



Pla De Millora Urbana

PMU.3 - CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU

Taradell. Comarca d'Osona

Document complet per l'aprovació inicial

Gener de 2017

Redacció:

Josep M. Claparols Pericas. Arquitecte municipal

Serveis tècnics municipals

DOCUMENT I - MEMÒRIA INFORMATIVA	3
A.- Referències generals.	4
1.- Objecte i iniciativa del planejament.	4
2.- Dades de la promoció.....	4
3.- Redacció del document	4
4.- Referència al planejament municipal que desenvolupa.....	4
5.- Referència al planejament territorial.....	4
6.- Referència bàsica de subjecció a l'ordenament urbanístic.	4
B.- Referències sectorials.	5
1.- Delimitació de l'àmbit territorial del sector.....	5
2.- Característiques naturals i topogràfiques. Anàlisi de riscos.....	5
3.- Usos del sòl.	5
4.- Infraestructures existents	5
5.- Estructura de la propietat del sòl.....	5
6.- Prescripcions del POUM en el sector.....	5
DOCUMENT II - MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	6
1.- Justificació de la seva formulació.....	7
2.- Objectius i criteris establerts.....	7
2.1.- Sistema Viari	7
2.2.- Sistema d'espais lliures i zones verdes.....	7
2.3.- Sòl d'ús privat i edificació	7
2.4.- Xarxa de serveis	7
3.- Justificació del compliment de les determinacions legals.	8
3.1.- Delimitació topogràfica del sector.....	8
3.2.- Adequació a paràmetres del planejament general.....	8
3.2.1.- Justificació dels espais lliures mínims establerts per la legislació	8
3.2.2.- Justificació del percentatge màxim de sòl privat.....	8
3.2.3.- Sostre màxim edificat.....	8
3.2.4.- Nombre màxim d'habitatges	8
3.2.5.- Divisió del sòl. Sistemes i zones:.....	8
3.2.6.- Aprofitament urbanístic	8
4.- Divisió poligonal	8
DOCUMENT III – ANNEXES A LA MEMÒRIA	9
Annex 1.- Noms i adreces dels propietaris afectats per l'actuació	10
Annex 2.- Sistema d'actuació establert	10
Annex 3.- Reportatge fotogràfic estat actual	11
DOCUMENT IV – NORMATIVA URBANÍSTICA.....	12
Títol I. Disposicions generals.	13
Títol II. Gestió del planejament.	13
Títol III. Règim urbanístic del sòl.....	14
Capítol 1.- Disposicions generals	14
Capítol 2.- Sistemes	14
Capítol 3.- Zones de l'ordenació.....	14
DOCUMENT V – PLA D'ETAPES	16
1.- Abast general.	17
2.- Les etapes i la seva realització.....	17
3.- Alternatives proposades	17
DOCUMENT VI – ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	18
1.- Cost de les obres d'urbanització	19
2.- Valoració del polígon	20
3.- Viabilitat econòmica.....	21
4.- Garanties dels promotors	21
5.- Informe de sostenibilitat econòmica.	21
DOCUMENT VII – ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA.....	22

DOCUMENT VIII – DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL.....	24
DOCUMENT IX – PLÀNOLS. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	25

Codi	Plànol	Escala Original A3
Plànols d'informació		
I1	Situació.	5.000
I2	Emplaçament.	1.000
I3	Planejament Vigent. Plànol de determinacions urbanístiques	1.000
I4	Plànol Topogràfic cadastral i preexistències	500
I5	Fotografia aèria. Base ortofotomapa 2.5m ICC vol 2015	1.000
Plànols ordenació		
O1	Plànol d'ordenació. Zonificació	500
O2	Plànol d'ordenació de l'edificació	500
O3	Seccions i esquema d'usos	500
Plànols de la urbanització		
U1	Plànol del sistema viari, vialitat	500
U2	Plànol de Xarxes – Serveis	500

DOCUMENT I - MEMÒRIA INFORMATIVA

PLA DE MILLORA URBANA
PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.

TARADELL
Comarca d'Osona

A.- Referències generals.

1.- Objecte i iniciativa del planejament.

Aquest Pla de Millora Urbana té com a objecte el desenvolupament del àmbit *PMU.3. Camí de la Font d'en Deu*. Aquest àmbit queda ubicat a ponent de la població i definit en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que és el document vigent que regula l'ordenament urbanístic del municipi de Taradell. El sistema establert per a el seu desenvolupament és el de reparcel·lació per cooperació, i a aquests efectes la iniciativa recau a l'ajuntament de Taradell.

2.- Dades de la promoció

La promoció d'aquest pla de millora urbana *PMU.3. Camí de la Font d'en Deu*, correspon a l'Ajuntament de Taradell amb NIF número P0827800D i ubicat al carrer de La Vila 45 - 08552 Taradell.

3.- Redacció del document

La redacció d'aquest pla de millora urbana es a càrrec dels serveis tècnics municipals, i representats per Josep M. Claparols Pericas, arquitecte municipal.

4.- Referència al planejament municipal que desenvolupa.

El document bàsic de referència per a ordenació del municipi de Taradell és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 24 de febrer de 2010 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5663 de data 5 de juliol de 2010.

5.- Referència al planejament territorial

El marc territorial de referència, és el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 16 de setembre de 2008, i publicat l'acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5421 de 22 d'octubre de 2008. En aquest document aquest emplaçament i el seu entorn immediat es qualificat com a sòl urbà.

El planejament general del municipi de Taradell és posterior a la data d'aprovació d'aquest planejament territorial, per tant s'hi adapta i en aquest sentit no caldrà tenir en consideració cap altra especificació de les assenyalades en el POUM del municipi.

6.- Referència bàsica de subjecció a l'ordenament urbanístic.

El document urbanístic de referència a nivell nacional és la *Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost*. Les determinacions del plans de millora urbana queden regulades a l'article 70, i pel que interessa en la redacció del nostre document s'especifica:

1.- Els plans de millora urbana tenen per objecte en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions, o altres de similars.

2.- Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la reurbanització o completar el teixit urbà, com és aquest cas, poden:

a).- Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quan a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b).- Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3.- Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

4.- La documentació, queda regulada per l'article 66 del mateix text legislatiu on especifica que els plans de millora urbana, es componen dels següents documents:

a).- La memòria i estudis justificatius i complementaris

b).- Plànols d'informació, d'ordenació i de detall de la urbanització

c).- Les normes reguladores dels paràmetres d'us i d'edificació del sòl

d).- Avaluació econòmica de la promoció, estudi i justificació de la seva viabilitat

e).- Pressupost de les obres i serveis i el pla d'etapes

f).- La divisió poligonal si s'escau

g).- La justificació que es compleixen les determinacions sobre mobilitat sostenible

h).- Documentació mediambiental i com a mínim, l'informe mediambiental

i).- La documentació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal.

B.- Referències sectorials.

1.- Delimitació de l'àmbit territorial del sector.

L'àmbit d'aquest pla de millora urbana és situat a sud-est de la població i entre la carretera de Balenyà BV-5305 i el sector urbanitzat de l'entorn del camp de futbol. Dins d'aquest àmbit s'hi incorpora la continuïtat del carrer de La Font d'en Deu, la continuïtat del carrer de Tona i part de les voreres de la carretera de Balenyà.

Es tracta per tant de completar un buit urbà i donar continuïtat als carrers esmentats, atès que tot l'entorn està urbanitzat i parcialment edificat. La superfície d'aquest àmbit és segons el POUM de Taradell de 7.155,10 m².

En un actual aixecament topogràfic, definit en el corresponent plànol, es determinen els límits, i la superfície real del sector és de 7.173,95 m². Aquesta superfície real encaixa dins dels marges d'ajustament del POUM, i que es fixen en +/- el 5% de l'àrea del sector.

2.- Característiques naturals i topogràfiques. Anàlisi de riscos

Els terrenys que queden englobats dins d'aquest àmbit tenen una topografia sensiblement plana i als efectes de fixar unes referències topogràfiques, assenyalar que el punt més baix es situa al carrer de Tona a la cota 612,13 i el punt més alt, al nord i vora la carretera de Balenyà, on el terreny assoleix la cota 616,72.

Pel que fa a l'anàlisi de riscos sobre aquest territori, concretem:

Risc d'inundació: El curs d'aigua més proper és La Riereta. L'àrea definida per aquest pla de millora urbana no presenta cap risc d'inundació atesa la seva situació allunyada i elevada en relació a aquell torrent.

Risc sísmic : Les actuacions d'un municipi davant d'una emergència sísmica queden reflectides en el Pla d'Actuació Municipal. També hi consten, a més, les actuacions encaminades a garantir l'operativitat dels mitjans humans i materials de què disposa. Els PAM formen part d'aquest pla i es desenvoluparan en el procés d'implantació d'aquest.

Els municipis que tinguin una intensitat sísmica prevista igual o superior a VI en un període de retorn de 500 anys segons el mapa de Perillositat Sísmica estan obligats a elaborar el pla d'actuació municipal, d'acord amb el que es desprèn de l'informe emès per Protecció Civil.

Risc d'esllavissades : L'àrea objecte d'aquest pla de millora urbana és especialment plana i no presenta cap risc en aquest sentit, sempre que els talussos que es formin respectin els angles propis dels materials que els configuren,

3.- Usos del sòl.

En el moment de redacció d'aquest document, bàsicament el sòl està conformat per hortes i camps de correu semi abandonats, atesa la configuració de buit urbà que aquest àmbit conforma.

4.- Infraestructures existents

Tot l'entorn d'aquest àmbit està urbanitzat, i en aquest sentit hi ha una part del carrer de Tona que ja està urbanitzada. Pel que fa al carrer de la Font d'en Deu hi ha parcialment executada l'explanació i, pel que fa a la carretera de Balenyà hi manca únicament la construcció de la vorera.

5.- Estructura de la propietat del sòl.

D'acord amb el plànol d'informació cadastral, aquest àmbit incorpora les següents finques inicials:

Finca inicial A	Joan Bosch Ricart i	
	Carme Coma Gelabert	1.556,68 m ²
Finca inicial B	Xavier Furriols Solà	4.069,73 m ²
Finca inicial C	Jordi Peipoch Serrat	1.001,48 m ²
Finca D	Ajuntament Taradell (Vial)	536,06 m ²
Total superfície àmbit		7.173,95 m ²

Respecte a la participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues derivades del planejament, s'especifica concretament l'article 135.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que fixa:

Les superfícies de domini públic, així qualificades per determinació de la legislació sectorial aplicable sobre vies pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que calgui executar. S'entén que hi ha variació si l'actuació prevista comporta que es fa compatible el manteniment de l'afectació al domini públic amb l'establiment d'usos urbanístics, mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

6.- Prescripcions del POUM en el sector

Els terrenys objecte d'aquest pla de millora urbana són classificats com a sòl urbà no consolidat, i per el seu desenvolupament el POUM assenyala el *PMU-3 Camí de la Font d'en Deu*. Les dades urbanístiques bàsiques segons el POUM i pròpies d'aquest polígon són:

Superfície de l'àmbit	7.155,10 m ²
Edificabilitat bruta màxima	0,55 m ² st/m ² sòl
IEB comercial	14,00 % del sostre total
IEB habitatge lliure	60,20 % del sostre total
IEB HPO règim general	17,20 % del sostre total
IEB HPO règim concertat	08,60 % del sostre total

Nombre màxim d'habitatges	28,- ut
Densitat habitatge lliure	57,14%
Densitat HPO règim general	28,57%
Densitat HPO règim concertat	14,29 %
Percentatge màxim de sòl privat	84,76 %

Reserves mínimes de sòl públic:

15 m ² per cada 100 m ² de sostre residencial	
7,5 m ² per cada 100 m ² de sostre no residencial	
Cessió d'aprofitament	fixat en el 10% de l'aprofitament del sector.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per cooperació

DOCUMENT II - MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.

TARADELL
Comarca d'Osona

1.- Justificació de la seva formulació.

L'Ajuntament de Taradell mitjançant la redacció del pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) va planificar la qualificació com a sòl urbà no consolidat aquest buit urbà que aquest planejament desenvolupa, amb la voluntat de relligar els àmbits ja consolidats de la carretera de Balenyà i del camp de futbol.

