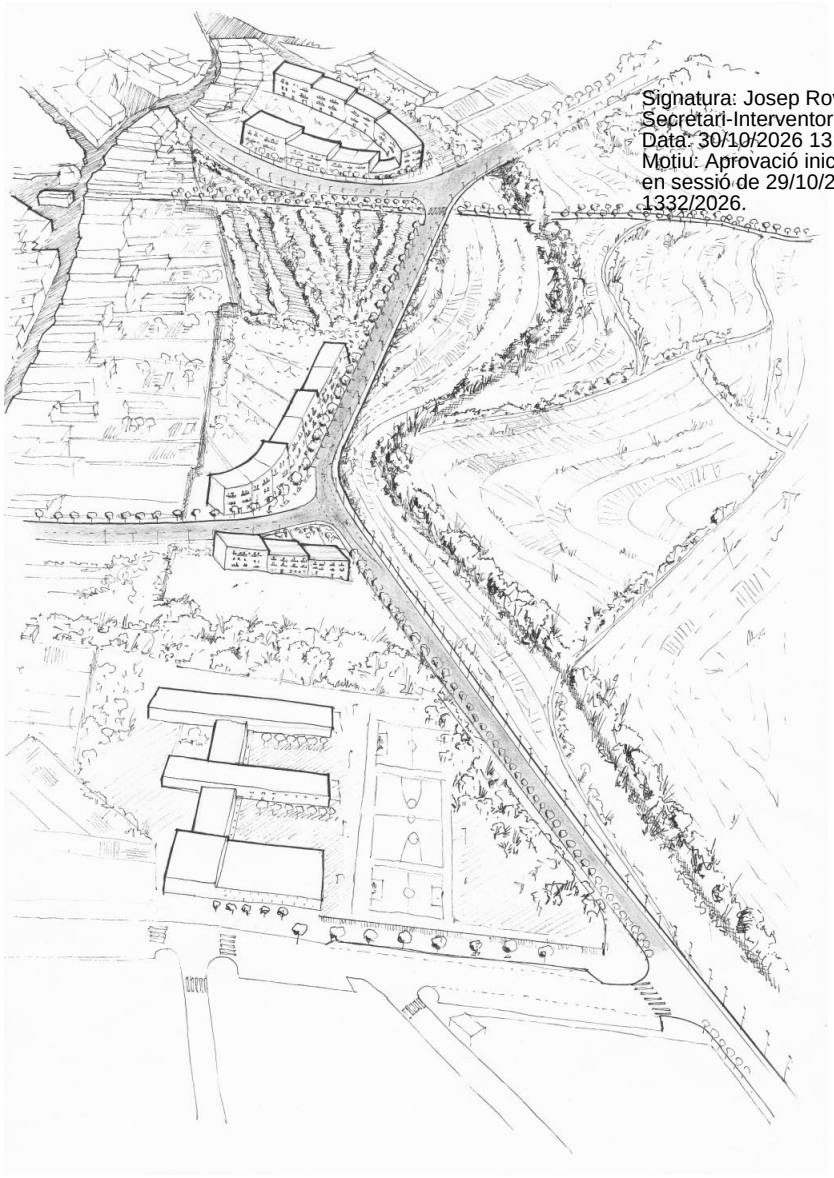
Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

Signatura: Josep Rovira Sadurní - Secretari-Interventor
Data: 30/10/2026 13:10:32
Motiu: Aprovació inicial per l'acord del Ple en sessió de 29/10/2026. Exp. 1332/2026.



R26/01 PPU1 Pla Parcial Urbanístic la Tomba - Taradell

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Octubre 2026

FERNANDO NAVARRO ACEBES / num:7340-7

Firmado digitalmente por FERNANDO NAVARRO ACEBES / num:7340-7
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=NAVARRO ACEBES, givenName=FERNANDO, serialNumber=37648424T, cn=FERNANDO NAVARRO ACEBES / num:7340-7
Fecha: 2026.10.23 16:09:43 +02'00'

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

Col·laboradors:
Clàudia Rivas, arquitecte

Mcrit, EAMG
ACC, Informe Ambiental
GTAC, Estudi econòmic
Jordi Oliveras, Estudi inundabilitat

CVE: 20260-06223-13121-71402

CONTINGUT DEL PLA

A. **Memòria informativa i justificativa de l'ordenació proposada**
   Annex I: Convenis
B. **Normes urbanístiques**
C. **Estudis econòmics (GTAC)**
D. **Informe ambiental (ACC)**
E. **Estudi Inundabilitat (Hidrojing)**
F. **EAMG (MCrit)**
G. **Plànols**

Plànols d'informació

i.01 Situació al municipi	DinA1 E. 1:5.000
i.02 Planejament vigent	DinA1 E. 1:2.000
i.03 Ortofoto	DinA1 E. 1:1.000
i.04 Topogràfic, inundabilitat i estructura de la propietat	DinA1 E. 1:1.000
i.05 Serveis existents	DinA1 E. 1:1.000

Plànols d'ordenació

p.01 Proposta zonificació	DinA1 E. 1:1.000
p.02 Proposta de parcel·lació	DinA1 E. 1:1.000
p.03 Proposta geometria dels vials	DinA1 E. 1:1.000
p.04 Perfils longitudinals dels vials	DinA1 E. 1:500
p.05 Seccions tipus vials	DinA1 E. 1:150
p.06 Croquis gàlibs i implantació de l'edificació	DinA1 E. 1:1.000
p.07 Xarxes de Serveis proposades	DinA1 E. 1:2.000

