

REQUERIMENTS TÈCNICS PER A LA LICITACIÓ DE:

Projecte d'urbanització del PAU 1 de l'AMU 8.2 Sector Centre i

Projecte d'urbanització del PAU Lleida 2

1) ANTECEDENTS

En data 28/9/2006 (DOGC 29/12/2006) es va aprovar la modificació puntual de Normes subsidiàries de planejament Sector Centre. S'adjunta un extracte del document i podeu trobar el document complert al registre de planejament:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/231140>

En aquesta es modifica la proposta d'ordenació de les Normes subsidiàries originàries (22 de febrer de 1989) i s'estableixen una sèrie de polígons per tal de completar el teixit en el centre del nucli urbà.

En data 28 de març de 2025 s'aprova definitivament la modificació poligonal de l'AMU 8.2 preveient el seu desenvolupament en dos polígons diferenciats (1 i 2). (s'adjunta el document aprovat).

Atès que el sistema de gestió previst per a tots els polígons és el de cooperació i que és d'interès municipal dur a terme la gestió urbanística i urbanització del polígon 1 de l'AMU 8.2 es licitaran els projectes necessaris per a la seva execució.

Per tal de completar el teixit en el seu encontre amb la carretera B-520 el consistori preveu dur a terme també i de forma simultània o conjunta la gestió urbanística del polígon Lleida 2.

2) ABAST DELS TREBALLS

Es plantejarà la urbanització de la totalitat del àmbit previst en la modificació de Normes Subsidiàries Sector Centre esmentada anteriorment per coherència urbanística i en compliment de l'article 106 punt 4 que estableix:

Es redactarà un projecte d'urbanització per la totalitat de l'àmbit d'aquesta modificació puntual on es preveurà a més del cost global, el cost a repercutir per a cada un dels polígons d'actuació urbanística.

Aquesta previsió es realitzarà a nivell de xarxes de serveis, vitalitat i recorreguts així com el cost orientatiu de cada polígon.

No obstant això és desenvoluparà en tot el seu contingut a nivell de projecte executiu en els polígons indicats en l'encapçalament per tal d'executar la gestió urbanística.

El pressupost a presentar inclourà els projectes d'urbanització esmentats així com els costos de direcció d'obra incloent la coordinació de seguretat i salut i el control de qualitat.

Aquestes tasques es realitzaran de forma paral·lela i coordinada amb els redactors dels projectes de reparcellació.

3) DOCUMENTACIÓ PRECEPTIVA

La documentació s'ajustarà a les previsions de l'article 72 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i 96 i ss del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i contindrà totes les determinacions necessàries per als projectes d'urbanització bàsics i complementaris.

A títol enunciatiu i sense que pressuposi excloure altres continguts es preveu:

- **Documentació de l'àmbit de la modificació puntual Sector Centre**

Memòria descriptiva

Plànols de xarxes de serveis

Plànols de pavimentació, mobilitat i senyalització

Cost aproximat de cada polígon

- **PU del polígon 1 de l'AMU 8.2 Sector Centre**

Memòria descriptiva

Explicarà els antecedents, promotor, autors del projecte, marc jurídic del projecte, indicació de les finques on es duran a terme les obres, etc

Inclourà el CPV, i la classificació el contractista si s'escau

Memòria constructiva

Explicarà les decisions de projecte, i entre d'altres:

La previsió de recorreguts; tipus, amplades, guals, proteccions, etc

Els paviments i la seva base decidida d'acord amb el resultat del geotècnic efectuat

La mobilitat viària, direccions, previsions d'aparcament, senyalització etc

La vegetació escollida i els criteris que s'han tingut en compte.

Plànols d'informació

Plànol Topogràfic

Plànols resultat de les consultes a les companyies

Plànols de projecte

Pavimentació, mobilitat, senyalització, vegetació, mobiliari urbà, etc

Justificació del compliment del Codi d'accessibilitat

Plànols de xarxes de serveis (aigua, clavegueram, electricitat, enllumenat públic, telecomunicacions, gas)

Pressupost

Preus unitaris descomposts

Amidaments

Pressupost per partides

Pressupost per contracte

Estudi de seguretat i salut

Plec de condicions tècniques (inclourà la normativa sectorial a acomplir tant dels moviments de terres i pavimentació com de les infraestructures a implantar)

Planificació temporal

Annexos

Geotècnic

Estudi lumínic de l'enllumenat

Informe previ del Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat (si s'escau)

- **PU del polígon Lleida 2**

La mateixa guia de contingut que el PU del polígon 1 de l'AMU 8.2 Sector Centre

(Es podrà redactar un únic projecte a fi i efecte de no repetir contingut innecessàriament sempre i quan es mantinguin de forma separa els costos i pressupost de cada polígon per tal de dur a terme la corresponent gestió urbanística).

**Extracte de la modificació puntual de Normes subsidiàries
Sector Centre.**

La secretària
Núria Arranz Albó

La secretària
Núria Arranz Albó

Vist i plau
L'alcadessa

Vist i plau
L'alcadessa

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

3a

Mercè Albiol Núñez

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 45.968 m2

ÀMBIT MODIFICACIÓ
POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Text refós
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS SECTOR CENTRE

DELIMITACIÓ POLIGONAL 1/1000 6

295

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 29 GEN. 2008
La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya
Mercè Albiol Núñez

— AMBIT MODIFICACIÓ
- - - POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Text refós
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS SECTOR CENTRE
SUPERFÍCIES DE LA ORDENACIÓ

1/1000 7

5. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ

La modificació de Normes Subsidiàries afecta als articles 106 a 115 inclosos que resten amb la següent redacció:

Article 106 – ORDENACIÓ DEL CENTRE DEL NUCLI URBÀ

1. Àmbit

Aquest article i els següents defineixen l'ordenació i condicions de gestió, així com la resta de paràmetres urbanístics per a les finques incloses a l'àmbit que limita:

Al Nord: Carrer Lleida i finques del carrer Lleida núm. del 6 al 14, carrer Tarragona 44 i 51, Carrer Puigmal 12 i 7.

A l'Est: Carrer Pompeu Fabra números 10 i 5, darreres de les finques del carrer Pirineus números 20 a 40, carrer Pirineus (parcialment inclòs) i carrer del Call.

Al Sud: darrera de les cases del carrer Canigó i carrer Plaça Major i UA Feixes del Rector.