Per tant aquest pla de millora urbana *PMU 3. Camí de la Font d'en Deu*, troba la seva justificació en el propi desenvolupament del POUM que de forma immediata assoleix l'ajuntament als efectes de millorar la mobilitat de tot l'àmbit de l'entorn i, permetre finalitzar les obres d'urbanització d'aquest sector de la població.

El pla de millora urbana es desenvolupa d'acord amb la informació urbanística que de forma específica queda assenyalada en el corresponent apartat i que de forma bàsica es reproduïen:

Superfície de l'àmbit	7.173,95 m2
Edificabilitat bruta màxima	0,55 m2 st/m2 sòl
Sostre màxim edificable	3.945,67

2.- Objectius i criteris establerts.

L'objectiu primer d'aquest pla de millora urbana, i donant resposta al planejament general del municipi, és permetre la ordenació d'aquest buit i completar el teixit urbà d'aquest sector de població. Per tal de donar resposta adequada a aquest objectiu, el pla estableix els següents criteris:

a.- Es potenciarà la carretera de Balenyà mitjançant la construcció d'edificació segons alineacions de forma que els usos comercials, oficines i/o serveis s'ubiquin a la planta baixa i al nivell del carrer.

b.- La resta de l'edificació potencial es formalitzarà segons edificació aïllada seguint els criteris establerts en l'entorn, es a dir parcel·les de superfície aproximada de 500 m2 on s'hi ubicarà un sol habitatge.

c.- Fixar el 10% de cessió en concepte d'espais lliures en una plaça central que doni identitat al barri i trenqui l'especial llargada del carrer de la Font d'en Deu

d.- Permetre la urbanització pendent dels carrers de la Font d'en Deu i de Tona, que millorarà sensiblement la mobilitat d'aquest sector de població.

2.1.- Sistema Viari

D'acord amb la voluntat expressada, la proposta de xarxa viària es redueix a donar continuïtat als carrers de Tona i de la Font d'en Deu, així com a la formació de la plaça interior. També es preveu la cessió i urbanització de la vorera de la carretera de Balenyà.

El terreny de l'àmbit és sensiblement pla i la vialitat es projecta en previsió del seu desguàs superficial cap el sud, de forma que desguassi al torrent de la Riereta.

El carrer de Tona té una amplada de nou metres i la part incorporada al sector mantindrà les característiques constructives de l'existent. El carrer de La Font d'En Déu, presenta una amplada de sis metres i es projecta segons plataforma elevada, d'igual forma que la vialitat que envolta la plaça. També es proposa una petita àrea d'aparcament situada al costat d'aquesta plaça.

2.2.- Sistema d'espais lliures i zones verdes

Es concentra tot l'espai del 10% que el planejament fixa com a cessió d'espais lliures, en una plaça ubicada tangencialment al carrer de la Font d'en Deu. Aquesta plaça actuarà com espai de relació i d'identitat d'aquest petit barri.

Per a la seva urbanització es proposa un paviment tou de sauló, es col·locarà arbrat i es complementarà amb els elements propis de jardineria i mobiliari urbà.

2.3.- Sòl d'ús privat i edificació

La voluntat serà d'uniformar les noves construccions amb les existents al seu entorn per tal de mantenir la unitat del sector. En aquest sentit l'habitatge unifamiliar aïllat es situa ambdós costats del carrer de la Font d'en Deu, donant continuïtat a aquesta tipologia ja existent i, per el mateix criteri es dona continuïtat a l'edificació segons alineacions a la façana a la carretera.

Així doncs les tipologies previstes, i seguint els criteris d'entorn del POUM de Taradell.

Per l'habitatge aïllat es fixarà una parcel·lació de 500 m2 amb tipologia semblant a la clau 5d, i per la construcció segons alineacions la tipologia serà la pròpia de l'Eixample i la clau específica 2a2.

El nombre màxim d'habitatges inclosos en aquest àmbit serà

Habitatges unifamiliars aïllats en règim lliure	08 ut.
Habitatges plurifamiliars HPO en règim general	08 ut.
Habitatges plurifamiliars HPO en règim concertat	04 ut.
Habitatges plurifamiliars en règim lliure	04 ut.
Total habitatges	24 ut.

2.4.- Xarxa de serveis

Tot i que el corresponent projecte d'urbanització en definirà exactament la seva ubicació, la proposta d'aquest PMU, proposa

2.4.1.- Clavegueram

Previsió de doble recollida d'aigües negres i plujanes amb connexió al carrer de Tona.

2.4.2.- Electricitat

S'estableix un ADU per a connexió amb el CT del camp de futbol. Des d'aquest punt es dividirà la línia per a subministrament a totes les parcel·les mitjançant les corresponents CGP. En el sector de la carretera de Balenyà, s'enllaçarà amb les instal·lacions ja existents des del CT de Sant Miquel. Tota la instal·lació serà soterrada i en tot moment es seguiran les indicacions de la companyia subministradora d'acord amb l'assessorament definitiu.

2.4.3.- Telecomunicacions

Es proposa donar continuïtat a les xarxes existents que en aquest sector gestiona Movistar. El projecte seguirà les seves instruccions.

2.4.4.- Gas

A la població de Taradell Gas Natural SDG disposa de servei. Es connectarà amb la xarxa existent i per a la construcció d'aquesta xarxa es seguiran les indicacions de la companyia

2.4.5.- Aigua potable

A la població de Taradell el servei de subministrament d'aigua, està gestionat per la companyia SOREA. Es connectarà amb la xarxa existent i per a la construcció d'aquesta xarxa es seguiran les indicacions de la companyia

3.- Justificació del compliment de les determinacions legals.

3.1.- Delimitació topogràfica del sector

D'acord amb el plànol topogràfic, la delimitació real del àmbit coincideix pràcticament amb la superfície que fixa el POUM. La superfície és de 7.173,95 m².

3.2.- Adequació a paràmetres del planejament general

3.2.1.- Justificació dels espais lliures mínims establerts per la legislació

D'acord amb l'article 208 del POUM:

15,0m² de sòl per cada 100m² de sostre residencial : $34,44 * 15,0 = 516,60 \text{ m}^2$

07,5m² de sòl per cada 100m² de sostre no residencial : $05,00 * 07,5 = 37,50 \text{ m}^2$

Total superfície mínima exigible 554,10 m²

Superfície qualificada per aquest PMU 555,60 m²

3.2.2.- Justificació del percentatge màxim de sòl privat

D'acord amb l'article 208 del POUM:

El sòl privat màxim admès és del 84,76% del total de l'àmbit: $7.173,95 * 84,76\% = 6.080,64 \text{ m}^2$

Superfície qualificada per aquest PMU = 5.687,57 m² equivalent al 79,28% de l'àmbit

3.2.3.- Sostre màxim edificat

D'acord amb l'article 208 del POUM:

Total superfícies generadores d'aprofitament 7.173,95 m²

Coefficient brut segons POUM 0,55 m²st/m² sòl

Total sostre màxim edificable ($7.173,95 * 0,55$) 3.945,67 m² st.

Aquest sostre es distribuirà segons:

Sostre residencial:

Habitatge lliure 60,20% 2.375,29 m²-st.

Habitatge HPO règim general 17,20% 678,65 m²-st.

Habitatge HPO règim concertat 8,60% 339,33 m²-st.

Total sostre residencial 3.393,27 m²-st.

Sostre comercial 14,00% 552,40 m²-st.

Total sostre 3.945,67 m²-st.

D'acord amb els anteriors paràmetres, en benefici de l'habitatge de protecció, i de la millor forma racional de distribució, aquest PMU distribueix el sostre segons:

		PMU 3.	
Superfície àmbit (m²)		7.173,95	
Sostre residencial (m²)	Habitatge lliure	2.379,67	69,06%
	HPO règim general	741,00	21,51%
	HPO règim concertat	325,00	9,43%
	TOTAL HPO	1.066,00	30,94%
	TOTAL	3.445,67	100,00%
Sostre comercial (m²)		500,00	12,67%
Sostre total (m²)		3.945,67	
Edificabilitat bruta (m²st/m²sol)		0,5500	

3.2.4.- Nombre màxim d'habitatges

D'acord amb l'article 208 del POUM, el nombre màxim d'habitatges admès en aquest àmbit és de 28 unitats.

El P.M.U. en distribueix els següents:

Nombre habitatges	Habitatge lliure	12	50,00%
	HPO règim general	8	33,33%
	HPO règim concertat	4	16,67%
	TOTAL HPO	12	50,00%
	TOTAL	24	100,00%

3.2.5.- Divisió del sòl. Sistemes i zones:

Sòl públic (sistemes)		Superfície m ² sòl	%
XV	Xarxa viària	930,72	12,97%
VP	Espais lliures	555,66	7,75%
Total sòl públic		1.486,38	20,72%
Sòl privatitzable (zones)		Superfície m ² sòl	%
2a2	Eixamples suburbans a completar	440,66	6,14%
2a2*	Eixamples suburbans a completar protecció oficial	968,75	13,50%
5d5	Cases aïllades parcel·la mínima 500m ²	4.278,16	59,63%
Total zones		5.687,57	79,28%
Total Sector		7.173,95	100,00%

3.2.6.- Aprofitament urbanístic

L'edificabilitat del sòl, i d'acord amb el que es fixa en la legislació urbanística correspon amb els següents percentatges:

Aprofitament privat 90%

Aprofitament mitjà de cessió 10%

4.- Divisió poligonal

La petita dimensió de l'àmbit d'actuació permet una actuació unitària única i per tant es delimita un polígon únic als efectes de la seva execució.

DOCUMENT III – ANNEXES A LA MEMÒRIA

PLA DE MILLORA URBANA
PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.

TARADELL
Comarca d'Osona

Annex 1.- Noms i adreces dels propietaris afectats per l'actuació

D'acord amb el plànol cadastral número 14, les finques incloses en aquest àmbit que desenvolupa aquest pla de millora urbana, són:

Finca inicial A

Propietat Joan Bosch Ricart i Carme Coma Gelabert
Domicili
Número identificació fiscal
Superfície de la finca 1.566,68m²

Finca inicial B

Propietat Xavier Furriols Solà
Domicili
Número identificació fiscal
Superfície de la finca 4.069,73m²

Finca inicial C

Propietat Jordi Peipoch Serrat
Domicili
Número identificació fiscal
Superfície de la finca 1.001,48m²

Finca inicial D

Propietat Ajuntament de Taradell. Vialitat
Domicili Carrer de La Vila, 45. 08552. Taradell
Número identificació fiscal
Superfície de la finca 536,06m²

Total sòl inclòs dins de l'àmbit: 7.173,95m²

Annex 2.- Sistema d'actuació establert

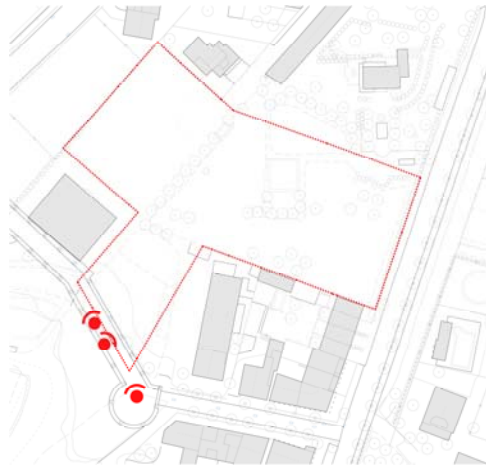
Aquest pla de millora urbana *PMU.3.- Camí de La Font d'en Deu*, d'acord amb l'article 208 del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM) de Taradell, es desenvoluparà per el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

En aquesta modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries.