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

ÍNDEX

ÍNDEX 2
A - MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA 3
0. Antecedents 3
1. Objecte d'aquest Pla Parcial. Planejament que es desenvolupa 7
2. Marc legal i normatiu d'aquest Pla Parcial 9
3. Característiques del sector 13
4. Estructura de la propietat 15
5. Justificació de l'ordenació proposada 17
6. Proposta de parcel·lació i tipologia d'habitatges 20
7. Inundabilitat 22
8. Gestió del Pla Parcial. Pla d'etapes 26
9. Característiques de les obres d'urbanització 27
10. Les xarxes de serveis 29
11. Pressupost. Avaluació econòmica i financera 31
B - NORMES URBANÍSTIQUES 1
ANNEX I Convenis 22

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

A - MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

0. Antecedents

L'objecte del present document és la redacció del Pla Parcial del PPU 01 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell. Aquest sector, ja comptava amb un PPU aprovat definitivament en data 26 de gener de 2023 i publicat al BOPB el 24 de febrer de 2023, el qual ha rebut dues sentències, amb número **3724/2025 i 3727/2025, dictades en el Procediment Ordinari 66/2023-D1 per la Sala del Contenciós-Administratiu del TSJ de Catalunya**, declarant la nul·litat del mateix per inviabilitat econòmica donada la importància de la càrrega que suposa l'execució del tram de la ronda Montserrat inclosa al sector.

En els seus escrits, els demandants plantegen diversos motius per a la impugnació, dels quals els més importants són els següents:

- Falta de justificació del pla
- Modificació indeguda de la ronda de circumval·lació
- Vulneració del desenvolupament urbanístic sostenible
- Infracció de l'article 44 del TRLUC sobre sistemes generals
- Inviabilitat econòmica del pla

Les dues sentències són molt semblants, sobretot pel que fa a rebutjar els dos primers arguments considerant que el Pla Parcial si es troba suficientment motivat i justificat i considera que no s'ha demostrat que la ronda de circumval·lació vulneri allò que estableix el POUM, tal i com es pot extreure dels següents paràgrafs de la sentència número 3724:

[...] Por ello, la jurisprudencia ha puesto en valor la memoria del plan como elemento fundamental para evitar la arbitrariedad, en tanto que ésta debe contener la motivación de las determinaciones del planeamiento, en sentido de dar a conocer y justificar los objetivos y criterios de la ordenación del territorio, la justificación del modelo de desarrollo elegido y la descripción de la ordenación propuesta.

Y en este sentido, la Memoria del Plan señala:

L'objecte d'aquest Pla Parcial és el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable PPU 01 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell. El POUM de Taradell, publicada la seva aprovació definitiva al DOGC de 05/07/2010, proposa una nova estructura viària per al nucli urbà, que es basa en crear un vial de vora que completa els recorreguts perimetrals que donessin pas alternatiu a la BV-5305 pel centre de la Vila. El pla preveu dues rondes a est i oest de nucli, que es desenvolupen en part mitjançant l'execució de les reserves de sistemes vinculats previstos en diferents Plans Parcials.

> A la imatge següent es mostra l'estructura proposada, on el sector PPU1 té un paper clau en la compleció de la denominada Ronda Montserrat, en el tram on completa el nou vial a l'est del nucli antic.
>
> El PPU 1 La Tomba es defineix a l'article 263 de les Normes del POUM, i estableix com a objectiu completar el creixement natural de Taradell, creant una nova façana a l'est del poble i consolidant alhora el camí de la Tomba. A la fitxa es grafia el vial de circumval·lació, l'equipament i l'espai lliure com a sistemes vinculants. […]
>
> La proposta d'ordenació es basa en completar la façana est de Taradell mitjançant una forma orgànica que reculli el traçat de la ronda i completi les illes existents al carrer Sant Sebastià, preveient obertures transversals que donin permeabilitat visual en sentit est-oest.
>
> Es genera un recorregut verd al llarg de la Riera de La Tomba, acompanyant la ronda amb un vial cívic, preveient espais lliures amb activitats lúdiques a les zones planeres i parc territorial en les zones on apareixen els talussos. Es prioritza conservar la vegetació de ribera i el caràcter natural de la llera i el seu entorn. Al nord de l'àmbit es preveu un vial cívic que permeti completar aquest recorregut fins al parc infantil i donar accés a l'edificació, reduint al màxim l'afectació sobre el torrent.

De ello, viene a desprenderse la suficiencia de la motivación que se ha referido.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Cuestión distinta a la anterior es la que se plantea en la demanda en relación con la ronda de circunvalación y consideración como sistema general o no o la pretenda variación de su trazado respecto de lo previsto el Plan General.

*En relación con la primera de las cuestiones debe tenerse en cuenta que **ninguna prueba se ha practicado, en orden a si la ronda referida debe conceptuarse como sistema general o no, y por ello tal alegación no puede prosperar**.*

Cuestión distinta a la anterior acontece en relación a si se ha variado el trazado previsto para dicha ronda en el Plan General.