A l'Oest: Carretera B-520

La seva superfície és de 45.968 m².

2. Definició poligonal

En aquest àmbit es defineixen 6 polígons d'actuació urbanística, un sector subjecte a un Pla Especial de Millora Urbana (Can Reixach) i un sector de millora urbana (AMU Sector Centre).



3. Quadre de superfícies

Àmbits delimitats	Illes	Superfície	Edificabilitat			Sòl Privat	Densitat d'habitatges		Cessions			Total	% Cessió
			Comercial	Residencial	Total		hab./Ha	nº hab	Zones Verdes	Equip.	Viari		
Àrea de Millora Urbana 8,2	1 a 12	38.448	6.471	23.586	30.057	19.284	57,0	219	5.175	2.271	11.718	19.164	50%
Àrea Especial Can Reixach	-	5.226	-	3.920	3.920	3.136	45,9	24	980	-	1.111	2.091	40%
Àrea d'Arbúcies 109	18	502	-	846	846	282	79,7	4	-	-	220	220	44%
Àrea d'Arbúcies 103	17	236	-	354	354	135	84,7	2	-	-	101	101	43%
Àrea d'Arbúcies 101	16	179	-	268	268	98	111,7	2	-	-	81	81	45%
Àrea d'Arbúcies 95	15	457	-	686	686	271	43,8	2	-	-	186	186	41%
Àrea d'Arbúcies 93	14	332	-	498	498	234	60,2	2	-	-	98	98	30%
Àrea de Lleida 2	13	588	298	596	894	417	68,0	4	-	-	171	171	29%
TOTAL		45.968	6.769	30.754	37.523	22.420	56,4	259	6.155	2.271	13.685	22.111	48%



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

4. Condicions de gestió

Es redactaran i aprovaran els projectes de reparcel·lació dels polígons definits en els punts anteriors d'aquest article

Es redactarà un projecte d'urbanització per la totalitat de l'àmbit d'aquesta modificació puntual on es preveurà a més del cost global, el cost a repercutir per a cada un dels polígons d'actuació urbanística.

Aquest projecte d'urbanització podrà establir les fases d'execució que consideri necessàries i respectarà les següents prescripcions:

- La xarxa d'aigües residuals tindrà com a destí final el sistema de sanejament de l'EDAR de Vic.
- La xarxa d'aigües pluvials es perllongarà fins a llera pública i en cap cas es podrà connectar al sistema de sanejament de l'EDAR de Vic
- Cada una de les parcel·les disposarà de dues connexions, una per a cada una de les xarxes (residuals i pluvial) i s'hauran d'utilitzar correctament.

S'estableix el sistema de reparcel·lació en modalitat de cooperació per a tots els polígons d'actuació definits en aquest article i següents a excepció de l'àmbit del Pla Especial de millora urbana "Can Reixach" en el sistema de gestió serà definit en el Pla Especial.

5. Qualificacions urbanístiques

En el plànol d'Ordenació s'estableixen les diferents zones i sistemes amb les seves qualificacions del sòl, per a les que són d'aplicació els paràmetres i disposicions de les vigents Normes Subsidiàries.

Sistemes

Zona verda (clau 2a): A més de les disposicions generals, les específiques dels articles 38 i 39.

Viari (clau V): A més de les disposicions generals, les específiques dels articles 34 i 35.

Equipaments (clau 3): A més de les disposicions generals, les específiques dels articles 45 a 49.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Zones

270

Eixample (clau 5a): A més de les disposicions generals i de les ordenances d'edificació que li siguin d'aplicació, les específiques dels articles 66 a 71, i les següents disposicions:

Previsió mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge o fracció de 100m² construïts destinats a l'habitatge.

Les illes números 1a la 13 definides en el plànol de superfícies i en el plànol d'ordenació destinaran la planta baixa a qualsevol ús, dels admesos per la qualificació d'eixample, diferents a l'habitatge.

El nombre d'habitatges admesos a cada illa finca serà definit en el projecte de reparcel·lació respectant però el nombre màxim admès per a cada àmbit de gestió delimitat.

En les illes situades entre els carrers Pirineus i Puigmal (números 1 i 2) es permet perllongar la planta baixa tinguda en compte des del carrer Puigmal en tota la illa, tal com s'indica en la secció adjunta.

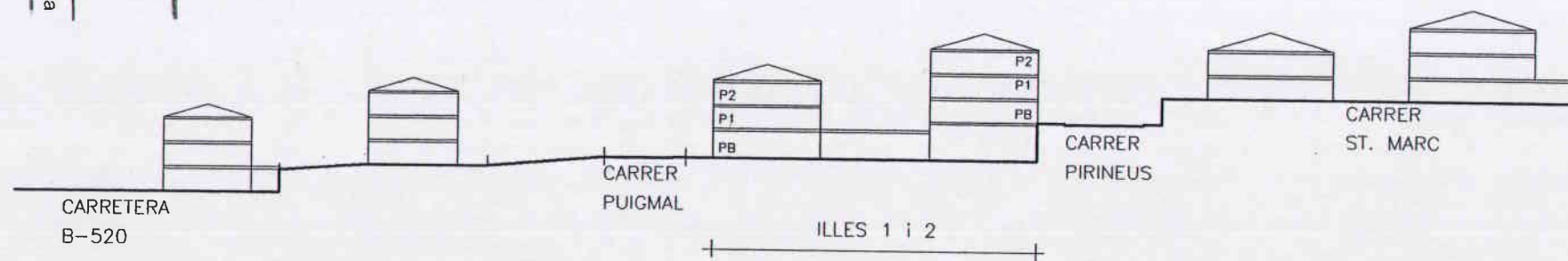


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



271

SECCIÓ INDICATIVA A L'EFFECTE DE DETERMINAR LA PLANTA BAIXA DE LES ILLES 1 i 2

Residencial aïllada d'intensitat (clau 6V):

A més de les disposicions generals i de les ordenances d'edificació que li siguin d'aplicació, es defineixen els següents paràmetres:

Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima 500m²

Front mínim de parcel·la 15 metres

Condicions de l'edificació:

Edificabilitat 0,6 m²sostre/m² sòl

Ocupació: 40%

Nombre de plantes: PB+1 PP+ P sotacobera

Alçada reguladora: 7.50 m

Separacions mínimes per a l'ampliació o la nova construcció d'edificis: 5 metres a vial, 3 metres a altres lindes.