Aquesta modalitat de cooperació queda regulada explícitament en els articles 139, 140 i 141 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

Annex 3. Reportatge fotogràfic estat actual

SECTOR CARRER TONA



Des del punt mig del c/ Tona direcció nord-oest



Des del final de la part urbanitzada del c/ Tona direcció nord



Des del final de la part urbanitzada del c/ Tona direcció nord-est

SECTOR CARRER FONT D'EN DEU



Des del punt mig del c/ Font d'en Deu direcció nord-est



Panoràmica est-sud-oest des del punt mig del c/ Font d'en Deu

SECTOR CARRETERA DE BALENYÀ



Des de la part nord de la crta de Balenyà direcció sud



Des del final de l'àmbit del PMU de la crta. de Balenyà direcció sud



Des del final de l'àmbit del PMU de la crta. de Balenyà direcció nord

DOCUMENT IV – NORMATIVA URBANÍSTICA

PLA DE MILLORA URBANA *PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.*

TARADELL
Comarca d'Osona

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

article 01.- Objecte del pla de millora urbana
article 02.- Entrada en vigor i vigència del pla
article 03.- Àmbit del pla

TÍTOL II. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

article 04.- Sistema d'actuació
article 05.- Règim relatiu a les llicències de parcel·lació.
article 06.- Divisió poligonal
article 07.- Obligació d'urbanitzar
article 08.- Edificació simultània a la urbanització
article 09.- Règim relatiu als projectes d'urbanització

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 1.- Disposicions generals

article 10.- Condicions generals d'edificació
article 11.- Divisió del sòl

Capítol 2.- Sistemes

article 12.- Definició
article 13.- Sistema viari.- Clau X
article 14.- Sistema d'espais lliures .- Clau VP

Capítol 3.- Zones de l'ordenació

article 15.- Cases aïllades parcel·la mínima 500 m2.- Clau 5d5
article 16.- Eixample urbà.- Clau 2a2
article 17.- Condicions ambientals

Títol I. Disposicions generals.

Article 01.- Objecte del pla de millora urbana

1.- El document urbanístic de referència i que desenvolupa aquest pla de millora urbana *PMU-3. Camí de la Font d'en Deu*, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 24 de febrer de 2010 i publicat aquest acord d'aprovació definitiva al D.O.G. de 5 de juliol de 2010. També seran referència les posteriors modificacions puntuals d'aquest document redactades i aprovades.

2.- Per raó doncs que aquest pla de millora urbana desenvolupa aquest document que regula la planificació general del municipi de Taradell, en tot allò que no contradigui de forma expressa aquesta normativa, seran d'aplicació les condicions generals fixades al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell, així com les posteriors modificacions, les quals han quedat adaptades mitjançant aquest pla de millora urbana de forma específica per aquest àmbit territorial.

Article 02.- Entrada en vigor i vigència del pla

Les determinacions d'aquest pla de millora urbana tindran vigència l'endemà de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de l'acord d'aprovació definitiva i, es mantindrà aquesta vigència sempre que no es procedeixi a la seva revisió i/o modificació.

Article 03.- Àmbit del pla parcial urbanístic.

Aquestes Normes urbanístiques seran d'aplicació en tot l'àmbit d'aquest pla de millora urbana *PMU-3. Camí de la Font d'en Deu*, el qual desenvolupa el sector corresponent del POUM de Taradell.

Títol II. Gestió del planejament.

Article 04.- Sistema d'actuació.

1.- Aquest pla parcial urbanístic es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que es fixa a l'article 130 de la *Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost*.

En aquesta modalitat els propietaris o propietàries, aporten els terrenys de cessió obligatòria, cedeixen el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, i executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats per el planejament urbanístic.

2.- Sí procedís la seva substitució per qualsevol altre sistema d'actuació del contemplats en la legislació urbanística vigent, s'estarà al procediment que es disposa a la *Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost*.

Article 05.- Règim relatiu a les llicències de parcel·lació.

Tota parcel·lació urbanística, o la seva modificació, ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament.

Article 06.- Divisió poligonal.

Aquest pla parcial urbanístic inclou un únic polígon que caldrà es desenvolupi d'acord amb el Pla d'Etapes també previst en aquest document.

Article 07.- Obligació d'urbanitzar.

1.- La obligació d'urbanitzar fixada en la reglamentació vigent, es concreta en aquest sector en la execució total dels sistemes inclosos dins de l'àmbit del polígon. Aquesta obligació s'amplia en aquells sistemes exteriors necessaris per a el seu desenvolupament.

2.- Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, i d'acord amb l'article 120 de la *Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost*. En aquest cas específic inclouen :

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector
- Les indemnitzacions procedents per l'enderroc de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl. En aquest cas no hi són previstes.
- El cost dels plans de millora urbana, de reparcel·lació, els projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística per a desenvolupament de l'àmbit.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de gestió justificades sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

3.- Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

Article 08.- Edificació simultània a la urbanització.

D'acord amb allò que estableix l'article 237 del Decret legislatiu 305/2006, 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització, mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, es pot autoritzar sempre que s'acompleixi :

1.- Que estiguin aprovats el pla parcial urbanístic, el projecte d'urbanització i, hagi quedat inscrita al Registre de la Propietat el projecte de reparcel·lació.

2.- Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsica definides a la Llei d'Urbanisme, llevat que l'Ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.

3.- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per a obtenir la condició de solar.

4.- Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin

Article 09.- Règim relatiu als projectes d'urbanització.

1.- Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions d'aquest pla parcial urbanístic i es tramitaran de forma independent. L'objecte i contingut d'aquests projectes d'urbanització queden especificats a l'article 96 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Títol III. Règim urbanístic del sòl.

Capítol 1.- Disposicions generals.

Article 10.- Condicions generals d'edificació.

Sempre que en aquest document no s'especifiqui el contrari, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell i les seves modificacions posteriors, seran d'aplicació directe i amb caràcter general, en totes les condicions generals d'edificació fixades.

Article 11.- Divisió del sòl.

El sòl ordenat per aquest pla parcial urbanístic contempla la següent divisió del sòl :

Sistemes	Xarxa viària	Clau XV
	Espais lliures	Clau VP
Zones	Cases aïllades parcel·la mínima 500m ²	Clau 5d5
	Eixample urbà	Clau 2a2 (*)

(*). En aquesta zona el pla especifica la ubicació dels habitatges de protecció oficial especificats per el planejament urbanístic, segons:

Clau 2a2* Habitatges de protecció oficial en règim general i concertat.

Capítol 2.- Sistemes

Article 12.- Definició

Els sistemes són el conjunt d'elements que degudament ordenats entre sí, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.

Seràn sistemes generals aquells que el seu funcionament vagi dirigit a cobrir les necessitats d'un àmbit major que el propi àmbit del polígon i, seràn anomenats locals, aquells que tenen per referència exclusiva el seu sector. La específica situació i dimensió del sector fa que tots els sistemes implantats tinguin la consideració de sistemes locals. L'execució i urbanització d'aquests sistemes és amb càrrec als propietaris de l'àmbit.

Article 13.- Sistema Xarxa viària.- Clau XV

1.- El sistema Xarxa viària comprèn els espais reservats per a la vialitat i els estacionaments, a l'objecte d'aconseguir un adequat grau de mobilitat i accessibilitat entre les diferents àrees ordenades i el seu entorn immediat.

2.- Dins l'àmbit d'aquest pla parcial urbanístic hi són inclosos com a sistema viari :

- Parcialment el vial de La Font d'En Déu
- Parcialment el vial del carrer de Tona
- La plaça interior de l'àmbit, i
- Parcialment la vorera de la carretera de Balenyà

Article 14.- Sistema d'espais lliures .- Clau VP

Aquest sòl comprèn els espais destinats a verd públic per a formació de parcs i jardins d'utilització i accés lliure, sense cap possibilitat d'ocupació per instal·lacions de cap tipus que proposin una limitació del seu ús lliure.

Capítol 3.- Zones de l'ordenació

Article 15 : Cases aïllades parcel·la mínima 500 m2.- Clau 5d5

1. Condicions de parcel·lació

- Superfície mínima: 500 m²
- Façana mínima 15 metres

2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: aïllada segons parcel·lació
- Tipus d'edificació: habitatge unifamiliar aïllat o unifamiliar en parcel·la doble
- Edificabilitat màxima: 0,48m² sostre/ m² sòl
- Ocupació màxima 40%
- Alçada reguladora màxima: 7,50 metres
- Nombre màxim de plantes: PB + 1PP
- Separació mínima a via pública 3 metres
- Separació mínima a altres l'indars 3 metres

3. Condicions d'ús

Queden especificats al Capítol VI, del Títol II de la normativa del POUM i modificacions posteriors

Article 16 : Eixample urbà.- Clau 2a2

1. Condicions de parcel·lació

Façana mínima de parcel·la 5,50 metres

2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació segons alineacions
- Ocupació de l'edificació: assenyalada en els plànols d'ordenació d'aquest PMU
- Alçada reguladora màxima: 10,00 metres
- Nombre màxim de plantes: PB + 2PP
- Cal mantenir la alineació de les edificacions existents amb front a la carretera
- Separació mínima a altres l'indars: assenyalada en plànols d'ordenació.

3. Condicions d'ús

Queden especificats al Capítol VI, del Títol II de la normativa del POUM i modificacions posteriors

4. Subclau 2a2 :

S'especifica una subclau 2a2* en que serà obligat la construcció d'habitatge de protecció oficial (HPO) amb els següents metratges i unitats:

Habitatges de protecció oficial (HPO) en règim general	
Sostre	741,00 m ²
Nombre d'habitatges	8 unitats

Habitatges de protecció oficial (HPO) en règim concertat	
Sostre	325,00 m ²
Nombre d'habitatges	4 unitats

Article 17 : Condicions ambientals

La proposta del PMU-3 no suposarà efectes ambientals significatius respecte les previsions i criteris establertes pel POUM de Taradell. Tot i així, pel que fa a la prevenció i minimització dels efectes ambientals de l'ordenació del àmbit, s'hi inclouen les següents determinacions ambientals:

1. Protecció dels sòls i moviments de terres

a) En els moviments de terres s'abassegarà la capa de terra vegetal per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat en les zones verdes i espais lliures.

b) Gestionar l'aprofitament de terres vegetals excedentàries i el seu ús correcte en àmbits fora de l'obra, si s'escau.

2. Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua

a) Obligatorietat d'adopció en els projectes de les noves edificacions de sistemes estalviadors d'aigua (control de la pressió de l'aigua d'entrada, mecanismes de reducció de cabal o de descàrrega en aixetes i aparells sanitaris i de rec; captació d'aigua de pluja caiguda sobre les cobertes dels edificis per emmagatzematge i reutilització).

b) Establiment en les edificacions d'una xarxa separativa d'aigües pluvials

c) Utilització en la jardineria de les zones verdes espècies vegetals adaptades a les condicions climàtiques de la zona (xerojardineria), aplicació de sistemes de microreg i/o sistemes de reg automatitzat que optimitzin el consum d'aigua.

3. Ecoeficiència

Es donarà compliment al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i al Real Decreto 314/2006, de 17 de març, per el que s'aprova el Código Técnico de la Edificación.

4. Protecció del medi nocturn

a) Es mantindrà al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, la flora i dels ecosistemes en general.

b) L'enllumenat exterior, caldrà que compleixin les determinacions d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i el decret que la desenvolupa, i segons el Mapa de protecció de la contaminació lluminosa de Taradell elaborat per la Generalitat de Catalunya (Zona E3 moderada/Zona E2 protecció alta).

5. Espais lliures i espais verds

a) Els espais lliures i espais verds s'han de dissenyar amb criteris de reducció del consum hídric i de baix cost de conservació: materials de baix manteniment i vegetals amb baixos requeriments hídrics.

b) Els espais lliures es projectaran amb plantació arbòria, arbustiva i entapissant o prats herbacis de baix requeriment hídric, minimitzant la superfície de gespes. Les espècies arbòries escollides seran de fàcil implantació i adequades pel clima de la zona, com ara el roure (*Quercus humilis*), alzines (*Quercus ilex*), Acer, etc., potenciant espècies de creixement ràpid, fulla caduca amb variació cromàtica al llarg de l'any i capçada ampla que ofereixi espais d'ombra.

c) S'evitarà utilitzar espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor, d'acord amb el llistat d'espècies que consta a l'annex I del informe ambiental del Pla de Millora

d) El projecte d'urbanització inclourà el disseny, pressupost i plànols que detallin les plantacions proposades, el subministrament dels arbres amb la guia completa sense escapçar, la mida dels arbres, l'aportació de terra vegetal adobada per a les plantacions, així com els elements de protecció i/o tutoratge.