La respuesta a tal cuestión aparece en respuesta a las alegaciones formuladas tras la aprobación inicial en respuesta a las alegaciones de los Srs. Brugalla Furriols, cuando se dice:

> 4. El traçat de la Ronda Montserrat que proposava el POUM, comportava l'execució d'unes obres importants, amb moviments de terra i la construcció de murs de contenció de gran alçada a diversos punts del traçat. El POUM ha traçat el recorregut sense tenir en compte l'estudi d'inundabilitat, que es va realitzar a posteriori. Per a l'aprovació definitiva s'ha redactat l'Estudi d'Inundabilitat en l'àmbit del PPU 01 a la riera de La Tomba, que ha permès ajustar el traçat i la rasant de la ronda per tal de realitzar les connexions amb els vials secundaris de forma correcte.

*De donde se deduce que **lo que se ha hecho es ajustar el trazado y las rasantes a los estudios de inundabilidad, sin que se haya acreditado que dicha variación afecte al trazado previsto en el POUM**.*

Aquesta mateixa explicació s'utilitza en la sentencia 3727 per rebatre la suposada falta de justificació del pla considerant que el PP desenvolupa una infraestructura ja prevista en el POUM no veient cap il·legalitat suficient desestimant aquesta al·legació.

El recurs amb número de sentència 3727, també inclou altres motius com són la vulneració del desenvolupament urbanístic sostenible, l'exclusió d'una parcel·la inclosa al sector, contradiccions amb el POUM o la falta d'un informe de gènere. Aquests motius, però són rebutjats a la sentència per no aportar cap justificació:

[…] Y en este sentido, la recurrente tampoco ha aportado ninguna prueba capaz de desvirtuar lo anterior, ni ha acreditado en modo alguno, la pretendida contradicción con tal principio.

Asimismo, y en relación con la alegación referida a la exigencia o no del informe de impacto de género, resulta claro que esta alegación no puede prosperar. […] el RLUC -cuando se ocupa de los planes parciales, arts. 79 y ss.- no refiere la necesidad de dicho informe en su artículo 84 al describir el contenido necesario de la memoria. En consecuencia, no es un informe exigible en un Plan parcial.

El motiu decisiu pel qual ambdues sentències estimen els recursos és perquè considera acreditat que el Pla Parcial no és econòmicament viable.

El tribunal dona especial valor a l'informe pericial aportat pel demandant així com a l'informe del pèrit judicial destinat durant el procés, que ambdós conclouen que:

- L'estudi econòmic del pla va utilitzar costos de construcció desactualitzats (anteriors al fort increment de preus de 2022).
- Els costos d'urbanització estan infravalorats.
- Aplicant diferents escenaris econòmics, tots els resultats eren negatius.

[…] se aporta junto con la demanda informe pericial (documento 1 de la demanda), que ha sido ratificado en periodo probatorio, cuyas conclusiones no ofrecen duda alguna acerca de la inviabilidad económica del Plan Parcial objeto del presente procedimiento, misma conclusión, a la que sin duda alguna llega el perito judicial Sr. Mendialdua Ugarte en el dictamen pericial elaborado en periodo probatorio:

> Conclusiones
>
> El Estudio de viabilidad económica que justifica la viabilidad económica del Plan Parcial Urbanístico La Tomba de Taradell, se ha efectuado sin tener en cuenta las circunstancias económicas que afectaron al sector inmobiliario, entre otros, en el primer trimestre del año 2022,

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

que conllevaron un importante incremento de los costes de la construcción; como lo demuestra el hecho de que el Colegio de Arquitectos de Cataluña fijara de forma excepcional un nuevo módulo, tal y como ya se ha mencionado. A pesar de que dicho módulo se fijó ya para el tercer trimestre de ese año, las previsiones económicas del estudio siguieron haciéndose con valores del año 2021.
Igualmente la consideración de los costes de urbanización no se han realizado de manera correcta, aplicando unos valores para una calidad muy inferior a la calidad que se indica en el propio plan.
De la aplicación de método residual con los flujos de caja correspondientes ingresos y gastos, con diferentes hipótesis, se han obtenido en todos los casos valores negativos, por lo que se ha de considerar que el Plan Parcial es inviable económicamente.

Conclusión final

El Plan Parcial urbanístico La Tomba de Taradell es inviable económicamente. ***Por todo ello, el recurso debe ser estimado.***

La decisió del tribunal és la següent:

ESTIMAR el recurso contencioso administrativo planteado por la representación procesal de JOSEP MARTÍ CASADEMUNT contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Taradell de 26 de enero de 2023 por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial 1-La Tomba, del municipio de Taradell y declarar la nulidad del mismo."

A la sentencia 3727 també s'aporta un informe pericial bastant extens, on s'analitzen els costos d'urbanització, costos financers, ritmes d'absorció del mercat, demanda real d'habitatge i sols ja disponibles a Taradell entre d'altres, i conclou que existeix un excés de nou sol residencial al municipi i que les previsions del Pla són massa optimistes i que el mercat trigaria molt en absorbir els nous habitatges previstos al PPU. A tot això, la sentencia conclou:

Las conclusiones de dicha pericial, ratificada en periodo probatorio, son claras y evidentes acerca de la inviabilidad económica del Plan Parcial objeto del presente procedimiento, y viene a coincidir totalmente con la misma conclusión alcanzada en el recurso ordinario 66/23, lo que ha de conllevar la estimación del recurso.

Aquesta sentència no es limita a acceptar una pericial de forma aïllada, sinó que constata que dos anàlisis independents arriben al mateix resultat.

El tribunal, doncs, estima els dos recursos interposats i declara la nul·litat del Pla Parcial ja que considera acreditada la inviabilitat econòmica del sector basant-se tant en l'informe pericial aportat per la part recurrent com en el dictamen del pèrit judicial, els quals conclouen que el desenvolupament urbanístic és inviable en tots els escenaris analitzats.