Condicions d'ús:

Habitatge unifamiliar, s'admet l'habitatge aparellat o bifamiliar en parcel·la doble.

Residencial o hotelier amb parcel·les de superfície superior als 3.000 m².

Article 107- ÀREA DE MILLORA URBANA SECTOR CENTRE**1. Classificació del sòl**

Es classifica el sòl com a sòl urbà no consolidat d'acord amb el que estableix l'art. 31 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2. Àmbit

Es defineix una àrea de millora urbana en l'àmbit delimitat per les següents finques:

Carrer Lleida número 2 i finques del carrer Lleida núm. del 6 al 14, carrer Tarragona 44 i 51, Carrer Puigmal 12 i 7,

A l'Est: Carrer Pompeu Fabra números 10 i 5, darreres de les finques del carrer Pirineus números 20 a 40, carrer Pirineus (parcialment inclòs).



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Al Sud: Carrer Ausona (parcialment inclòs) i finca de la carretera d'Arbúcies 109.

A l'Oest: Carretera B-520 i finques de la carretera d'Arbúcies 93, 95, 101 i 103.

273

3. Sistema de gestió

D'acord amb l'establert a l'article 106 punt 4rt.

4. Quadre de superfícies

A més dels paràmetres globals ja definits a l'article 116 s'exposa a continuació el quadre detallat de les illes amb aprofitament privat amb les superfícies, edificabilitats i densitats previstes:

AMU SECTOR CENTRE

ILLES	Superfície	Sostre Total	Comercial	Residencial	m2/habitatge	nombre màx habitatges
1	1.423	3.414	1.423	1.991	80	25
2	1.315	3.159	1.315	1.844	80	23
3	498	1.005	335	670	80	8
4	1.027	1.875	-	1.875	150	12
5	1.638	3.119	-	3.119	150	21
6	5.986	3.592	-	3.592	500	12
7	2.643	5.751	1.334	4.417	80	55
8	1.052	2.535	195	2.340	150	16
9	376	1.047	349	698	80	9
10	328	846	282	564	80	7
11	355	1.033	344	689	80	9
12	1.206	2.682	894	1.788	80	22
TOTAL	17.847	30.057	6.471	23.586		219

Densitat global en l'àmbit de la modificació

47,67 habitatges /Ha

Rati de sostre edificat residencial /habitatge

107,64



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Article 108- ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA "CAN REIXACH"

274

1. Classificació del sòl

Es classifica el sòl com a sòl urbà d'acord amb el que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2. Àmbit

Es defineix un àmbit a desenvolupar mitjançant un Pla Especial ateses les preexistències de diverses instal·lacions, murs de contenció de pedra i les edificacions que corresponen a la sagrera del nucli antic. Aquest àmbit queda definit pels darreres de les cases del carrer Canigó, el carrer Osona, la unitat d'actuació Feixes del Rector i el carrer del call.

Aquest sector ha de permetre relligar el nucli antic, el viari ara inacabat de la unitat Feixes del Rector, i les noves unitats que es formen més enllà del carrer Ausona.

3. Sistema de gestió

D'acord amb l'establert a l'article 106 punt 4rt.

4. Paràmetres urbanístics

Es defineixen per a aquest àmbit de Pla Especial els següents paràmetres urbanístics:

Superfície àmbit: 5.226 m²

Edificabilitat bruta: 0,75 m² sostre/m² sòl

Cessió mínima (zones verdes, vials i equipaments) 40%

Cessió mínima de zones verdes: 980 m²

Nombre d'habitatges màxim : 24 habitatges

Ús principal : residencial



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Article 109- POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

275

1. Es defineixen els següents polígons d'actuació urbanística:
 - Carretera d'Arbúcies 93
 - Carretera d'Arbúcies 95
 - Carretera d'Arbúcies 101
 - Carretera d'Arbúcies 103
 - Carretera d'Arbúcies 109
 - Carrer Lleida 2
2. Es classifica el sòl com a sòl urbà d'acord amb el que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
3. Les condicions de gestió seran les establertes a l'article 106 punt 4rt.

Article 110- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Carretera d'Arbúcies 109

- Àmbit

La finca amb adreça carretera d'Arbúcies 109.

- Qualificacions urbanístiques

Sistemes: viari

Sòls d'aprofitament privat: Eixample amb les següents especificitats

La seva edificabilitat ve definida en el plànol d'ordenació i es correspon a l'ocupació total de la finca (un cop cedits els vials amb un nombre màxim de plantes de Planta baixa + 2 plantes pis.

La densitat màxima d'habitatges és de 4 habitatges.

Article 111- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Carretera d'Arbúcies 103

- Àmbit:

La finca amb adreça carretera d'Arbúcies 103.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Qualificacions urbanístiques

Sistemes: viari

Sòls d'aprofitament privat: Eixample amb les següents especificitats

276

El seu aprofitament ve definit per l'edificabilitat bruta de 1,5 m2 de sostre/m2 de sòl. Les condicions d'ús són les establertes per a la qualificació d'eixample en les vigents Normes Subsidiàries.

Les condicions d'ordenació o volumetria concreta s'hauran de definir en el projecte de reparcel·lació de cada una d'elles atenent a l'edificació existent i al principi de màxima concentració en façana i alçada, permetent-se si s'escau l'edificabilitat total de la planta baixa amb una alçada màxima de Planta baixa + 2 plantes pis.

La densitat màxima d'habitatges és de 2 habitatges.

Article 112- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Carretera d'Arbúcies 101

- Àmbit:

La finca amb adreça carretera d'Arbúcies 101.

- Qualificacions urbanístiques

Sistemes: viari

Sòls d'aprofitament privat: Eixample amb les següents especificitats

El seu aprofitament privat, el seu aprofitament ve definit per l'edificabilitat bruta de 1,5 m2 de sostre/m2 de sòl. Les condicions d'ús són les establertes per a la qualificació d'eixample en les vigents Normes Subsidiàries.

Les condicions d'ordenació o volumetria concreta s'hauran de definir en el projecte de reparcel·lació de cada una d'elles atenent a l'edificació existent i al principi de màxima concentració en façana i alçada, permetent-se si s'escau l'edificabilitat total de la planta baixa amb una alçada màxima de Planta baixa + 2 plantes pis.