DOCUMENT V – PLA D'ETAPES

PLA DE MILLORA URBANA
PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.

TARADELL
Comarca d'Osona

PLA D'ETAPES

1.- Abast general.

Aquest document disposa les etapes proposades per a la realització del conjunt de la urbanització del sector, coherentment amb el desenvolupament de l'edificació, de les dotacions i, de les xarxes de serveis. La petita dimensió de l'àmbit ordenat, farà entendre l'actuació com d'una sola etapa, tot i que diferida parcialment en el temps, i per tant no s'aportaran altres alternatives d'execució.

En aquest sentit el document dona compliment al que s'estableixen en els articles 83 i 89,2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol en quan es preveu l'execució de les obres d'urbanització corresponents, així com els serveis necessaris d'acord amb la utilització dels terrenys.

2.- Les etapes i la seva realització.

El pla de millora urbana *PMU-3. Camí de la Font d'En Déu* queda definit per un polígon únic el qual es desenvoluparà per el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Per a execució d'aquestes obres necessàries es preveu una etapa única

3.- Alternatives proposades.

No es proposen alternatives atesa la poca dimensió del sector que aconsella realitzar les obres sota les directrius d'un projecte únic, amb el clar objectiu d'unir els carrers de Tona i de La Font d'En Déu.

DOCUMENT VI – ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

PLA DE MILLORA URBANA
PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.

TARADELL
Comarca d'Osona

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

D'acord amb el que s'especifica als articles 66.1 i 102 del Text refós de la llei d'urbanisme, aquest estudi econòmic financer consta dels següents apartats:

- 1.- Cost de les obres d'urbanització
- 2.- Valoració del polígon
- 3.- Viabilitat econòmica
- 4.- Garanties dels promotors
- 5.- Informe de sostenibilitat econòmica

1.- Cost de les obres d'urbanització

En aquest apartat s'avalua quins són els costos generals per a la implantació dels serveis projectats en aquest pla de millora urbana. A aquests efectes l'estudi consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

En aquest estudi es valora l'execució dels vials continuació del carrer de Tona, del carrer de La Font d'En Deu, així com la plaça que s'ubica al mig de l'àmbit. També hi és inclosa l'execució de la vorera de la carretera de Balenyà i el parc urbà que conforma la plaça de La Font d'En Déu.

Aquesta avaluació econòmica queda estructura en els següents sis capítols:

- 1.1.- Valoracions unitàries establertes en aquest estudi
- 1.2.- Execució obres d'urbanització

1.1.- Valoració unitàries establertes en aquest estudi

a. Referent a la vialitat

- a.1. Noves explanacions: Arrencada de terres, transport i gestió residus: 8,00 €/m²
- a.2. Replè per a formació d'esplanada: Aportació i compactació de material: 15,00 €/m³
- a.3. Urbanització completa de vial:

Paviments. Vial de plataforma única, excavació de 30 cm, sub-base de 15 cms de formigó, rigola, base de grava ciment i paviment asfàltic. Sanejament amb doble col·lector de 400 mm i connexions a parcel·les, recollida d'aigües per enbornals. **Electricitat.** Distribució lineal, caixa de parcel·la tipus CGP. **Aigua:** Xarxa amb tub de polietilè segons SOREA. **Enllumenat.** Faroles a un únic costat base, làmpades de lets. **Comunicacions.** Canalització doble tub D.80 : 120,00 €/ m²

b. Referent a espais lliures

- b.1. Noves explanacions: Arrencada de terres, transport i gestió residus: 8,00 €/ m²
- b.2. Arranjament espais lliures amb paviment de sauló, espècies vegetals i mobiliari urbà: 10,00 €/m²

c. Referent al subministrament elèctric

- c.1. Connexió exterior a CT camp de futbol : rasa, tubs, cable 240 mm², tapat i connexions: 25,00/m

c.2.Previsió centre de transformació elèctrica: Unitat completa de CT seguint indicacions de la companyia: 30.000,00 €

d. Valoració obres exteriors del polígon

- d.1. Construcció mur carrer de Tona:
Excavació, fonamentació, encofrats aportació material : 300,00 €/m³
- d.2. Replè trasdossat del mur
Neteja i compactació de terres per a suport del carrer: 15,00 €/m³
- d.3. Urbanització completa c/. De Tona pendent : 125,00 €/ m²

E.- Despeses pendents executades

- e.1.- Liquidació obres executades c/. De Tona : 7.500,00 €

F.- Gestió del planejament a redactar.

El desenvolupament d'aquest sector, comporta la redacció de la següent documentació, la qual es valora en aquest apartat:

Redacció del pla de millora urbana	5.000,00 €
Informe mediambiental	2.000,00 €
Redacció del projecte de reparcel·lació	2.700,00 €
Projecte urbanització	5.000,00 €
Despeses derivades de publicacions i inscripcions	1.000,00 €
Topografia	1.000,00 €

Total despeses gestió 16.700,00 €

1.2.- Execució obres d'urbanització

Per a desenvolupament del sector, i d'acord amb les estimacions del paràgraf anterior, el compte de liquidació provisional queda establert segons el següent resum:

Valoració de les obres interiors del polígon

A.- Valoració obres de vialitat

número	partida	unitat	amidament	pre/unit	valor partida	valor capítol
a.1	explanacions	m2	931,00	8,00	7.448,00	
a.2	urbanització completa	m2	806,00	125,00	100.750,00	
a.3	urbanització vorera	m2	125,00	95,00	11.875,00	
						120.073,00

B.- Valoració obres urbanització parc urbà

b.1	explanacions	m2	555,00	8,00	4.440,00	
b.2	arreglament de parc	m2	555,00	15,00	8.325,00	
						12.765,00

C.- Valoració al subministrament elèctric

c.1	connexió exterior a CT	m	180,00	25,00	4.500,00	
c.2	unitat completa CT	u	1,00	30.000,00	30.000,00	
						34.500,00

Total valoració obres interiors del polígon 167.338,00

D.- Valoració obres exteriors del polígon

d.1	construcció mur	m3	16	300	4.800,00	
d.2	replé c/. Tona	m3	90	15	1.350,00	
d.4	urbanització c/. Tona	m2	70	125	8.750,00	

Total valoració obres exteriors del polígon 14.900,00

E.- Despeses pendents

e.1	urbanització c/. Tona	u	1	7.500,00	7.500,00	
						7.500,00

F.- Gestió del planejament

g.1	pla de millora urbana	u			5.000,00	
g.2	informe ambiental	u			2.000,00	
g.3	proj. reparcel·lació	u			2.700,00	
g.4	proj. urbanització	u			5.000,00	
g.5	despeses publicacions	u			1.000,00	
g.6	topografia	u			1.000,00	

Total valoració gestió del planejament 16.700,00

Total obres compte liquidació provisional del PMU 206.438,00

(*) En aquest pressupost no hi ha comptabilitzat el impost IVA

2.- Valoració del polígon

2.1. Mètode de valoració

El document legal de referència serà el RD legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i el valor de les finques resultants es determinarà per el mètode residual estàtic. Aquest mètode parteix d'aplicar sobre l'edificabilitat determinada, valors de mercat en semblants situacions, i d'aquesta quantitat resultant es descomptaran els deures i càrregues pendents, segons:

$$F = VM * (1-b) - \sum Ci$$

F Valor repercussió del terreny, immoble...
 VM Valor de mercat
 b Marge o benefici net promoció.
 Ci Cadascuna de les despeses necessàries

2.2 Càlculs paràmetres bàsics per a valoració

2.2.1 - Valor venda sostre

Valor venda sup. const. residencial unifamiliar	1.775,00 €/m ²
Valor venda sup. const. residencial plurifamiliar	1.550,00 €/m ²
Valor venda sup. const. HPO concertada (zona C)	1.507,00 €/m ²
Valor venda sup. const. HPO general (zona C)	1.185,00 €/m ²
Valor venda sup. const. comercial PB	1.000,00 €/m ²

2.2.2 - Càlcul del valor de repercussió Vr homogeneïtzat

Ingressos previstos en l'execució del polígon

Tipologia	règim	superfície	unitari	Valor
Valor residencial unifamiliar	lliure	2.053,00	1.775,00	3.644.075,00
Valor residencial plurifamiliar	lliure	326,00	1.550,00	505.300,00
Valor residencial plurifamiliar	HPO concert	325,00	1.507,00	489.775,00
Valor residencial plurifamiliar	Hpo general	741,00	1.185,00	878.085,00
Valor comercial PB	lliure	500,00	1.000,00	500.000,00
		3.945,00		6.017.235,00

Total sostre	3.945,00
Total valoració	6.017.235,00
Valoració mercat homogeneïtzat	1.525,28

Per a l'obtenció el valor de repercussió caldrà tenir en compte les següents apartats:

Valor mercat sostre (VM),

Marge de benefici net del promotor situat en el 19% sobre VM

Cost construcció (Cc), segons barems col·legi d'arquitectes:

Mòdul M.V.	482 €/m ²
Coefficient. Tipològic	1,5
Valor P.E.M.	723,00 €/m ²
Desp + B.I.	1,19
Cost construcció	723,00 * 1,19 = 860,37 €/m ²
Pagaments necessaris considerats (ΣCi) fixats en el 20% sobre P.E.M.	723,00 * 0,20 = 144,63 €/m ²
Cost total de la construcció	860,37 + 144,63 = 1.005,00 €/m ²

$$\text{Valor repercussió Vr} = 1.525,28 * (1 - 0,19) - 1.005,00 = 230,48 \text{ €/m}^2$$

2.3.- Valoració total del polígon

D'acord amb els criteris establerts en aquest document, el valor total estimat del polígon urbanitzat, serà l'aplicació del valor de repercussió homogeneïtzat, a la totalitat de la superfície de sostre, segons:

Valor de repercussió homogeneïtzat	230,48 €/m ²
Total sostre inclòs en polígon	3.945,67 m ²
Valor estimat polígon	909.398,02 €

3.- Viabilitat econòmica

La viabilitat econòmica de la promoció queda justificada a partir d'estudiar el diferencial existent entre els ingressos i despeses de la promoció.

En un primer apartat estudiem la repercussió de les obres d'urbanització sobre els paràmetres bàsics del planejament. L'estudi d'aquestes repercussions seran :

Viabilitat econòmica: repercussió sobre paràmetres

	superfície	repercussió
despeses previstes	206.438,00	
sobre sòl inicial	7.173,95	28,78
sobre terreny resultant	5.687,57	36,30
sobre sostre	3.945,00	52,33

A la vista d'aquestes repercussions, ja podem albirar que el projecte es viable econòmicament. Tot i així aquesta viabilitat de la promoció, tenint en compte que el cost de la urbanització corresponent al 10% de l'aprofitament mig urbanístic del pla parcial assignat a l'administració actuant, repercuteix en el 90% de l'edificabilitat restant, queda resumida en el diferencial d'ingressos i despeses segons:

Estima ingressos derivats de la promoció privada (90%):	$909.398,02 * 0,90 = 818.458,22$ €
Costos totals de les despeses d'urbanització (100%):	206.438,00 €
Estima benefici net de la promoció	612.020,22 €

Així doncs la viabilitat del planejament s'ha demostrat en base al resultat de la implementació de les infraestructures i serveis previstos, dels costos addicionals que suposa la connexió de sistemes externs, els costos d'edificació i comercialització del sòl objecte d'ús i aprofitament privat i la deducció del valor del sostre i el cost d'urbanitzar corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, de cessió a l'Ajuntament de Taradell.

4.- Garanties dels promotors

A més de la documentació específica recollida en la memòria, la promoció ha de respondre dels compromisos que s'adquireix en aquesta iniciativa un cop determinada la viabilitat econòmica del pla, descrita en l'apartat anterior d'aquest capítol.

Les connexions de les obres d'urbanització als subministres i canalitzacions existents, s'inclouran en el projecte d'urbanització, per tal de garantir el funcionament global i eficient de l'àmbit urbanitzat.

La iniciativa d'aquest pla de millora urbana correspon a l'Ajuntament de Taradell, per tant no caldrà establir altra garantia entre els propietaris incorporats en aquest àmbit.