Cal fer menció, també que en el cas de la sentència 3724 recull l'existència d'un conveni urbanístic firmat el 12 de febrer de 2007 entre l'ajuntament de Taradell i Josep Martí Casademunt i l'incompliment de dit conveni s'identifica com un dels motius del recurs:

"...el Sr. Josep Martí Casademunt, como propietario de la granja existente, renunciaba a las posibles indemnizaciones de edificación y actividad..."

El demandant, doncs, entenia que el PPU aprovat el 2023 no respectava alguna obligació derivada d'aquell conveni.

La sentència, per això, **no declara res d'aquest aspecte pel que s'entén que no existeix base jurídica per anular el pla per aquest motiu, pel que es desprèn que no s'ha produït cap incompliment del conveni.**

En compliment de les dues sentències, l'ajuntament ha manifestat la seva voluntat de redactar de nou el PPU solucionant els defectes de la primera aprovació del PPU per tal d'obtenir i urbanitzar la ronda Montserrat, degut a la millora substancial que comportaria en la xarxa de comunicacions a nivell municipal.

En aquest sentit, per tal de fer que el desenvolupament d'aquest sector sigui econòmicament viable, **l'ajuntament preveurà una aportació econòmica corresponent a una part de la urbanització de la Ronda Montserrat**, entenent aquest vial com estructurant d'acord al plànol O-02-Objectius del POUM inclòs més endavant en aquesta memòria, mentre que la urbanització de la part de ronda no assumida

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

per l'Ajuntament i de la resta de vials que donen accés a les noves edificacions del que s'entén el seu caràcter local, hauran d'anar a càrrec dels propietaris del sector.

Pel que fa a la nova redacció del PPU, també cal fer esment que des de l'aprovació definitiva del primer PPU del sector, el 31 de desembre de 2025 es va publicar al DOGC la **Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme**, amb l'objectiu de fer front a la problemàtica de l'accés a l'habitatge. En el cas de sectors de sòl urbanitzable, s'estableix que cal reservar per HPO el sòl corresponent al 50% del sostre residencial, del qual la meitat s'ha de destinar a lloguer.

En aquest mateix sentit, també s'ha aprovat la **Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic**, on en el seu article 107 modifica la disposició transitòria tercera de la llei 11/2025, on estableix que les reserves de dita llei no són aplicables als planejament generals i les seves revisions aprovats provisionalment ni a les modificacions de planejament general i el planejament urbanístic derivat aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la llei.

En el cas que ens pertoca, donat que el Pla Parcial va ser anul·lat, cal aplicar els percentatges que estableix la llei 11/2025.

Al tornar a redactar el PPU de la Tomba, doncs, i per donar compliment a aquesta llei, és obligatòria la reserva del 50% per a HPO, incrementant la reserva de la primera aprovació, diferenciant a més aquells que es destinen a lloguer tal i com indica la llei.

Per consegüent, en aquesta segona aprovació del PPU de la Tomba s'han introduït els següents canvis respecte a la primera aprovació:

- S'ha diferenciat en els plànols d'ordenació el sistema viari que és estructurant, format per la Ronda Montserrat, de la resta de vials que són d'ús local ja que donen accés a les noves edificacions.
- Part de la urbanització d'aquest vial estructurant anirà a càrrec de l'Ajuntament, mentre que la urbanització de la resta de vials correspon als propietaris del sector.
- S'ha incrementat la reserva HPO per arribar a un 50% del total del sostre residencial d'acord a la Llei 11/2025, de 29 de desembre.
- Aquest increment comporta, de retruc, un increment del nombre total d'habitatges sense incrementar el sostre total. D'acord amb l'article 100 del TRLUC aquest increment d'habitatges, atès que es destina a HPO i no ultrapassa el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació, no comporta cap reserva complementària per a sistema d'espais lliures ni d'equipaments.
- S'ha identificat als plànols una nova clau 2a6L corresponent a la ubicació dels habitatges HPO que cal que siguin de règim de lloguer d'acord també a la Llei 11/2025, de 29 de desembre.

Aquests canvis es veuran reflectits tant en aquesta memòria com en els plànols d'ordenació i en la resta de documents que formen el PPU, en especial als Estudis Econòmics.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