La densitat màxima d'habitatges és de 2 habitatges.

Article 113- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Carretera d'Arbúcies 95

- Àmbit:

La finca amb adreça carretera d'Arbúcies 95.

- Qualificacions urbanístiques



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Sistemes: viari

Sòls d'aprofitament privat: Eixample amb les següents especificitats

277

El seu aprofitament ve definit per l'edificabilitat bruta de 1,5 m2 de sostre/m2 de sòl. Les condicions d'ús són les establertes per a la qualificació d'eixample en les vigents Normes Subsidiàries.

Les condicions d'ordenació o volumetria concreta s'hauran de definir en el projecte de reparcel·lació de cada una d'elles atenent a l'edificació existent i al principi de màxima concentració en façana i alçada, permetent-se si s'escau l'edificabilitat total de la planta baixa amb una alçada màxima de Planta baixa + 2 plantes pis.

La densitat màxima d'habitatges és de 2 habitatges.

Article 114- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Carretera d'Arbúcies 93

- Àmbit:

La finca amb adreça carretera d'Arbúcies 93.

- Qualificacions urbanístiques

Sistemes: viari

Sòls d'aprofitament privat: Eixample amb les següents especificitats

El seu aprofitament ve definit per l'edificabilitat bruta de 1,5 m2 de sostre/m2 de sòl. Les condicions d'ús són les establertes per a la qualificació d'eixample en les vigents Normes Subsidiàries.

Les condicions d'ordenació o volumetria concreta s'hauran de definir en el projecte de reparcel·lació de cada una d'elles atenent a l'edificació existent i al principi de màxima concentració en façana i alçada, permetent-se si s'escau l'edificabilitat total de la planta baixa amb una alçada màxima de Planta baixa + 2 plantes pis.

La densitat màxima d'habitatges és de 2 habitatges.

Article 115- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Lleida 2

- Àmbit:

Parcialment la finca amb adreça carrer Lleida número 2.

- Qualificacions urbanístiques

Sistemes: viari



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Sòls d'aprofitament privat: Eixample amb les següents especificitats

Es destinarà la planta baixa a qualsevol ús, dels admesos per la qualificació d'eixample, diferents a l'habitatge.

La densitat màxima d'habitatges és de 4 habitatges en aquest polígon.

278



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

MODIFICACIO POLIGONAL AMU 8.2 SECTOR CENTRE

Santa Eugènia de Berga

Novembre 2024

1. Antecedents

En data 22 de febrer de 1989 s'aproven les Normes subsidiàries de planejament de Santa Eugènia de Berga que preveuen en el seus articles 106 a 115 el Sector Centre que abasta des del carrer Osona final al barri de l'Arumí en sentit sud-nord i des del carrer Pirineus a la carretera d'Arbúcies en sentit est-oest.

En data 16 de desembre de 2005 es publica al DOGC el text refós verificat d'aquestes Normes subsidiàries

En data 29 de gener de 2008 s'aprova definitivament la modificació puntual de Normes Subsidiàries "Sector Centre" que es publica al DOGC 9/6/2008.

La nova ordenació proposada, menys densa que l'anterior, es planteja amb una sèrie de zones verdes dins l'àmbit que es desenvolupen des del carrer Osona en direcció a l'actual Llar d'infants del carrer Lleida. Aquest nou planejament a més preveu un àmbit sotmès a Pla Especial Can Reixach per relligar la trama entre el carrer Osona i el nucli antic.

Pel que fa a la divisió poligonal estableix una sèrie de petits polígons que corresponen a les actuals propietats consolidades amb front a la carretera arbúcies per tal que en el procés de reparcel·lació, aquestes finques ja consolidades assumeixin únicament el cost de cessió i urbanització que correspon al seu front, preservant-los de les cessions més àmplies que corresponen a l'àmbit central. Per tal de fer viable aquesta gestió s'estableix el sistema de cooperació per a tots els polígons.

S'estableix també en les Normes subsidiàries la necessitat de redacció d'un únic projecte d'urbanització per tot l'àmbit de la modificació.

La crisi econòmica del 2008 va impedir el normal desenvolupament d'aquest àmbit que ara es vol potenciar i dur a terme.

1. Marc Legal

Es planteja la modificació de la divisió poligonal recollida en el planejament urbanístic per tal de facilitar la seva gestió, d'acord amb el que estableix l'article 119.1.a del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que la tramitació d'instruments de gestió urbanística entre d'altres el següent:

"a) La divisió poligonal que no continguin els plans urbanístics i la modificació d'aquesta divisió, i també la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic."

2. Objectius i proposta de la nova delimitació poligonal

Es proposa la divisió del polígon anomenat "Àrea de millora urbana 8.2" en dos polígons, equilibrats pel que fa a aprofitament, cessions i inversió, per facilitar la gestió urbanística i poder desenvolupar el polígon 1 proposat que permetrà donar un final al barri de l'Arumí (evitant carrers tallats) i enllaçar els barris del Rossinyol i Català amb

la zona d'equipaments del carrer Escoles mitjançant la prolongació del carrer Masnou fins a la carretera d'Arbúcies.

3. Promotor i redactor

La proposta es promoguda per l'ajuntament de Santa Eugènia de Berga.

La redacció d'aquest document és a càrrec de l'arquitecte Núria Sans Cuffí, amb número de col·legiat 26.858/5 del COAC i actúa com a arquitecte municipal.

4. Paràmetres urbanístics del polígon AMU 8.2 Sector Centre

Es preveu el manteniment escrupolós dels paràmetres establerts pel planejament urbanístic vigent que estableix:

Àrea de millora urbana 8.2 (article 106 de les vigents NNSS)

Il·les 1 a la 12 establertes al plànols d'ordenació

Superfície: 38.448m²

Edificabilitat en m² sostre: 30.057m²

Comercial o no residencial: 6.471 m² establerta als plànols d'ordenació

Residencial: 23.586 m²

Densitat i nombre d'habitatges: 57 habitatges /Ha amb un màxim de 219 habitatges

Superfície de cessió: 19.164m² equivalent 50% cessió

Zones verdes: 5.175 m²

Equipaments 2.271m²

Viari 11.718 m²

5. Proposta de nova delimitació poligonal

Es proposa la divisió de l'AMU 8.2 Sector centre en dos polígons:

AMU 8.2 POLIGON 1

Correspon a la continuació del carrer Masnou i Pompeu Fabra fins a la carretera d'arbúcies en sentit est-oest i la prolongació del carrer Puigmal i Tarragona fins al carrer Masnou.