També, i d'acord amb el sistema de cooperació establert, no caldrà establir cap compromís de manteniment d'aquestes obres, les quals ho seran a càrrec de l'Ajuntament i d'acord amb el procediment normalitzat per aquest cas.

El projecte de reparcel·lació inscriurà en les noves parcel·les la corresponent càrrega en garantia de les obres d'urbanització, la qual serà deslliurada un cop les obres quedin acabades i mitjançant el corresponent certificat municipal es podrà aixecar aquesta càrrega registral.

Les cessions dels espais lliures, i vials del pla de millora urbana, seran trameses a l'Ajuntament de Taradell de forma gratuïta i totalment urbanitzades, amb els serveis i subministraments a peu de parcel·la. Tot això d'acord amb els detalls que es fixin en el projecte d'urbanització.

5.- Informe de sostenibilitat econòmica.

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, determina a l'article 12.d l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria la corresponent a la sostenibilitat econòmica. Aquesta voluntat ha quedat reflexada a l'article 66.d del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Atenent al contingut que la legislació vigent estableix, l'informe de sostenibilitat econòmica conté:

La justificació de la suficiència de sòl destinat a usos productius, la ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació, i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

5.1.- Justificació de la suficiència de sòl destinat a usos productius

En aquest planejament derivat, l'ús privatiu únic contemplat, és l'ús residencial en diferents tipologies i règims, amb la voluntat d'omplir un buit urbà. Aquests usos queden contemplats en el POUM de Taradell.

Pel que fa a la suficiència i adequació d'aquests sòls, en aquest cas les determinacions provenen del planejament general (POUM) que va fixar les característiques i intensitats per a desenvolupar aquest sector, i per tant en el seu desenvolupament es justifiquen.

5.2.- La ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'actuació urbanística prevista amb el desenvolupament d'aquest pla de millora urbana de petites dimensions, es previst que incideixi positivament en les finances públiques del municipi, i en els aspectes concrets que es detallen:

a). Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament.

En aquest apartat l'Ajuntament rebrà en concepte del 10% d'aprofitament mig del polígon, les parcel·les que signifiquin el valor corresponent i que seguint els criteris establerts en aquest document, s'estima en 90.939,80 €. No es preveu altra despesa que no sigui la seva possible construcció. Per tant en aquest capítol, i sobre les finances municipals, es clarament sostenible.

b). Sobre els ingressos i despeses corrents municipals.

Pel que fa als ingressos, les partides que poden experimentar els augments més significatius són: el impost sobre bens immobles, el impost sobre construccions i el impost de circulació, les taxes per a llicència d'obres, la taxa de recollida d'escombreries i abocaments, així com les llicències ambientals i el impost de l'activitat econòmica sobre activitats que es puguin implantar.

Pel que fa a les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis i manteniment de l'enllumenat, neteja viària, recollida, conservació de l'espai lliure i dels nous vials que es cediran per l'actuació.

El diferencial entre aquests dos grans blocs serà totalment favorable als ingressos que en rebrà l'Ajuntament. En aquest sentit les despeses s'han minimitzat a partir d'assenyalar una urbanització de baix cost de manteniment.

DOCUMENT VII – ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

PLA DE MILLORA URBANA
PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.

TARADELL
Comarca d'Osona

ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

La mobilitat generada per l'ús majoritari residencial i en menor escala comercial, que es desenvoluparà en l'àmbit del pla de millora urbana, serà principalment de vehicles privats dels residents.

La normativa reguladora d'aquest aspecte és la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. S'adjunta l'Article 3 del Decret 344/2006:

Article 3. Àmbit d'aplicació

3.1. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- Planejament urbanístic derivat i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2. No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- Actuacions que suposin la implantació d'usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.
- Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.
- Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració **d'implantació singular**.
- Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.
- Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4. Als efectes de l'apartat anterior, en consideren implantacions singulars:

- Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
- Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
- Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
- Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

Considerant l'article abans esmentat es determina que en l'àmbit d'actuació objecte d'aquest pla de millora urbana, **no és d'obligació elaborar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, per les següents raons:

- La petita ampliació d'ús residencial que es proposa, o suposa en cap moment nous usos, i tota aquesta activitat ja estava contemplada en el POUM, el qual en el seu dia ja va redactar el corresponent estudi sobre la mobilitat generada.

- El nombre de viatges diaris que es poden generar (3.4.g) **no supera els 5.000 viatges al dia**; segons es justifica per l'Annex 1 del mateix Decret 344/2006, adjunt:

Annex 1

Viatges generats

En els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'estimarà el nombre de desplaçaments que generin les diferents activitats i usos del sòl amb els següents ràtios mínims de viatges generats/dia, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Viatges generats/dia

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents. 7 viatges/ habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/ 100 m ² de sostre
Ús comercial	50 viatges/ 100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/ 100 m ² de sòl

Aplicant la taula adjunta, els viatges teòrics generats en la implantació proposada són:

Ús d'habitatge:

Nombre total habitatges 24 ut.
Ràtio 7 viatges/habitatge.
Total viatges 168

Ús comercial:

Superfície sostre 500 m²
Ràtio 50 viatges/ 100 m² st..
Total viatges 250

Total viatges estimats segons annex 1 Decret 344/2006 418 viatges

Per tant, **en compliment del Decret 344/2006**, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en l'àmbit d'actuació objecte del pla de millora urbana PMU-3 Camí de la Font d'En Déu, **no és d'obligació elaborar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada**.

Taradell.- Gener 2017

Josep M. Claparols / arquitecte

DOCUMENT VIII – DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

PLA DE MILLORA URBANA
PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.

TARADELL
Comarca d'Osona

- **Aquest document es presenta de forma separada al present Pla de Millora Urbana**

DOCUMENT IX – PLÀNOLS. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

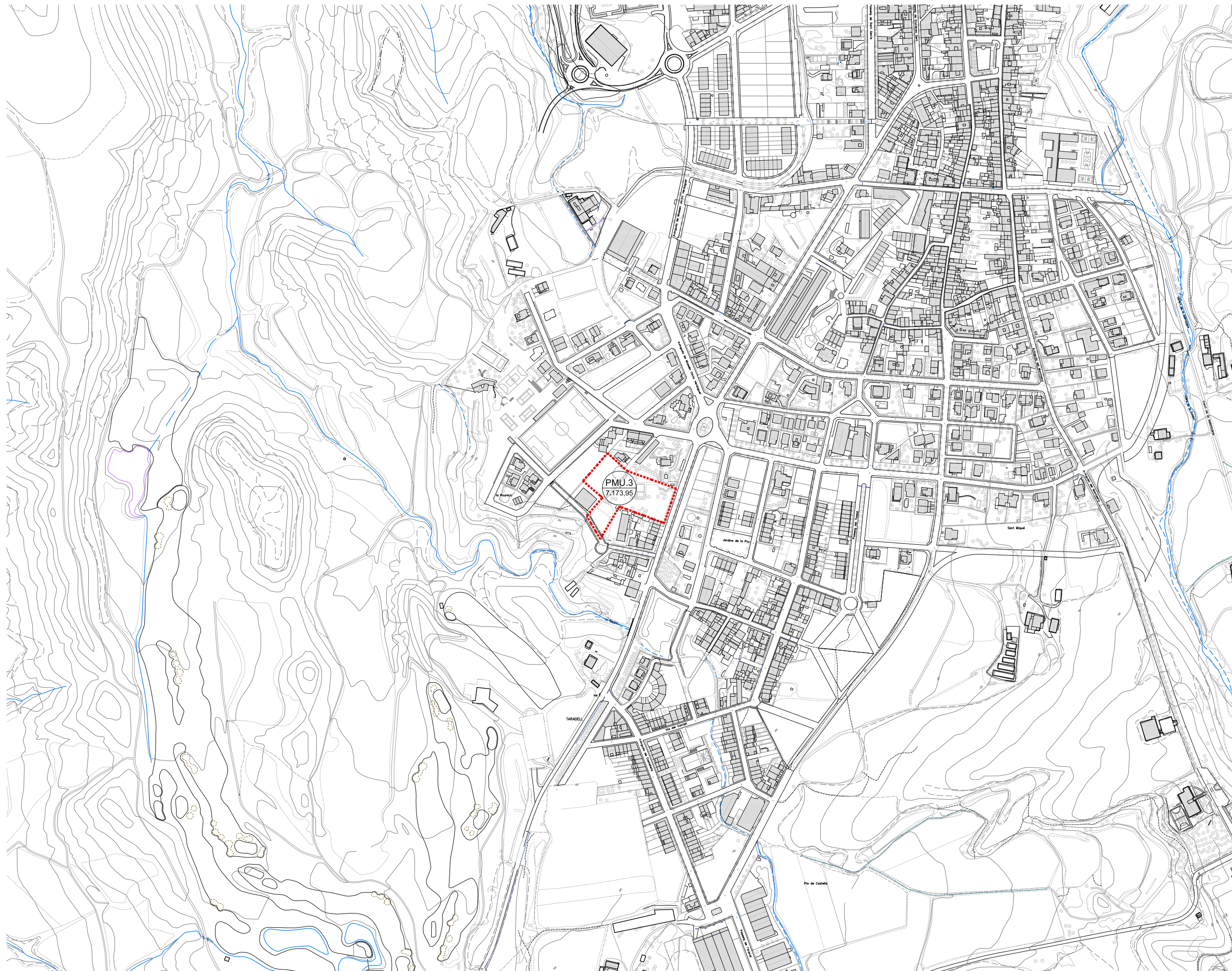
PLA DE MILLORA URBANA
PMU.3.- CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU.

TARADELL
Comarca d'Osona

Codi	Plànol	Escala Original A3
Plànols d'informació		
I1	Situació.	5.000
I2	Emplaçament.	1.000
I3	Planejament Vigent. Plànol de determinacions urbanístiques	1.000
I4	Plànol Topogràfic cadastral i preexistències	500
I5	Fotografia aèria. Base ortofotomapa 2.5m ICC vol 2015	1.000
Plànols ordenació		
O1	Plànol d'ordenació. Zonificació	500
O2	Plànol d'ordenació de l'edificació	500
O3	Seccions i esquema d'usos	500
Plànols de la urbanització		
U1	Plànol del sistema viari, vialitat	500
U2	Plànol de Xarxes – Serveis	500