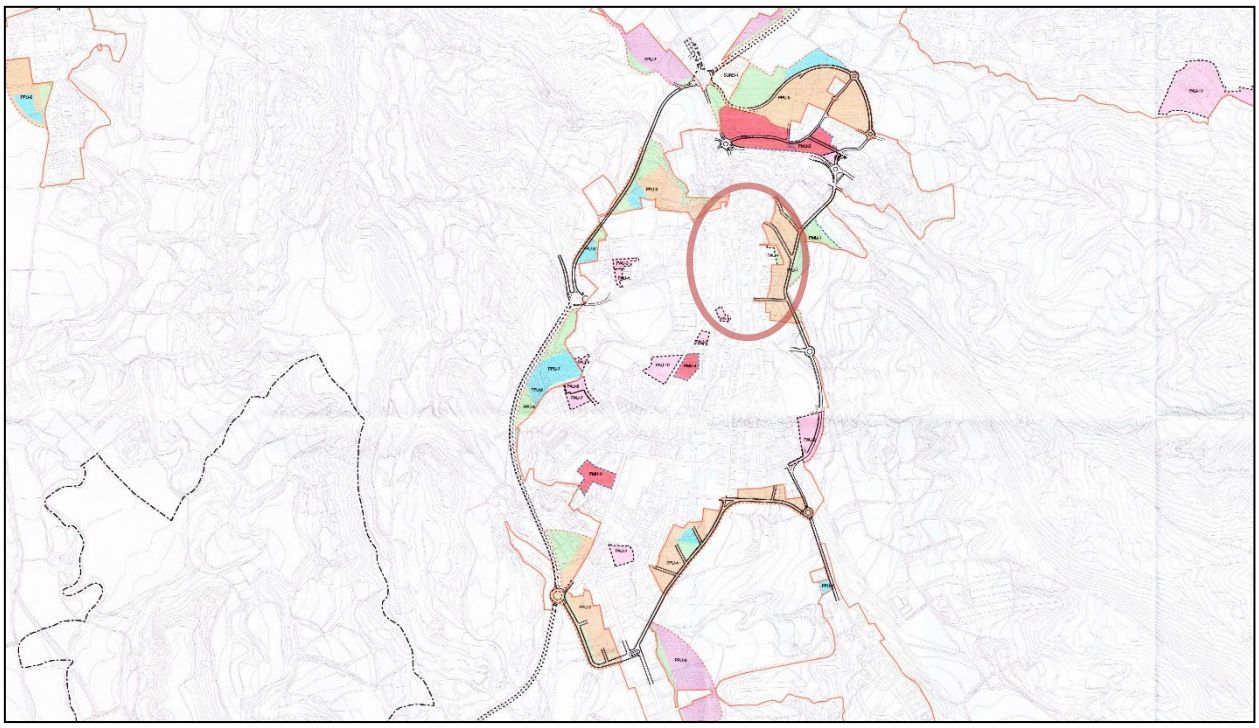
CVE: 20260-06223-13121-71402

1. Objecte d'aquest Pla Parcial. Planejament que es desenvolupa

L'objecte d'aquest Pla Parcial és el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable PPU 01 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell.

El POUM de Taradell, publicada la seva aprovació definitiva al DOGC de 05/07/2010, proposa una nova estructura viària per al nucli urbà, que es basa en crear un vial de vora que completa els recorreguts perimetrals que donessin pas alternatiu a la BV-5305 pel centre de la Vila. El pla preveu dues rondes a est i oest de nucli, que es desenvolupen en part mitjançant l'execució de les reserves de sistemes vinculats previstos en diferents Plans Parcials.

A la imatge següent es mostra l'estructura proposada, on el sector PPU1 té un paper clau en la compleció de la denominada Ronda Montserrat, en el tram on completa el nou vial a l'est del nucli antic.



Plànol O. 04 Objectius Creixements

El PPU 1 La Tomba es defineix a l'article 263 de les Normes del POUM, i estableix com a objectiu completar el creixement natural de Taradell, creant una nova façana a l'est del poble i consolidant alhora el camí de la Tomba. A la fitxa es grafia el vial de circumval·lació, l'equipament i l'espai lliure com a sistemes vinculants. Les dades bàsiques del sector són:

Superfície total:	35.966,4 m²s	Distribució de sostre	
Densitat habitatges:	44 htg/Ha	CEB	0,52
(HRLL 67%; HPO 33%)		Sostre màxim	18.702,5
		HPO 25%	4.675,6
Reserva mínima Verd Públic:	22,8%	HRLL 75%	14.026,9
Percentatge màxim sòl privat:	45,39%		

Es preveu la cessió del 10% d'aprofitament i el seu desenvolupament mitjançant el sistema de cooperació.

A la pàgina següent s'adjunta l'ordenació prevista a la fitxa del PPU1 La Tomba.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402



Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

2. Marc legal i normatiu d'aquest Pla Parcial

El marc legal i normatiu d'aquest Pla, a més del POUM està format per:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**
- **Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (DOGC núm. 5686 de 5 d'agost) i la Llei 3/2012 de 22 de febrer de Modificació del TRLU**, en concret els següents articles:

Article 65 *Plans Parcials Urbanístics.*

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

a) Qualifiquen el sòl.

b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.

c) Assenyalen les alineacions i les rasants.

d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que aquesta reserva de 20 m² per cada 100 m² de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

***Article 66** Documentació dels plans parcials urbanístics*

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.

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

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'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.

e) El pressupost de les obres i els serveis.

f) El pla d'etapes.

g) La divisió poligonal, si escau.

h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

***Article 100.** Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.*

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m^2, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m^2 al sostre amb aquesta destinació. [...].

***Disposició addicional vint-i-quatrena**. Densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública*

1. En sòl urbà consolidat, el sòl qualificat d'habitatge de protecció pública d'acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció publica. Amb relació als habitatges de renda lliure, la densitat es calcula d'acord amb les previsions del planejament urbanístic del municipi.

En cas que en una mateixa edificació es prevegi la destinació parcial a habitatges de protecció pública, la densitat d'aquests es calcula d'acord amb el que s'ha establert anteriorment; mentre que, per a la part de la promoció destinada a habitatge de renda lliure, són aplicables les previsions del planejament urbanístic del municipi.

El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts en aquesta disposició ha de quedar reflectit en la llicència corresponent.

1 bis. En sòl urbà consolidat, el sòl qualificat d'habitatge en règim lliure quan la persona promotora promogui habitatges amb protecció oficial amb destinació de lloguer o cessió d'ús amb vinculació permanent i sol·liciti al departament competent en matèria d'habitatge la qualificació de protecció oficial de vigència indefinida, el nombre màxim d'habitatges que es pot construït en una determinada parcel·la

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

és el que resulti de dividit el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadres. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública. Amb relació als habitatges de renda lliure, la densitat es calcula d'acord amb les previsions del planejament urbanístic del municipi.