Amb aquest primer polígon es dona solució al final del barri de l'Arumí alhora que es millora molt substancialment la connexió entre els barris de l'est (barri del Rossinyol i Català) amb la zona d'equipaments de l'oest (on es situen l'escola, el SAIAR, el CAP, el Teatre.

Correspon a les illes amb aprofitament privat 7 a 12 incloses, equipament 2 i zona verda 4, definides en el plànol "Superfícies de la ordenació" de la modificació puntual de Normes subsidiàries sector Centre aprovada en data 29 de gener de 2008.

Es preveu la execució d'aquest primer polígon (conjuntament amb el polígon anomenat Lleida 2) mitjançant el sistema ja previst de cooperació. Es preveu que aquest es desenvolupi en primer lloc per que la seva posició permet connectar amb el clavegueram públic.

AMU 8.2 POLIGON 2

Correspon a la continuació del carrer Diputació entre la carretera d'Arbúcies i el carrer Pirineus i la prolongació del carrer Puigmal entre el carrer Malla fins al carrer Osona.

Amb aquest segon polígon es dona continuïtat als recorreguts entre el nucli antic i el carrer Malla i s'amplia el carrer Osona.

Correspon a les illes amb aprofitament privat 1 a 6 incloses, equipament 1 i zones verdes 1, 2, 3 i 5 definides en el plànol "Superfícies de la ordenació" de la modificació puntual de Normes subsidiàries sector Centre aprovada en data 29 de gener de 2008.

Es preveu la execució d'aquest segon polígon (conjuntament amb els polígons anomenats Carretera d'Arbúcies 93, Carretera d'Arbúcies 95, Carretera d'Arbúcies 101 i Carretera d'Arbúcies 103) mitjançant el sistema ja previst de cooperació.

6. Sistema de gestió urbanística

Aquest document no preveu el canvi de sistema previst en el planejament vigent que és el de reparcel·lació per cooperació.

Quadres de superfícies dels nous polígons

Àmbits delimitats	illes	Superfície	Edificabilitat			Sòl Privat	Densitat d'habitatges		Cessions Zones Verdes	Equip.	Viari	Total	% Cessió
			Comercial	Residencial	Total		hab./Ha	nº hab					
Àrea de Millora Urbana 8,2 polígon 1	6 a 12	15.406	3.398	10.496	13.894	5.960	76,3	118	698	2.111	6.637	9.446	61%
Àrea de Millora Urbana 8,2 polígon 2	1 a 5	23.042	3.073	9.499	12.572	5.901	-	19	102	4.478	160	5.080	42%
TOTAL		38.448	6.471	19.995	26.466	11.861	57,0	219	5.175	2.271	11.718	19.164	50%

7. CÀLCUL DELS APROFITAMENTS URBANÍSTICS DELS POLÍGONS DELIMITATS

7.1 Necessitat

D'acord amb l'article 123 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

“Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat

*123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, **així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta**, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.*

L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior. “

Per tal d'assegurar la viabilitat econòmica dels polígons així com el seu equilibri es procedeix a calcular l'aprofitament urbanístic de cada un dels polígons en els apartats següents.

7.2 Mètode de càlcul

Per comprovar la viabilitat econòmica de l'actuació es procedirà al càlcul de beneficis i despeses.

Per comprovar si els polígons resulten equilibrats d'acord amb l'article 123 exposat anteriorment es compararan l'aprofitament de cada un d'ells respecte del total mitjançant el valor residual del sòl de cada un d'ells.

7.3 Estudi de mercat. Valors de venda

S'ha dut a terme un estudi de mercat de les finques en venda a Santa Eugènia de Berga amb els usos equivalents als que preveu el planejament.

Atès que el mercat no és especialment ampli s'han buscat referències de preus en localitats properes a Santa Eugènia de Berga, les mostres s'han pres de Calldetenes, Folgueroles i Taradell s'ha descartat Sant Julià de Vilatorrada per tenir habitualment preus més alts.

Pel que fa als locals atès que aquests municipis no disposen, a data d'avui, de cap mostra s'han pres referències de Taradell.

Pel que fa a places d'aparcament la manca de mostres en els municipis de referència ha fet necessari prendre mostres de Vic, localitzades en els barris més propers a Santa Eugènia que també responen a ser els més barats (Plaça Osona)

Per tal d'homogeneïtzar les mostres buscant la referència de l'obra nova s'han emprat els coeficients d'antiguitat establerts a la publicació "Valors bàsics dels immobles urbans de l'agència Tributària de Catalunya de 2024". En el nostre cas els coeficients no s'empen depreciant el valor unitari sinó que s'empra el seu per donar el valor d'ora nova.

Antiguitat equivalent	Coeficient
0 a 5 anys	1,00
6 a 14 anys	0,85
15 a 29 anys	0,70
30 a 49 anys	0,55
50 o més anys	0,40

Un cop fetes les mitjanes dels valors per tipologia de les mostres del municipi s'ha fet la mitjana amb les mostres preses en municipis propers excepte en el cas dels habitatges aïllats ja que únicament es disposa de tres mostres d'un únic promotor en que els preus són clarament més alts que la mitjana, motiu pel qual s'han extret de l'estudi.

El resultat d'aquest estudi que s'adjunta en l'annex I és el següent:

Valor venda unitari casa aïllada	3.763 €/m2
Valor venda unitari casa entremiteres	2.127 €/m2
Valor venda unitari plurifamiliar	2.820 €/m2
Valor venda unitari local comercial	987 €/m2

Atès que en el preu de venda d'obra nova hi ha implícit l'IVA del 10% es corregeixen aquests valors per trobar la base.