Taradell.- Gener 2017

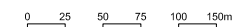
Josep M. Claparols / arquitecte



LLEENDA

— Àmbit del PMU.3

PMU.3 Codi de l'actuació
7.173,95 Superfície PMU.3



Títol del projecte

**PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PMU.3.
CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**

Autor del projecte

Josep M^o Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol

Situació

Escala

A3 1:5000

Data

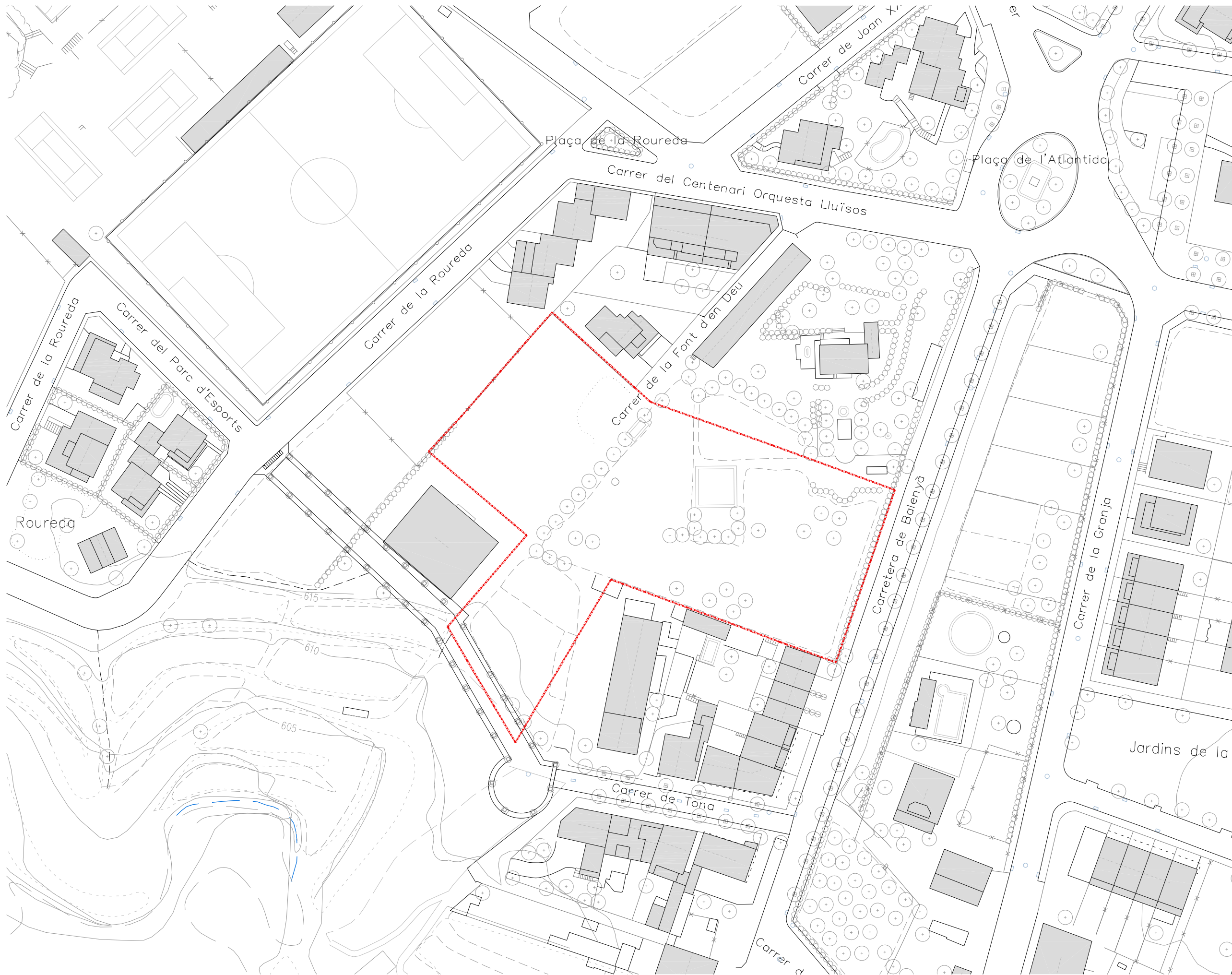
Gener 2017

Núm. plànol

11

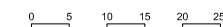


Ajuntament
de Taradell



LLEGGENDA

— Àmbit del PMU.3



Títol del projecte

**PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PMU.3.
CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**

Autor del projecte

Josep M^o Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol

Emplaçament

Escala

A3 1:1000

Data

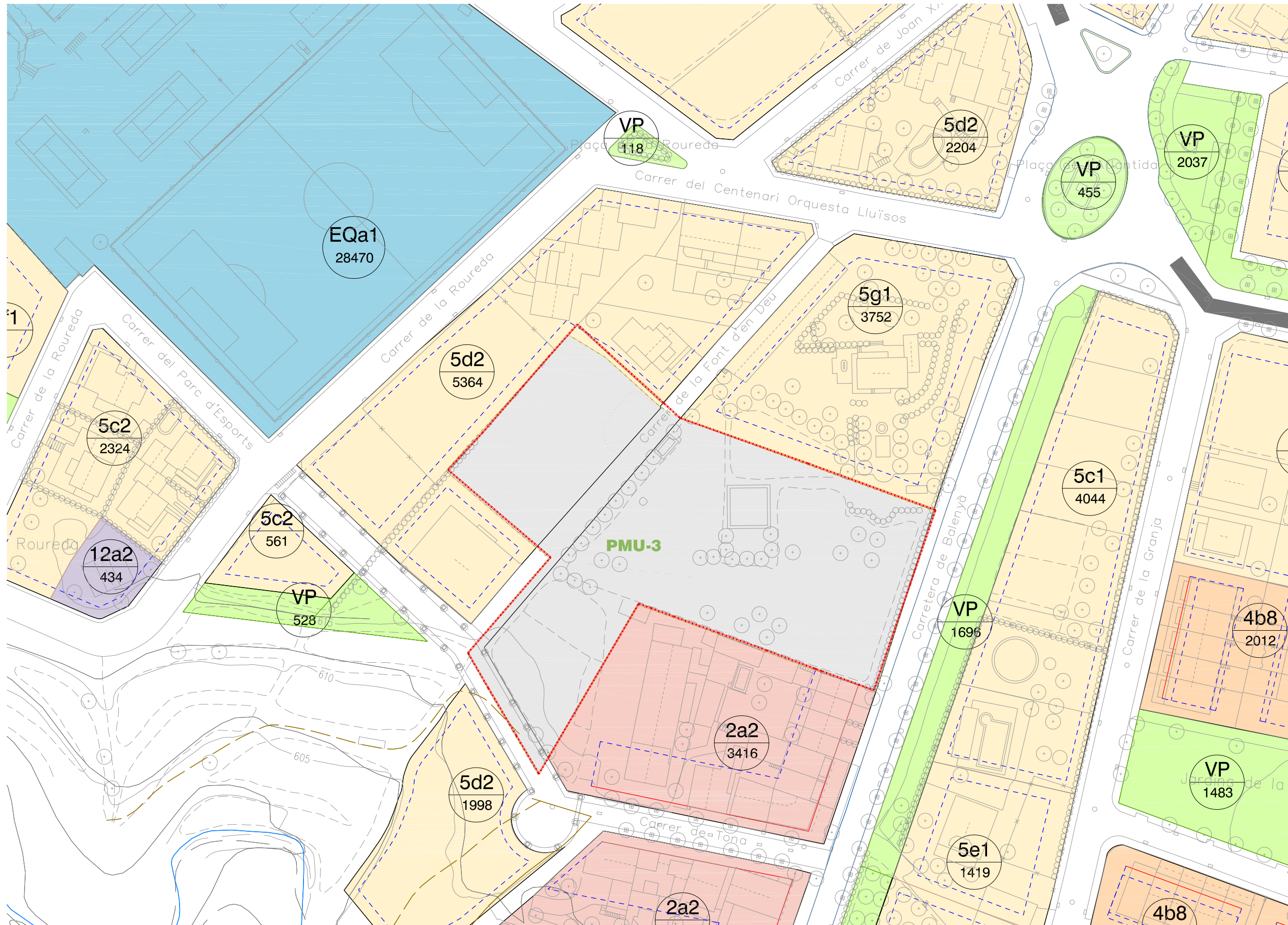
Gener 2017

Núm. plànol

12

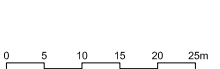


Ajuntament
de Taradell



LLEGGENDA

— Àmbit del PMU.3



Títol del projecte

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PMU.3.
CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU

Autor del projecte

Josep M^o Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol

Planejament Vigent.

Escala

A3 1:1000

Núm. plànol

13

Data

Gener 2017



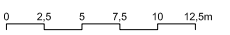
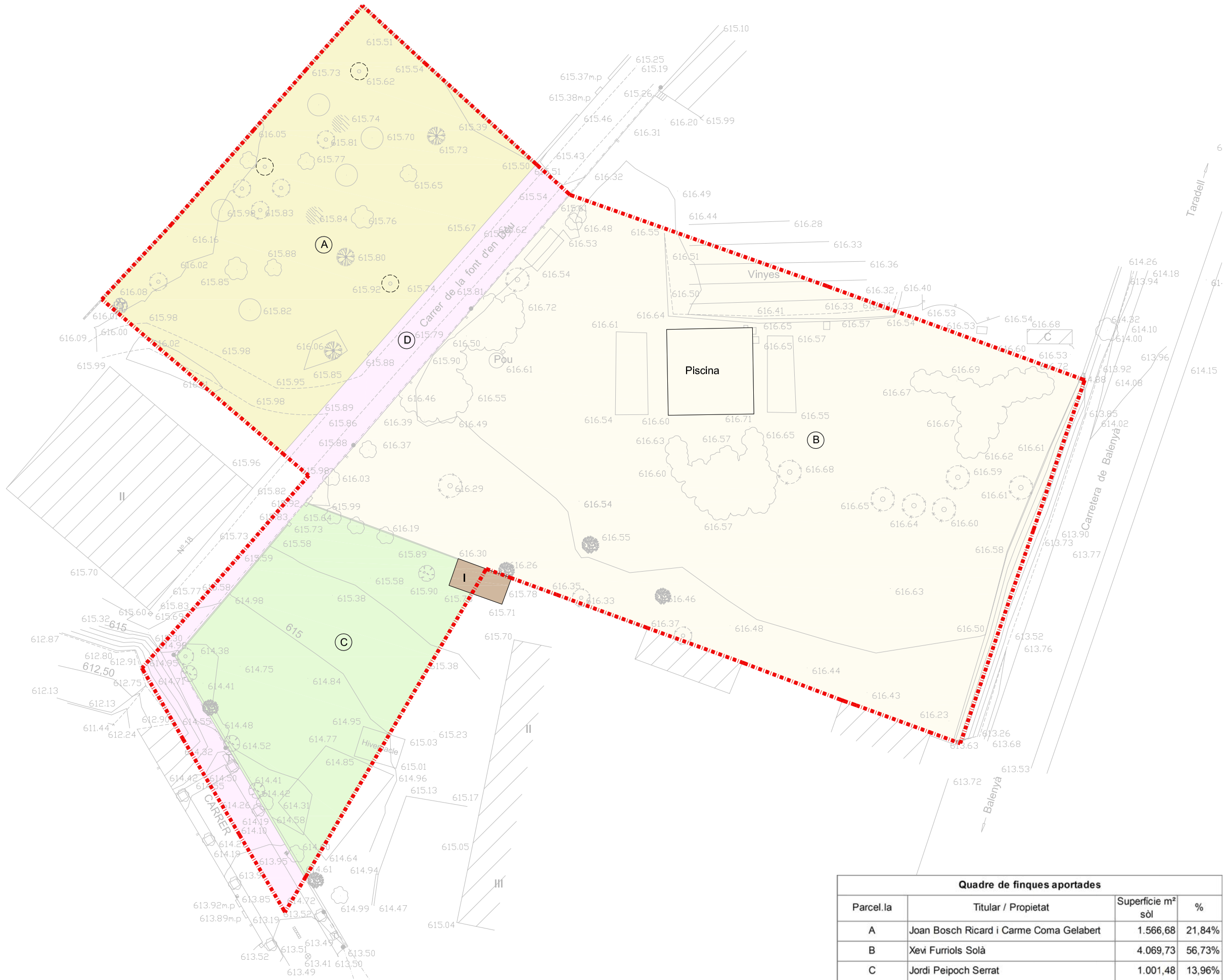
Ajuntament
de Taradell