En cas que en una mateixa edificació es prevegi la destinació parcial a habitatges de protecció pública, la densitat d'aquests es calcula d'acord amb el que s'ha establert anteriorment; mentre que, per a la part de la promoció destinada a habitatge de renda lliure, són aplicables les previsions del planejament urbanístic del municipi.

2. En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, respecte als habitatges de protecció pública s'aplica el que estableix el primer paràgraf de l'apartat 1 en la part proporcional de sostre que li correspongui. Amb relació als habitatges de renda lliure, el nombre d'habitatges es calcula aplicant la densitat bruta, prevista pel planejament urbanístic del municipi en el sòl proporcional del sector, al percentatge de sostre de renda lliure.

El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament derivat corresponent.

En ambdós casos s'ha de justificar l'aplicació de la ràtio de setanta metres quadrats a les polítiques d'habitatge recollides en el planejament urbanístic del municipi i a les característiques dels col·lectius als quals s'adrecen els habitatges de protecció pública.

- **El Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (DOGC núm. 4682, de 24 de juliol)**

Les determinacions dels plans parcials urbanístics venen regulades en l'art. 79, i són bàsicament les següents:

***Article 79**.*

Els Plans Parcials Urbanístics tenen per objecte desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit.

***Article 80**. Determinacions relatives als usos del sòl i als paràmetres edificatoris*

a. Qualificació del sòl, amb determinació dels usos principals i compatibles, i especificar terrenys que es destinen a HPO.

b. Edificabilitat neta dels terrenys edificables.

d. La parcel·la mínima indivisible.

e. La dotació necessària de places d'aparcament de vehicles que cal reservar en el sòl privat de cada zona.

f. Elements compositius de l'ordenació: alineacions, espais lliures privats, fondàries edificables, distància amb llindars, alçada màxima i nombre de plantes

g. L'ordenació volumètrica.

h. Les alineacions i rasants

***Article 81**.Determinacions relatives als sistemes urbanístics*

81.1 Respecte als terrenys destinats a sistemes urbanístics, correspon als plans parcials urbanístics i als plans parcials urbanístics de delimitació:

a) Definir el traçat i característiques dels sistemes de comunicacions previstos i de llur connexió amb els sistemes exteriors al sector.

b. determinar terrenys sistemes V i E, establir condicions d'ordenació, o almenys llur edificabilitat màxima

81.2 V i E han de ser adequats a les necessitats derivades dels usos previstos pel sector. Complir reserves mínimes marcades art 65 LLU.

81.3 b. Reserves d'usos no residencials que estableix article 65.4 LLU computa com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície del sector corresponent al percentatge de l'edificabilitat destinada a usos no residencials respecte a l'edificabilitat total del sector.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

81.6 S'ha de destinar a serveis tècnics, públic o privat, el sòl necessari per a la implantació de les infrastructures i instal·lacions adequades als usos previstos per al sector.

Article 82

82.1 Els plans parcials poden concretar directament el traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització bàsiques, o poden remetre aquesta concreció al projecte d'urbanització.

82.2 Cas de no concretar urbanització cal:

a. traçat xarxes existents i els traçats indicatius que estableixi. (mínim aigua, reg i hidrants, clavegueram, elèctrica i enllumenat públic.

b. Capacitat dels serveis d'acords amb les previsions de consum i d'abocaments derivades dels usos a implantar

c. Determinació dels serveis a establir, descripció característiques, hauran de ser soterrades.

Article 83

83.1 Execució del pla

a. Han d'establir pla d'etapes.

b. Determinar el sistema d'actuació

c. Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, justificant la viabilitat econòmica.

83.2 Respecte a les etapes: establir els terminis per a l'inici i finalització d'etapes, obres a cada una d'elles,

***Article 84**: Contingut de la memòria: Justificació de la procedència d'acord amb el planejament general que desenvolupin, informació urbanística de l'àmbit (característiques naturals del territori, riscos naturals i geològics; usos, edificacions i infraestructures existents; estructura de la propietat del sòl); objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit descripció de la proposta (adequació a les determinacions del planejament, observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, conclusions de l'informe ambiental del Pla, adequació paràmetres d'accessibilitat, mobilitat i ús del teixit urbà, compliment sobre mobilitat sostenible d'acord amb estudi d'avaluació de mobilitat generada, de la divisió poligonal). Justificar l'adequació a la promoció i indicadors previstos pel PGM.*

***Article 85**. Incloure Informe ambiental amb contingut article 100 reglament, i estudi d'avaluació mobilitat generada.*

***Article 86**. Plànols d'informació: Relació estructura orgànica del pla; ordenació segons planejament urbanístic per a l'àmbit territorial inclòs en el pla parcial; Com a mínim a escala 1:2.000: Topogràfic; cadastral; d'usos del sòl i subsòl amb indicació d'infraestructures, edificacions, vegetació existent; geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.*

***Article 87**. Plànols d'ordenació: zonificació; xarxa viària; esquema xarxa de subministrament (aigua, reg i hidrants, clavegueram, distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic). Pot incloure tots aquells plànols que es considerin necessaris per a una millor definició de l'ordenació prevista.*

***Article 88**. Normes dels PPU. Regular l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, fent referència a les qualificacions previstes, les normes d'edificació (condicions comunes i normes particulars), instruments de desenvolupament i execució del pla i determinació del sistema o sistemes d'actuació.*

***Article 89**. Avaluació econòmica i pla d'etapes. Inclou pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla , estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla. Càlcul estimatiu de l'expropiació. Establir les previsions temporals d'execució del pla.*

- **Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme**, en concret l'article 3 on es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social, que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, següents:

»a) El sòl corresponent al 50% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.