(Aquest estudi es durà a terme sense tenir en compte l'IVA tant pel que fa a la venda, la construcció ni la resta de processos atès que l'IVA dels costos es compensa per l'IVA de la venda i la part que no es compensa s'ingressa a Hisenda, motiu pel qual tampoc es pot tractar com a ingrés de la promoció)

El resultat d'aquest sense IVA és el següent:

Valor venda unitari casa aïllada	3.421 €/m2
Valor venda unitari casa entremiteres	1.934 €/m2
Valor venda unitari plurifamiliar	2.564 €/m2
Valor venda unitari local comercial	897 €/m2

6.4 Costos de construcció dels immobles

Es partirà dels següents valors de construcció i urbanització d'acord amb els mòduls del COAC:

Mòdul bàsic de la construcció:		646€/m2
Coeficient d'ubicació geogràfica:		0,95
Coeficient de tipologia:	Edifici aïllat	1,4
	Edifici en testera i soterranis	1.10
	Edifici entre mitgeres	1.00
Coeficient de qualitat	Habitatges	1.0
	Altres	0.8
Coeficient d'ús	Habitatges més de 200m2	2.0
	Habitatges de 150 a 200m2	1.8
	Habitatges de 100 a 150m2	1.6
	Habitatges de 50 a 100 m2	1.4
	Locals	1
Obra civil	Urbanització	0.30
	Jardins	0.10

S'exposen a continuació els cost unitari de la construcció segons cada tipologia:

Habitatge unifamiliar aïllat

200 m2

Mb	646
Cg	0,95
Ct	1,4
Cq	1
Cu	1,8

Pressupost execució material	1.546,52 €/m2
Benefici Industrial	92,79 €/m2

Despeses Generals 12,06 €/m2

TOTAL	1.651,38 €/m2
-------	---------------

Habitatge unifamiliar entremitges

Mb	646
Cg	0,95
Ct	1,1
Cq	1
Cu	1,6

Pressupost execució material	1.080,11 €/m2
Benefici Industrial	64,81 €/m2
Despeses Generals	8,42 €/m2

TOTAL	1.153,34 €/m2
-------	---------------

Habitatge plurifamiliar

Mb	646
Cg	0,95
Ct	1,1
Cq	1
Cu	1,4

Pressupost execució material	945,10 €/m2
Benefici Industrial	56,71 €/m2
Despeses Generals	7,37 €/m2

TOTAL	1.009,18 €/m2
-------	---------------

Locals comercials

Mb	646
Cg	0,95
Ct	1,1
Cq	1
Cu	1

Pressupost execució material	675,07 €/m2
Benefici Industrial	40,50 €/m2
Despeses Generals	5,27 €/m2

TOTAL	720,84 €/m2
-------	-------------

6.5 Valor per m2 de sostre edificable de cada tipologia

El valor de repercussió per cada m2 edificable de cada tipologia serà segons la fórmula de valoració cadastral:

$$V_r = (V_v / 1.4) - C_c$$

On ;

V_r = valor residual per cada m2 sostre construït

V_v = valor de venda

C_c = cost de construcció de l'immoble

El factor 1,4 de la fórmula és el que preveu els costos de projectes, comercialització, llicències etc per a tenir l'immoble construït.

D'acord amb aquests:

plurifamiliar	valor venda 2.564	PEM m" 1.153	CCm2 1.372	Vr 677,8
entremitgeres	preu venda 1.934	PEM m" 1.009	CCm2 1.201	Vrep 372,0
aïllades	preu venda 3.421	PEM m" 1.651	CCm2 1.965	Vrep 792,4
locals	preu venda 897	PEM m" 577	CCm2 686	Vrep 64,1

Aquests valors unitaris es multiplicaran pels m2 de sostre edificable de cada tipus per tenir l'aprofitament de cada polígon.

6.6 Despeses de la gestió urbanística

Per tal d'assolir la condició de solar que permeti la promoció d'aquests immobles cal prèviament dur a terme la gestió urbanística.

El principal cost són les obres d'urbanització. D'acord amb els mòduls i coeficients del COAC el cost per m2 de viari urbanitzat i de zona verda són els següents:

Cost urbanització vials

Mb	646
Cg	0,95
Ct	1
Cq	1
Cu	0,3
Pressupost execució material	184,11 €/m2
Benefici Industrial	11,05 €/m2
Despeses Generals	1,44 €/m2

TOTAL	196,59 €/m2
--------------	--------------------

Cost urbanització zones verdes

Mb	646
Cg	0,95
Ct	1
Cq	1
Cu	0,1
Pressupost execució material	61,37 €/m2
Benefici Industrial	3,68 €/m2
Despeses Generals	0,48 €/m2

TOTAL	65,53 €/m2
--------------	-------------------

Aquests costos s'aplicaran a les superfícies destinades de viari públic i a zones verdes.

La resta de despeses de la gestió urbanística (projectes de reparcel·lació i urbanització, despeses de registre i publicacions) són proporcionals als costos de la pròpia urbanització i la dimensió del polígon i s'estimen en un 5% respecte del cost de la urbanització.

6.6 Conclusió dels càlculs de viabilitat i aprofitament urbanístic

Dels càlculs efectuats que es poden veure en el quadre precedent, queda demostrada la viabilitat econòmica d'ambdós polígons.

Les diferències entre ambdós no excedeixen el 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del àmbit.