<p>— LÍMIT SÒL URBÀ</p> <p>- - - ÀMBITS DE PLANEJAMENT SUND/PP/PMU/PAU</p> <p>- - - ZONA LLIURE D'EDIFICACIÓ SEGONS DECRET POLICIA SANITÀRIA MORTUÒRIA</p> <p>- - - ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR SEGONS DECRET POLICIA SANITÀRIA MORTUÒRIA</p> <p>- - - ZONA DE DOMINI PÚBLIC FERROVIARI</p> <p>- - - ZONA DE PROTECCIÓ FERROVIÀRIA</p> <p>- - - LÍNIA D'EDIFICACIÓ</p>	<p>SISTEMES</p> <p>XV XARXA VIÀRIA</p> <p>EQ+x EQUIPAMENTS PÚBLICS</p> <p>RV RESERVA TRÀÇAT VIARI</p>	<p>VP ESPAIS LLIBRES</p> <p>TA + nº SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS</p> <p>Nº:</p> <p>1 AIGUA</p> <p>2 ENERGIJA</p> <p>3 DEPURACIÓ</p> <p>4 RESIDUS</p> <p>5 COMUNICACIONS RADIOELÈCTRIQUES</p> <p>6 RESERVA PISTA FORESTAL</p> <p>7 RESERVA SENSE ÚS ASSIGNAT</p> <p>HD HABITATGE DOTACIONAL</p>	<p>ZONES EN SÒL URBÀ</p> <p>1. ZONA DE NUCLI ANTIC</p> <p>1a SUBZONA DE CONSERVACIÓ ESTRUCTA</p> <p>1b SUBZONA DE CONSERVACIÓ AMBIENTAL</p> <p>2. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ TRADICIONAL</p> <p>2a1 ENTRE MITGERES SUBZONA I</p> <p>2a2 ENTRE MITGERES SUBZONA II</p> <p>2a3 ENTRE MITGERES SUBZONA III</p> <p>2a4 ENTRE MITGERES SUBZONA IV</p> <p>2a5 ENTRE MITGERES SUBZONA V</p> <p>2b1 SEMIÀLLADA SUBZONA I</p> <p>2b2 SEMIÀLLADA SUBZONA II</p> <p>2c1 EIXAMPLE AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA SUBZONA I</p> <p>2c2 EIXAMPLE AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA SUBZONA II</p> <p>4. ZONA D'ORDENACIÓ EN LLA OBERTA</p> <p>4a1 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA I</p> <p>4a2 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA II</p> <p>4a3 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA III</p> <p>4b1 CASES EN FILERA SUBZONA I</p> <p>4b2 CASES EN FILERA SUBZONA II</p> <p>4b3 CASES EN FILERA SUBZONA III</p> <p>4b4 CASES EN FILERA SUBZONA IV</p> <p>4b5 CASES EN FILERA SUBZONA V</p> <p>4b6 CASES EN FILERA SUBZONA VI</p> <p>4b7 CASES EN FILERA SUBZONA VII</p> <p>4b8 CASES EN FILERA SUBZONA VIII</p> <p>4b9 CASES EN FILERA SUBZONA IX</p> <p>4b10 CASES EN FILERA SUBZONA X</p> <p>4b11 CASES EN FILERA SUBZONA XI (Mont-rodon)</p> <p>4b12 CASES EN FILERA SUBZONA XII</p> <p>4c1 VOLUMETRIA CONSOLIDADA</p>	<p>5. ZONA DE CASES AÏLLADES</p> <p>5a1 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 180 M2</p> <p>5a2 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 300 M2</p> <p>5a3 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 400 M2</p> <p>5a4 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 500 M2</p> <p>5a5 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 600 M2</p> <p>5a6 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 800 M2</p> <p>5a7 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a8 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a9 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a10 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a11 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a12 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a13 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a14 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a15 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a16 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a17 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a18 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a19 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a20 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a21 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a22 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a23 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a24 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a25 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a26 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a27 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a28 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a29 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a30 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a31 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a32 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a33 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a34 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a35 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a36 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a37 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a38 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a39 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a40 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a41 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a42 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a43 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a44 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a45 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a46 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a47 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a48 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a49 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a50 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a51 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a52 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a53 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a54 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a55 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a56 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a57 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a58 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a59 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a60 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a61 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a62 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a63 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a64 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a65 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a66 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a67 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a68 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a69 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a70 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a71 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a72 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a73 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a74 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a75 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a76 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a77 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a78 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a79 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a80 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a81 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a82 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a83 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a84 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a85 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a86 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a87 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a88 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a89 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a90 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a91 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a92 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a93 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a94 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a95 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a96 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a97 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a98 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a99 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5a100 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p>	<p>5b1 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 600 M2</p> <p>5b2 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 600 M2</p> <p>5b3 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 800 M2</p> <p>5b4 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 800 M2</p> <p>5b5 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 800 M2</p> <p>5b6 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b7 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b8 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b9 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b10 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b11 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b12 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b13 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b14 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b15 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b16 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b17 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b18 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b19 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b20 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b21 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b22 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b23 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b24 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b25 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b26 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b27 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b28 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b29 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b30 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b31 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b32 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b33 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b34 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b35 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b36 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b37 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b38 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b39 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b40 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b41 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b42 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b43 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b44 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b45 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b46 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b47 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b48 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b49 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b50 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b51 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b52 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b53 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b54 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b55 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b56 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b57 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b58 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b59 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b60 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b61 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b62 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b63 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b64 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b65 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b66 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b67 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b68 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b69 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b70 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b71 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b72 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b73 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b74 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b75 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b76 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b77 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b78 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b79 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b80 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b81 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b82 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b83 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b84 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b85 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b86 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b87 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b88 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b89 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b90 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b91 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b92 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b93 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b94 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b95 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b96 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b97 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b98 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b99 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p> <p>5b100 CASES AÏLLADES PARCEL·LA MÍN. 1000 M2</p>
--	--	--	---	--	--

LLEGGENDA

— Àmbit del PMU.3

— Límit del terme municipal



Títol del projecte

**PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PMU.3.
CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**

Autor del projecte

Josep M^o Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol

**Topogràfic cadastral i
prexistències**

Escala Núm. plànol

A3 1:500

Data

Gener 2017



Ajuntament
de Taradell

Quadre de finques aportades			
Parcel.la	Títular / Propietat	Superfície m ² sòl	%
A	Joan Bosch Ricard i Carme Coma Gelabert	1.566,68	21,84%
B	Xevi Furriols Solà	4.069,73	56,73%
C	Jordi Peipoch Serrat	1.001,48	13,96%
D	Ajuntament de Taradell (Vial)	536,06	7,47%
Superfície total P.M.U. 3		7.173,95	100,00%

14



LLEGGENDA

— Àmbit del PMU.3



Títol del projecte

**PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PMU.3.
CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**

Autor del projecte

Josep M^º Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol

Ortofotoplànol. ICC

Escala

A3 1:1000

Data

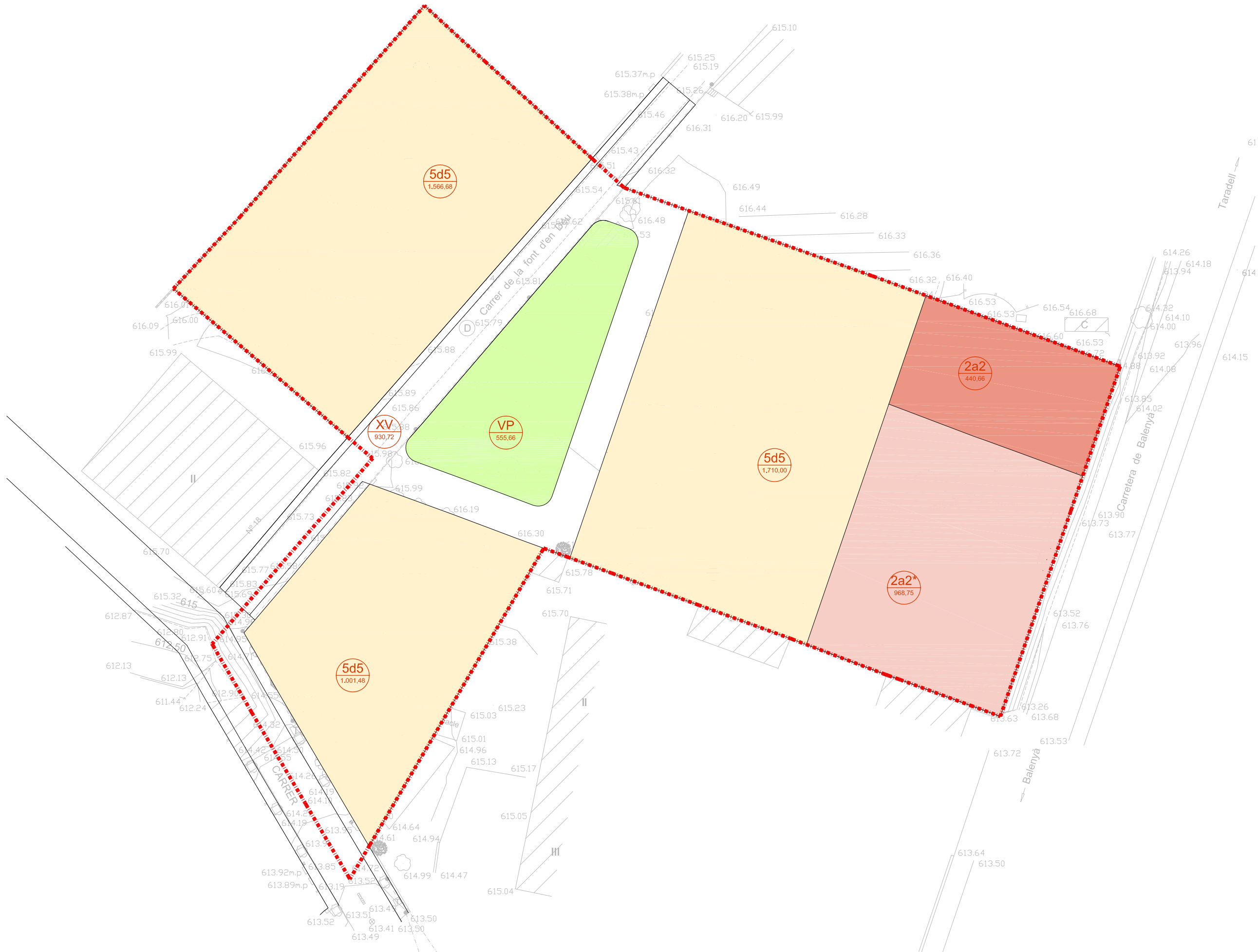
Gener 2017

Núm. plànol

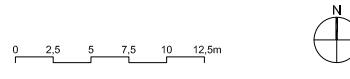
15



Ajuntament
de Taradell



- LLEGENDA**
- Àmbit del PMU.3
 - - - Límit del terme municipal
 - Límit de qualificacions
- Qualificació**
- 21C Qualificació
23,190,52 Superfície
- Zones**
- 2a2 - Eixample urbà. Entre mitgeres subzona II
 - 2a2* - Eixample urbà. Entre mitgeres subzona II
 - HPO - habitatge protecció oficial
 - 5d5 - Cases aïllades parcel·la mn 500m2
- Sistemes**
- VP - Espais lliures
 - XV - Xarxa Viària



Títol del projecte
**PLA DE MILLORA URBANA
 ÀMBIT PMU.3.
 CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**

Autor del projecte

Josep M^o Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol
Zonificació

Escala Núm. plànol
A3 1:500 **01**

Data
Gener 2017

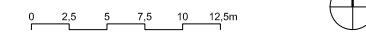


LLEGGENDA

- Àmbit del PMU.3
- - - Límit del terme municipal
- - - Línia indicativa de la parcel·lació (NO vinculant)
- 03 Numeració de les parcel·les
- Nombre màxim de plantes

Edificació

- - - Gàl·ls màxim zones 2a2 i 2a2'
- PB+1 Nombre màxim de plantes



Títol del projecte
**PLA DE MILLORA URBANA
 ÀMBIT PMU.3.
 CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**

Autor del projecte

Josep M^o Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol

Ordenació de l'edificació

Escala Núm. plànol

A3 1:500 **02**

Data

Gener 2017

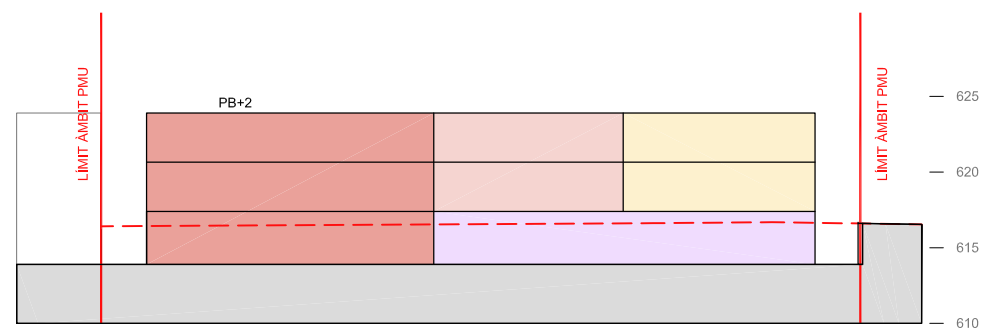


LLEGGENDA

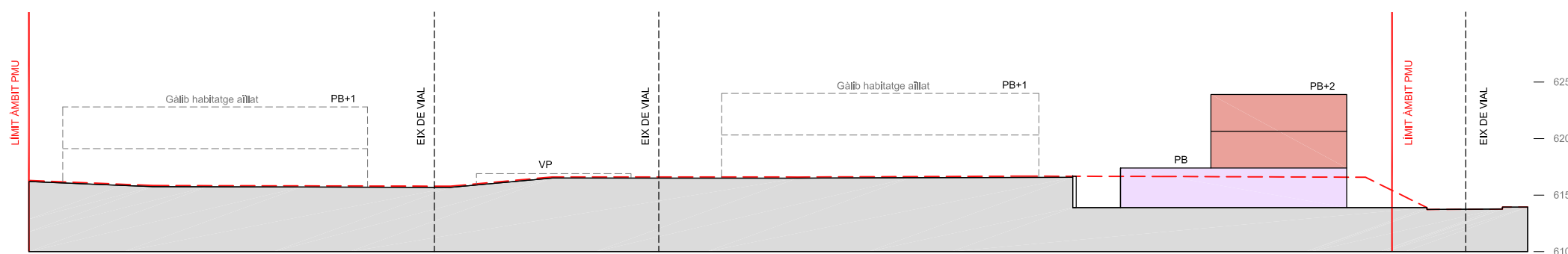
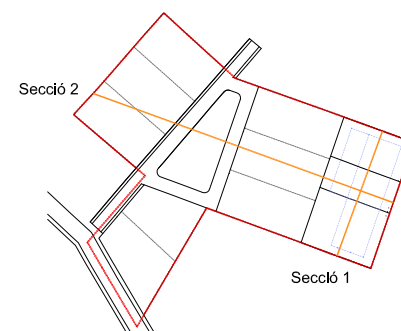
- Àmbit del PMU.3
- - - Límit del terme municipal
- - - Secció terreny actual

