



**Expedient:** 424/2017 APROVACIÓ PMU 3 - FONT D'EN DEU

**Assumpte:** Aprovació definitiva

## EDICTE

Es fa públic que per acord del Ple de l'Ajuntament de data 2 de novembre de 2017, es va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana 3 – Camí de la font d'en Déu del POUM de Taradell (setembre de 2017).

### ANNEX

*Normativa urbanística del Pla de Millora Urbana 3 – Camí de la Font d'en Déu del POUM de Taradell (setembre de 2017):*

#### *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 de millora urbana 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 de millora urbana 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 :*

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector*
- b) 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.*



- c) 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.*
- d) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- f) Les despeses de gestió justificades sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.*
- g) 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 de millora urbana 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, sostre i nombre màxim d'habitatges**

a ). 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 <sup>2</sup>	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.

b). El sostre adjudicat a cadascuna de les zones, es concreta en el següent quadre:

		PMU 3.	
<b>Superfície àmbit (m<sup>2</sup>)</b>		<b>7.173,95</b>	
<b>Sostre residencial (m<sup>2</sup>)</b>	Habitatge lliure. Clau 5d5 (4.278,16*0,467)	1.997,90	58,88%
	Habitatge lliure. Clau 2a2	329,37	9,71%
	HPO règim general	741,00	21,84%
	HPO règim concertat	325,00	9,58%
	TOTAL HPO	1.066,00	31,42%
	TOTAL	3.393,27	100,00%
<b>Sostre comercial (m<sup>2</sup>)</b>		<b>552,40</b>	<b>14,00%</b>
<b>Sostre total (m<sup>2</sup>)</b>		<b>3.945,67</b>	
<b>Edificabilitat bruta (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sol)</b>		<b>0,5500</b>	

c). El nombre màxim d'habitatges admès a cada zona serà:

Cases aïllades parcel·la mínima 500 m2.	Clau 5d5	8 unitats
Eixample urbà	Clau 2a2	4 unitats
Eixample urbà. HPO règim general	Clau 2a2*	8 unitats
Eixample urbà. HPO règim concertat	Clau 2a2*	4 unitats



## 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.*

*Serán sistemes generals aquells que el seu funcionament vagi dirigit a cobrir les necessitats d'un àmbit major que el propi àmbit del polígon i, serán 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 :*

- a) Parcialment el vial de La Font d'En Déu*
- b) Parcialment el vial del carrer de Tona*
- c) La plaça interior de l'àmbit, i*
- d) 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**

- a. Superfície mínima: 500 m<sup>2</sup>*
- b. Façana mínima 15 metres*

#### **2. Condicions de l'edificació**

- a. Tipus d'ordenació: aïllada segons parcel·lació*
- b. Tipus d'edificació: habitatge unifamiliar aïllat o aparellat (dos habitatges) en parcel·la doble superfície*
- c. Edificabilitat màxima: 0,467m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl*
- d. Ocupació màxima 40%*





- e. Alçada reguladora màxima: 7,50 metres
- f. Nombre màxim de plantes: PB + 1PP
- g. Separació mínima a via pública 3 metres
- e. Separació mínima a altres llandars 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**

- a. Tipus d'ordenació: edificació segons alineacions
- b. Ocupació de l'edificació: assenyalada en els plànols d'ordenació d'aquest PMU
- c. Alçada reguladora màxima: 10,00 metres
- d. Nombre màxim de plantes: PB + 2PP
- e. Cal mantenir la alineació de les edificacions existents amb front a la carretera
- f. Separació mínima a altres llandars: assenyalada en plànols d'ordenació.
- g. Sostre màxim habitatges: 329,37
- h. Sostre màxim altres usos: 552,40 m<sup>2</sup>
- i. Nombre màxim d'habitatges: 4 unitats

### **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<sup>2</sup>

Nombre d'habitatges 8 unitats

Habitatges de protecció oficial (HPO) en règim concertat

Sostre 325,00 m<sup>2</sup>

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, por 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 escapar, la mida els arbres, l'aportació de terra vegetal adobada per a les plantacions, així com els elements de protecció i/o tutoratge.*

#### *6. Protecció del medi ambient*

*a) Caldrà que les noves edificacions i urbanització s'integrin en l'entorn de la trama urbana existent.*

*b) En el cas que els residus que es generin durant les obres d'urbanització, es gestionaran d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus.*

*c) La contaminació acústica durant les obres d'urbanització, s'ajustarà al compliment de la Llei 16/2002 de 28 de juny, així com a l'Ordenança Municipal pertinent. S'establiran les mesures adients als efectes que les emissions de pols no afectin als habitatges existents propers.*

Contra aquesta resolució, que és definitiva en via administrativa, podeu interposar amb caràcter potestatiu recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictada, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquesta resolució, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació corresponent.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu -silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la seva interposició sense que s'hagi notificat la seva resolució- el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'entengui desestimat.

Taradell, 4 de desembre de 2017  
Lluís Verdaguer Vivet, Alcalde