L'arquitecte, a la data de la signatura

ANNEX I . ESTUDI DE MERCAT

HABITATGES CONSTRUITS													
municipi	situació	tipologia	haitacions	banys		altres	antiguitat	superfície	preu	preu/m2	tiplogia	coeficients	
												antiguitat	
Santa Eugènia de Berga	zona Català	aïllada	3	2	aparc		actual	93	415.000 €	4.462 €		1	1,00
Santa Eugènia de Berga	zona Català	aïllada	3	2	aparc		actual	286	530.000 €				
Santa Eugènia de Berga	zona Català	aïllada	3	2	aparc	part habitatge	actual	143	530.000 €	3.706 €		1	1,00
Mitjana cases aïllades a Santa Eugènia de Berga													4.084 €
Folgueroles	La Damunt	aïllada	4	3	aparc		2012	449	950.000 €	2.116 €		0,8	1,25
Taradell	Goitallops	aïllada	4	3	aparc		1989	403	550.000 €	1.365 €		0,4	2,50
Taradell	Sant Marçal	aïllada	5	3	aparc		1977	269	399.000 €	1.483 €		0,4	2,50
Taradell	Del Montseny	aïllada	5	4	aparc		1981	300	575.000 €	1.917 €		0,4	2,50
Taradell	Sant Marçal	aïllada	2	2	aparc		2020	175	645.000 €	3.686 €		1	1,00
Taradell	Vilalleons	aïllada	3	4	aparc		1991	488	685.000 €	1.404 €		0,55	1,82
Taradell	urbanització	aïllada	6	4	aparc		1990	475	650.000 €	1.368 €		0,55	1,82
Taradell	Xalet nòrdic	aïllada	5	4	aparc		1991	280	685.000 €	2.446 €		0,55	1,82
Taradell	Goitallops	aïllada	4	3	aparc		1989	403	550.000 €	1.365 €		0,55	1,82
Taradell	Carrer Tagamanent	aïllada	4	1	aparc		1986	124	380.000 €	3.065 €		0,55	1,82
Taradell	Mossen Cinto Verdague	aïllada	3	3	aparc		actual	191	398.000 €	2.084 €		1	1,00
Mitjana cases aïllades altres poblacions													3.442 €
Mitjana valor unitari casa aïllada													3.763 €
Santa Eugènia de Berga	Creu del cim	aparellada	4	2	aparc		actual	178	385.000 €	2.163 €		1	1,00
Santa Eugènia de Berga	Carretera d'Arbúcies	entremitgeres	4	2	aparc		1979	252	275.000 €	1.091 €		0,55	1,82
Santa Eugènia de Berga	Carrer Escolles	entremitgeres	3	2	aparc		1975	156	161.700 €	1.037 €		0,4	2,50
Santa Eugènia de Berga	Carrer Xaloc	entremitgeres	3	3	aparc		2002	210	295.000 €	1.405 €		0,7	1,43
Mitjana cases entremitgeres a Santa Eugènia de Berga													2.186 €
Calldetenes	Jacint Verdaguer	entremitges	4	3	aparc		actual	228	390.000 €	1.711 €		1	1,00
Calldetenes	Vic a Calldetenes	entremitges	4	1	aparc		1994	241	366.000 €	1.519 €		0,7	1,43
Folgueroles	desconegut	casa	6	4	aparc		1990	210	342.576 €	1.631 €		0,85	1,18
Folgueroles	Sant Josep 68	aïllada	6	3	no aparc		1900	320	320.000 €	1.000 €		0,4	2,50
Folgueroles	Centre	aïllada	6	4	aparc		1980	564	460.000 €	816 €		0,4	2,50
Mitjana cases entremitgeres altres municipis													2.068 €
2.127 €													
Santa Eugènia de Berga	Ctra Arbúcies	duplex	2	1			actual	111	228.000 €	2.054 €		1	1,00
Santa Eugènia de Berga	Carrer Tarragona	dúplex	3	2			1994	97	199.000 €	2.052 €		0,55	1,82
Santa Eugènia de Berga	Creu del cim	testera	4	2	aparc		1980	321	380.000 €	1.184 €		0,55	1,82
Santa Eugènia de Berga	Jacint Verdaguer	pis	3	1			2006	94	123.700 €	1.316 €		0,7	1,43
Santa Eugènia de Berga	Ctra Arbúcies	pis	2	1			actual	58	158.000 €	2.724 €		1	1,00
Santa Eugènia de Berga	Ctra Arbúcies	pis	3	1			actual	70	208.000 €	2.971 €		1	1,00
Santa Eugènia de Berga	Ctra Arbúcies	pis	3	1			actual	71	184.000 €	2.592 €		1	1,00
Santa Eugènia de Berga	Centre	pis	3	1			actual	73	228.000 €	3.123 €		1	1,00
Santa Eugènia de Berga	Centre	pis	3	1			actual	68	208.000 €	3.059 €		1	1,00
Santa Eugènia de Berga	Centre	pis	2	1			actual	57	158.000 €	2.772 €		1	1,00
Mitjana pisos a Santa Eugènia de Berga													2.706 €
Calldetenes	Pau Casals	pis	4	2	aparc	sense asc	1985	84	130.000 €	1.548 €		0,55	1,82
Calldetenes	Verge de la Merçè	pis	3	2		sense asc		105	155.500 €	1.481 €		0,4	2,50
Folgueroles	Bellmunt 31	dúplex	3	2			2014	91	230.000 €	2.527 €		0,85	1,18
Folgueroles	Bellmunt 31	dúplex	3	2			2014	103,85	240.000 €	2.311 €		0,85	1,18
Folgueroles	Puigmal 14	pis	2	1			actual	65	160.000 €	2.462 €		1	1,00
Mitjana pisos altres municipis													2.934 €
2.820 €													
LOCALS COMERCIALS													
Santa Eugènia de Berga	Carrer Indústria	aparcament tancat						57	40.700 €	714 €			
Taradell	Carrer de La Vila 15 zona centre							78	90.000 €	1.154 €			
Taradell								107	150.000 €	1.402 €			
Vic	Zona Santa Ana							92	74.000 €	804 €			
Vic	Zona Santa Ana							105	90.000 €	857 €			
Vic	Plaça osona							95	94.000 €	989 €			
													987 €

https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-a-santa_eugenia_de_berga-i3874004398276.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-a-santa_eugenia_de_berga-i3874004398331.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55

<https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-a-folgueroles-i15471000054589.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>
https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-goitallops_52-taradell-i4373004273967.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-de_sant_marcal_53-taradell-i3901004273659.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55
<https://cata.habitac.lia.com/comprar-xalet-a-taradell-i3901004273664.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>
<https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-a-taradell-i38994000001133.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>
<https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-a-taradell-i3874004398376.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>
<https://cata.habitac.lia.com/comprar-xalet-a-taradell-i1981004376227.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>
<https://cata.habitac.lia.com/comprar-xalet-i1981004376287.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>
<https://cata.habitac.lia.com/comprar-xalet-a-taradell-i13865000000430.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>
<https://cata.habitac.lia.com/comprar-xalet-a-taradell-i9940004123793.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>
<https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-a-taradell-i30591000001536.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55>

https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa_aparellada-a-santa_eugenia_de_berga-i30591000001075.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa_adossada-a-santa_eugenia_de_berga-i3556004374110.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55
<https://www.idealista.com/ca/inmueble/104699326/>
<https://www.fotocasa.es/ca/comprar/vivenda/santa-eugenia-de-berga/calefaccio-parking-jardi-terrasa-traster-pati-moblat/184218732/d?from=list>