»Com a mínim la meitat de les reserves de sòl a què fa referència aquest article s'han de destinar a habitatges de protecció pública en règim d'arrendament.»

- **Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic,** on en el seu article 107 modifica la disposició transitòria tercera de la llei 11/2025 de la manera següent:

»1. Les noves reserves mínimes establertes de sòl per a habitatges de protecció pública que estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme per mitjà de la Llei 11/2025 no són aplicables als planejaments generals i llurs revisions aprovats provisionalment ni a les modificacions de planejament general i el planejament urbanístic derivat que hagin estat aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la llei esmentada. Aquesta exempció es manté durant un període de dos anys a comptar de la data d'aprovació respectiva de l'instrument corresponent.

3. Característiques del sector

L'àmbit del sector es situa a l'est del nucli urbà, formant una franja allargassada en sentit nord-sud, amb una superfície de 35.219,54m²s. S'ajusta l'àmbit del sector al nou aixecament topogràfic del sector, que suposa una variació inferior al 5%, tal i com preveu l'article 3.6 de la Normativa del POUM.

El sector limita amb la Riera de La Tomba a l'est, amb la zona industrial al nord, amb els darreres del c. Sant Sebastià a l'oest, i amb l'equipament docent al sud.

Els terrenys presenten un pendent mitjà entre el 10-6% descendent des del c. Sant Sebastià fins a la Riera de La Tomba, més pronunciat a la part sud i es suavitza al nord, on trobem el camí de la Tomba, que travessa el sector i el Torrent amb un pont, enllaçant el nucli amb el sòl no urbanitzable a l'est.

Actualment els sòls estan ocupats majoritàriament per conreu de secà i algunes franges arbrades, situades en els desmunts i al marge del torrent.



Àmbit del sector sobre Ortofotoplànol

<u>Béns i edificacions existents dins del sector</u>

Respecte les edificacions existents destaca la presència d'una granja que es troba en actiu, amb una superfície construïda de 776m²st, propietat de Josep Martí Casademunt. Per tal de facilitar el desenvolupament del sector durant la redacció del POUM es va signar un conveni entre l'Ajuntament i la propietat, amb data 12 de febrer de 2007, on s'establien els següents compromisos:

1.2.- *Per la seva part, el Sr. Martí manifesta la seva conformitat amb les determinacions bàsiques previstes per al sector, sense perjudici de convenir els ajustos referits en l'anterior paràgraf, i renuncia en aquest acte a qualsevol indemnització, tant pel valor de les construccions i instal·lacions*

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

existents com pel trasllat o extinció de l'activitat, que li pogués correspondre en l'execució del referit sector.

***1.3.-** L'execució del planejament no donarà lloc al cessament efectiu de l'activitat fins que no s'hagin aprovat i siguin executius els corresponents projecte d'urbanització i de reparcel·lació.*

El sector també inclou els darreres del carrer S. Sebastià, afectant els jardins posteriors, on trobem una edificació a la finca nº 6.

El vial de connexió amb la plaça de les Eres, preveient una obertura al front consolidat del c. Sant Sebastià, es va preveure mitjançant un conveni entre l'Ajuntament de Taradell i Francesc Mañaricua, signat el 13/02/2007, on es mostrava la conformitat amb la previsió d'afectació de l'habitatge de la seva propietat situat al núm. 41 del c. Sant Sebastià, i on es pactava la indemnització com a càrrega d'urbanització del sector de la Tomba. Aquesta edificació, tot i aparèixer encara a la foto aèria, ja ha estat enderrocada.

A l'annex 1 d'aquesta memòria s'adjunten els dos convenis que afecten al sector.

A més d'aquests convenis, dins del sector també s'ha identificat un cobert existent corresponent a la finca número 3 del carrer Sant Sebastià, propietat de Mª Mercè Cassasas Vila. Aquesta edificació, d'acord amb l'ordenació prevista, es podria arribar a conservar, pel que caldria veure a la reparcel·lació i adjudicació de les finques resultants, si aquesta construcció seria objecte o no d'indemnització.

A l'ortofotoplànol s'observa l'estat actual dels terrenys del sector i les esmentades preexistències.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

4. Estructura de la propietat

L'estudi de les finques inicials s'ha realitzat a partir de la cartografia cadastral i l'aixecament topogràfic realitzat al sector al 2020 per Ferran Anglada, on s'identifiquen els propietaris de les finques que conformen aquest Pla Parcial. L'aixecament permet identificar les finques a partir de les tanques, partions i fites existents, a través del treball de camp realitzat pel Sr. Anglada i la informació de l'Ajuntament.

