sòls no urbanitzables que en gran part ja estan regulats per planejaments sectorials (espais d'interès natural o altres similars) o planejaments territorials superiors (plans directores i plans territorials parcials) i sobre els que les determinacions del planejament municipal simplement seran de tipus complementari o addicional a les determinacions ja existents.

Es determinen resumeixen els següents indicadors tenint en compte les característiques del municipi:

Ih = 0,84	Indicadors de dinàmica urbana sobre el sumatori dels habitatges i les activitats
Iu = 0,84	Indicadors de complexitat urbana sobre el sòl urbà existent
Ib = 0,84	Indicadors sobre el sòl urbanitzable potencial
In = 0,84	Indicadors sobre el sòl no urbanitzable

S'apliquen els coeficients i indicadors corresponent d'acord amb la següent fórmula d'honoraris totals d'arquitectura

$$H = [(N_h \times C_h \times I_h + S_u \times C_u \times I_u + S_b \times C_b \times I_b + S_n \times C_n \times I_n) \times K_a] + H_u$$

Tenint en compte la quantitat mínima:

$$H = 42.000 \times K_a \text{ €}$$

On la K_a = factor d'actualització fixat pel COAC, que a 2024 és: 1,79

Per tant:

$$H = [(N_h \times C_h \times I_h + S_u \times C_u \times I_u + S_b \times C_b \times I_b + S_n \times C_n \times I_n) \times K_a] \geq 75.180,00 \text{ €}$$

$$H = [(10854,48 + 83930,7 + 36262,8 + 26576,13) \times 1,79] + 0$$

$$H = 282147,1569\text{€} \geq 75.180,00 \text{ €}$$

Honoraris totals

$$H_t = H \times S$$

Es pren el coeficient S en funció de la situació urbanística:

S1.- Situació urbanística poc complexa	1,30
(Correspon a municipis on és previsible una menor dificultat en la redacció del planejament general, i en el que, com a mínim, l'equip inclourà una assessoria jurídica experta en dret urbanístic, i una assessoria econòmica experta en Administracions Públiques)	
S2.- Situació urbanística de complexitat mitjan	1,60
(Correspon a municipis on és previsible una dificultat mitjana en la redacció del planejament general, de tipus mitjà o similars, i on cal que l'equip es completi amb altres professionals i especialistes que en cada cas es considerin necessaris per atendre les demandes específiques del municipi.)	
S3.- Situació urbanística molt complexa	1,90
(Correspon a municipis on és previsible una alta dificultat en la redacció del planejament general, tipus mitjà alt, turístics, o amb especials condicions de protecció mediambiental, i on és imprescindible que l'equip compti amb els professionals i especialistes adients per abordar satisfactòriament els treballs que es requereixen)	

$$S1 = 1,30$$

$$H_t = 366.791,30 \text{ €}$$

b) Honoraris resta d'especialistes

Per al càlcul dels honoraris dels especialistes sectorials es proposa aplicar un percentatge dels honoraris de l'arquitecte. Així s'obtenen els següents valors:

- Professional: Equip coordinació / Arquitecte, aplicació del 100%

282.147,16 € (IVA exclòs)

- Professional: Econòmic, aplicació del 6%

16.928,83 € (IVA exclòs)

- Professional: Ambiental, aplicació del 9%

25.393,24 € (IVA exclòs)

- Professional: Mobilitat, aplicació del 3%

8.464,41 € (IVA exclòs)

- Professional: Participació, aplicació del 7%

19.750,30 € (IVA exclòs)

- Professional: Social, aplicació del 3%

8.464,41 € (IVA exclòs)

- Professional: Jurídic, aplicació del 6%

16.928,83 € (IVA exclòs)