https://www.habitac.lia.com/comprar-casa_adosada-3_habitatges_adossats_dobra_nova_a-calldetenes-i3901004272770.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55
https://www.habitac.lia.com/comprar-casa_adosada-casa_amplia_vic-calldetenes-i20791000000493.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55
https://www.indomio.es/anuncios/79575347/?utm_source=lifull-connect&utm_medium=aggregator&utm_campaign=paid_sale&utm_content=desktop#foto1
https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa_sant_josep_68-folgueroles-i500006001750.htm?ordenar=precio_mas_bajo&st=3.6.8.10.12.15&i=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa_adossada-a-folgueroles-i20791000000499.htm?f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=55

https://cata.habitac.lia.com/comprar-duplex-a-santa_eugenia_de_berga-i13865000000540.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-duplex-a-santa_eugenia_de_berga-i30591000001557.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa-a-santa_eugenia_de_berga-i3874004398362.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-pis-a-santa_eugenia_de_berga-i450150000050578.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-casa_aparellada-a-santa_eugenia_de_berga-i51712000000013.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-pis-a-santa_eugenia_de_berga-i13865000000539.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/habitatges-santa_eugenia_de_berga-1.htm
https://cata.habitac.lia.com/comprar-pis-carrer_raval_31-santa_eugenia_de_berga-i51712000000134.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-pis-a-santa_eugenia_de_berga-i51712000000136.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55
https://cata.habitac.lia.com/comprar-pis-a-santa_eugenia_de_berga-i51712000000128.htm?pag=2&f=&geo=p&from=list&lo=55

<https://www.habitac.lia.com/comprar-piso-en-calldetenes-i43942000000106.htm?ady=1&f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=61>
https://www.habitac.lia.com/comprar-piso-tipo_calldex-calldetenes-i3754003240300.htm?ady=1&f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=61
https://cata.habitac.lia.com/comprar-duplex-bellmunt_31-folgueroles-i4415003337336.htm?ady=1&f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=61
https://cata.habitac.lia.com/comprar-pis-bellmunt_31-folgueroles-i4415003337321.htm?ady=1&f=&st=3.6.8.10.12.15&geo=p&from=list&lo=61

ANNEX II . QUADRE DE CÀLCULS

Localització	ILLES	Superfície privada	Sostre edificable m2 sostre						Aprofitament urbanístic				
			Total	Comercial	Residencial	tipologia	nº habitatg	m2/habitatge	Vrep/m2 sos	residencial	Vrep/m2 sos	No residencial	TOTAL
polígon 1													
AMU 8.2 Sector centre	7	2.643	5.751	1.334	4.417	plurifamiliar	55	80	677,76	2.993.645,02	64,10	85.507	3.079.152,02
AMU 8.2 Sector centre	8	1.052	2.535	195	2.340	plurifamiliar	16	150	677,76	1.585.947,33	64,10	12.499	1.598.446,48
AMU 8.2 Sector centre	9	376	1.047	349	698	plurifamiliar	9	80	677,76	473.073,18	64,10	22.370	495.443,45
AMU 8.2 Sector centre	10	328	846	282	564	plurifamiliar	7	80	677,76	382.253,97	64,10	18.076	400.329,66
AMU 8.2 Sector centre	11	355	1.033	344	689	plurifamiliar	9	80	677,76	466.702,28	64,10	22.069	488.771,29
AMU 8.2 Sector centre	12	1.206	2.682	894	1.788	plurifamiliar	22	80	677,76	1.211.826,42	64,10	57.304	1.269.130,21
Subtotal polígon 1 finques aprof privat			13.894	3.398	10.496	118							7.331.273,10
90% aprofitament mig													6.598.145,79
Costos d'urbanització	sistemes		Equipaments	Vials	Zones verdes				Cost/m2 via	Cost vials	Cost/m2 verde	Cost verdes	
			1.900		661								
			211										
			37										
Subtotal polígon 1 finques sistemes			2.148	6.637	661				196,59	1.304.785,47	65,53	43.316	1.348.101,39
Altres costos													67.405,07
TOTAL POLÍGON 1			15.406										5.182.639,34
polígon 2													
AMU 8.2 Sector centre	1	1.423	3.414	1.423	1.991	plurifamiliar	25	80	677,76	1.349.437,85	64,10	91.212	1.440.649,59
AMU 8.2 Sector centre	2	1.315	3.159	1.315	1.844	plurifamiliar	23	80	677,76	1.249.780,71	64,10	84.289	1.334.069,85
AMU 8.2 Sector centre	3	498	1.005	335	670	plurifamiliar	8	80	677,76	454.096,03	64,10	21.473	475.568,93
AMU 8.2 Sector centre	4	1.027	1.875	-	1.875	plurifamiliar	12	150	677,76	1.270.723,35		-	1.270.723,35
AMU 8.2 Sector centre	5	1.638	3.119	-	3.119	plurifamiliar	21	150	677,76	2.113.918,68		-	2.113.918,68
AMU 8.2 Sector centre	6	5.986	3.592	-	3.592	unifam aïllada	12	300	792,40	2.845.974,35		-	2.845.974,35
Subtotal poligon 2 finques aprof privat			16.164	3.073	13.091	102							9.480.904,75
90% aprofitament mig													8.532.814,27
Costos d'urbanització	sistemes		Equipaments	Vials	Zones verdes				Cost/m2 via	Cost vials	Cost/m2 verde	Cost verdes	
			160		242								10.000,00
					550								
					742								
					261								
					2.467								
Subtotal polígon 2 finques sistemes			11.155	160	6.733				196,59	1.323.658,37	65,53	279.293	1.602.951,00
Altres costos													80.147,55
TOTAL POLÍGON 2			23.042										6.849.715,72
TOTALS ÀMBIT			38.448										12.032.355,06

% respecte
total
7,49%

% respecte
total
-5,01%

336,40 € /m2 sòl

297,27 € /m2 sòl

312,95 € /m2 sòl

PLÀNOLS

- **Plànol de superfícies d'acord amb el planejament vigent**
- **Plànol delimitació poligonal**

295

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 29 GEN. 2008
La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya
Mercè Albiol Núñez

— AMBIT MODIFICACIÓ
- - - POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Text refós
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS SECTOR CENTRE
SUPERFÍCIES DE LA ORDENACIÓ

1/1000 7