Usos proposats

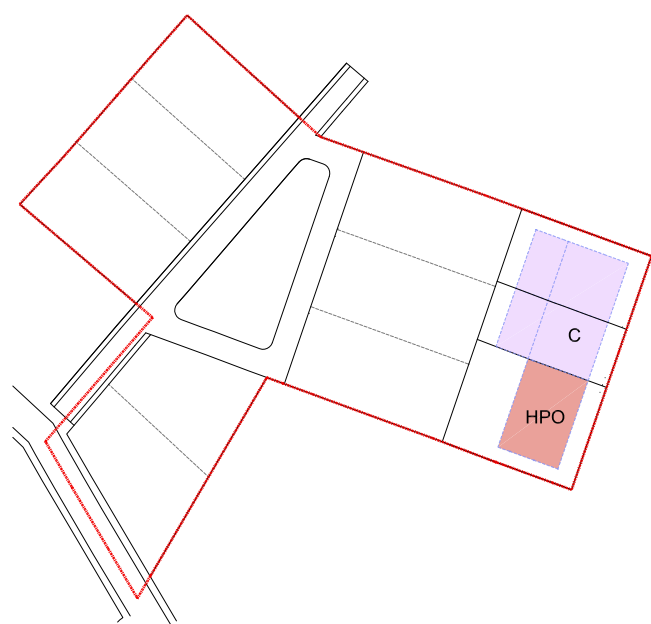
- HLL Residencial lliure
- HPO Residencial HPO general
- HPO Residencial HPO concertat
- C Comercial
- RA Residencial aïllat parcel·la mín 500m2



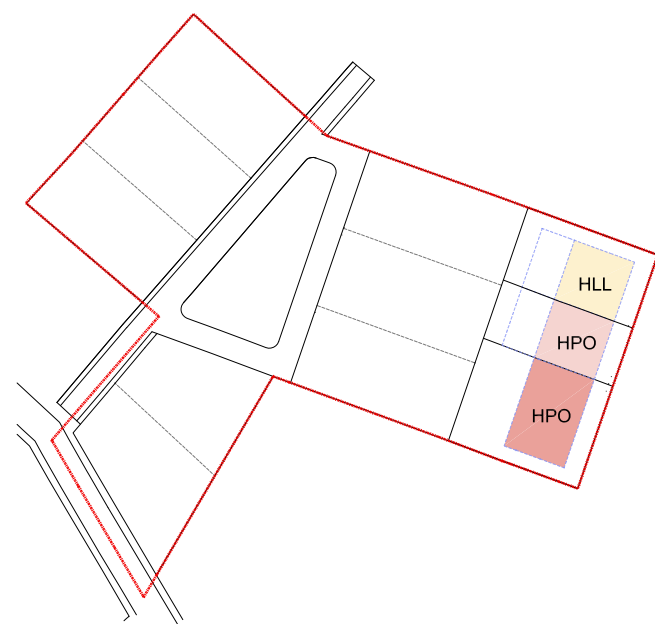
Secció 1



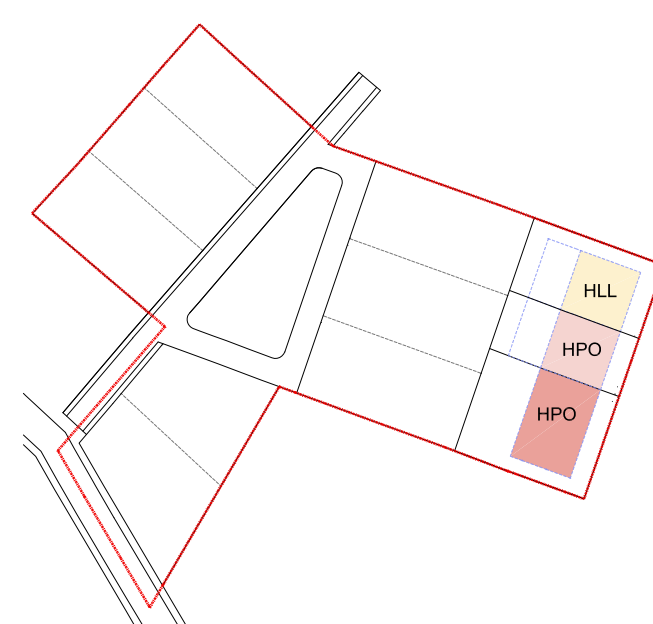
Secció 2



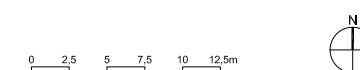
Planta Baixa



Planta Primera



Planta Segona



Títol del projecte

**PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PMU.3.
CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**

Autor del projecte

Josep M^o Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol

Seccions i esquema d'usos

Escala Núm. plànol

A3 1:500

03

Data

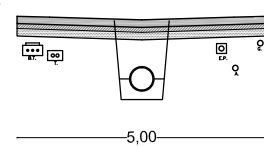
Gener 2017



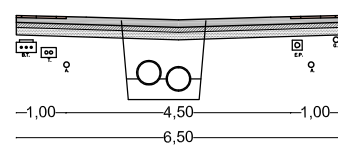
Ajuntament
de Taradell

LLEGENDA

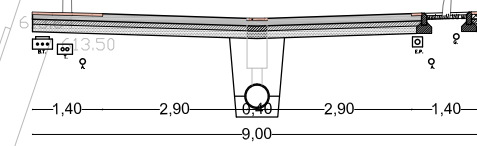
- Àmbit del PMU.3
- - - Límit del terme municipal
- - - - Eixos de carrers
- ◀ x % Rasant de carrer
- $\frac{R=616,48}{T=616,48}$ Cota de terreny i rasant del carrer
- Calçada - Paviment asfàltic
- Vorera



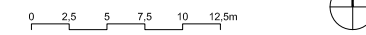
SECCIÓ TIPUS S1



SECCIÓ TIPUS S2



SECCIÓ TIPUS S3



Títol del projecte
**PLA DE MILLORA URBANA
 ÀMBIT PMU.3.
 CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**
 Autor del projecte

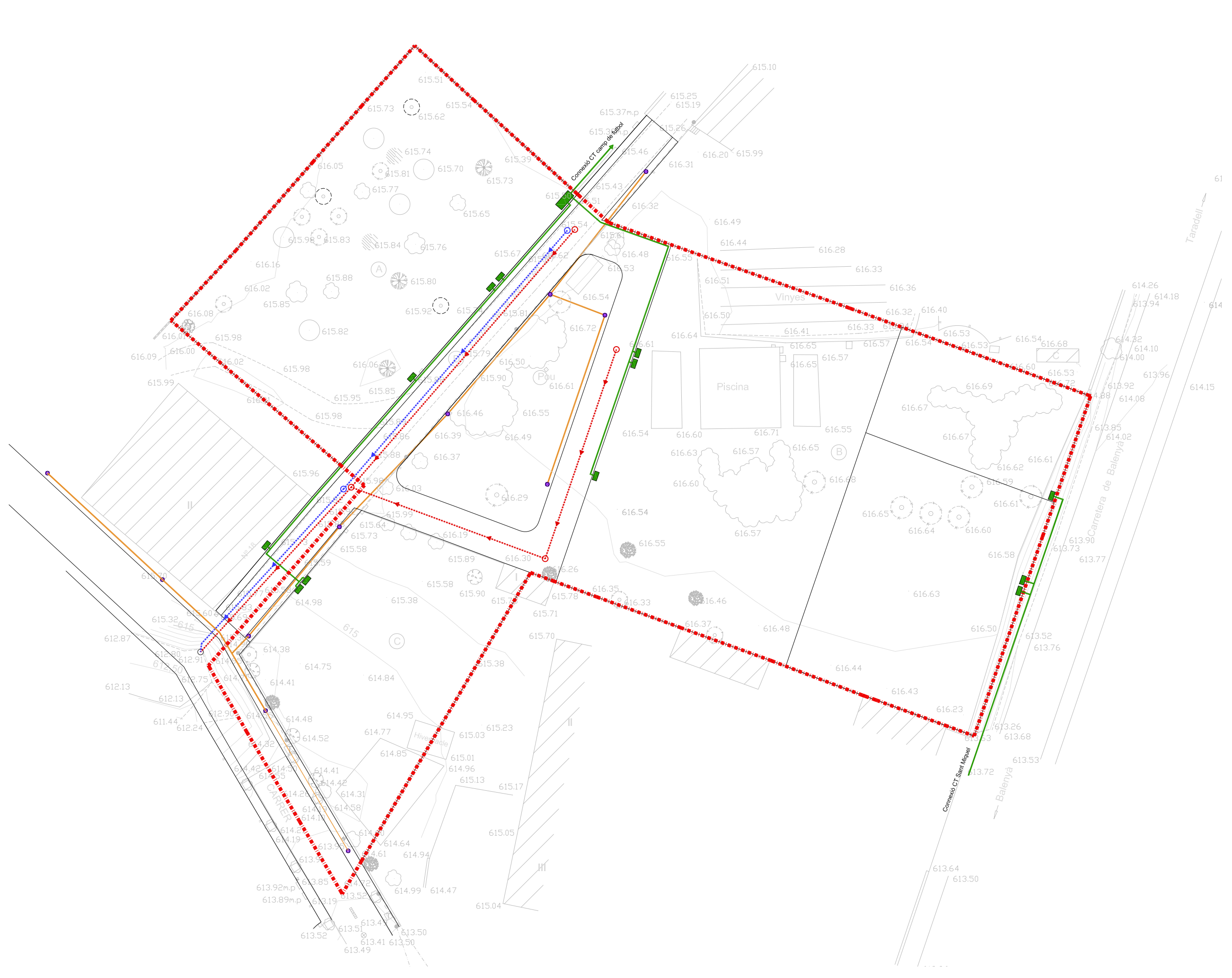
Josep M^o Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol
Vialtat

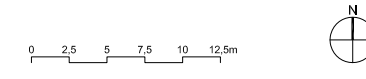
Escala Núm. plànol
A3 1:500 **U1**

Data
 Gener 2017





- LLEGENDA**
- - - Àmbit del PMU.3
 - · · · · Xarxa aigües pluvials
 - · · · · Xarxa aigües residuals
 - Pou aigües pluvials
 - Pou aigües residuals
 - - - Xarxa BT
 - - - Xarxa enllumenat Públic
 - ⊗ Farola



Títol del projecte
**PLA DE MILLORA URBANA
 ÀMBIT PMU.3.
 CAMÍ DE LA FONT D'EN DEU**

Autor del projecte

Josep M^º Claparols Pericas, arquitecte municipal

Títol del Plànol
Servels

Escala Núm. plànol
A3 1:500 **U2**

Data
Gener 2017