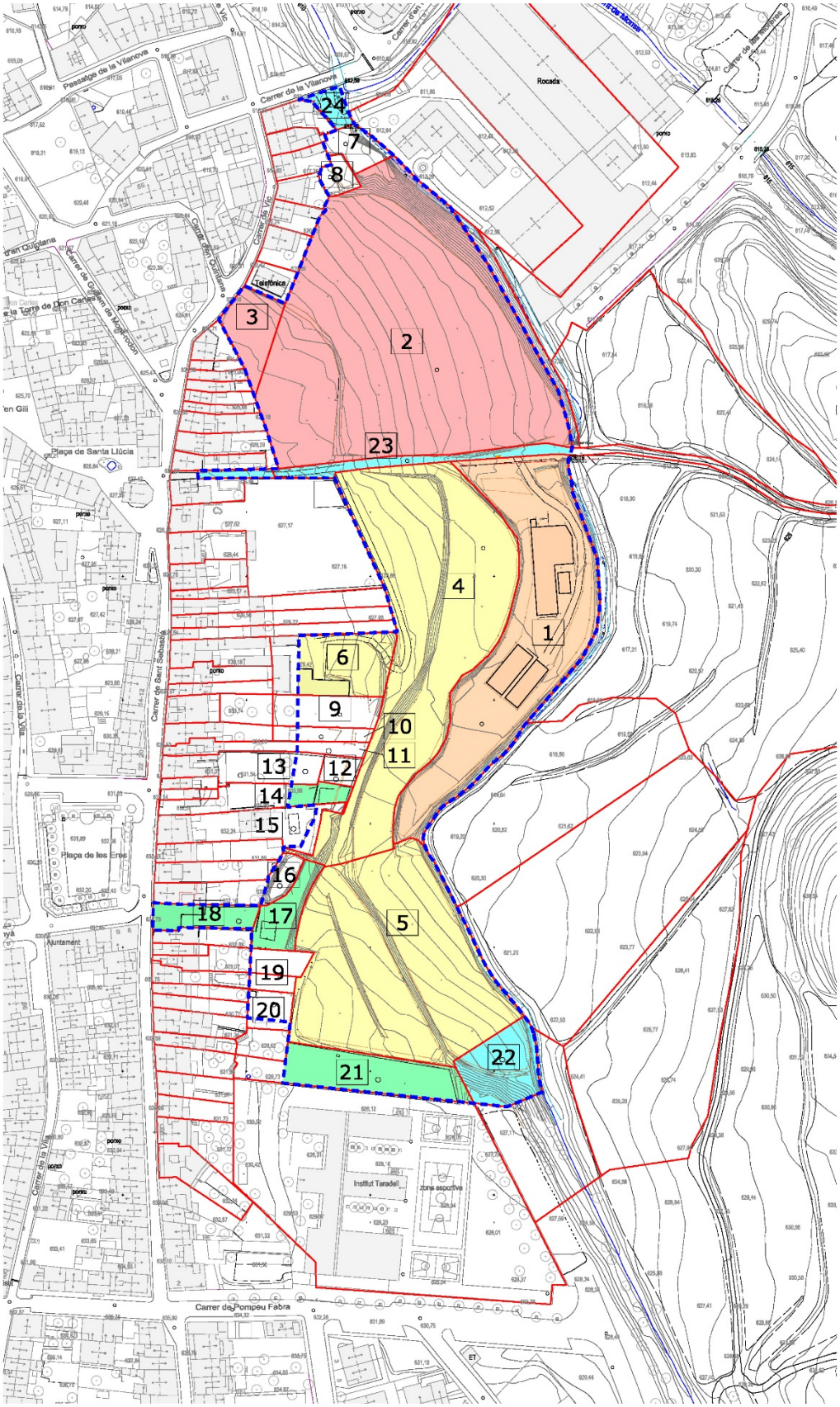
Com és usual, es detecten diferències entre l'aixecament topogràfic i la cartografia cadastral. Per tal de facilitar la posterior Validació Gràfica per part del cadastre al Projecte de Reparcel·lació es pren com a referència la cartografia cadastral.

L'àmbit del Pla Parcial està format per 24 finques que corresponen a 22 propietaris. A continuació s'adjunta un quadre amb la relació de les parcel·les que pertanyen a cada propietari detallant a més el número de la finca aportada, la referència cadastral, el número de finca registral, la superfície i el percentatge de participació:

Num.	Titular	Ref. Cad.	Superfície topogràfic total (m²s)	%	Num finca registral
1	Josep Martí Casademunt	08278A00500005	4.994,20	14,18%	374
2	Josefina Majó Díaz	08278A00500001	10.858,53	30,83%	475
3		1064210DG4316S			
4	Mª Mercè Casassas Vila	08278A00500006	13.127,88	37,27%	315
5		08278A00500009			314
6		08278A00500112			317
7	Ramon Costa Pena		309,07	0,88%	1953
8	Antoni Pere Homs Mendoza	1064217DG4316S	179,59	0,51%	4236
9	Lluïsa Martí Casademunt Antonio Canal Martí Concepció Canal Martí Ramon Canal Martí	08278A00500111	423,78	1,20%	4018
10	Vicenç Tió Brugalla	08278A00500110	174,98	0,50%	6095
11	Lluís Pérez Turell	1062814DG4316S	151,18	0,43%	5933
12	Mª Dolors Camprodon Brugalla	08278A00500114	174,00	0,49%	3078
13	Hereus de Francesc Mañaricua Campins Rosa Marco Calabia	1062815DG4316S	139,96	0,40%	752
14	FM2	1062818DG4316S	1.094,78	3,11%	584
17		08278A00500008			75
18		1062823DG4316S			75
15	José Brugalla Furriols Maria Brugalla Furriols	1062819DG4316S	120,02	0,34%	460
16	Maria Barfull Pujol	1062822DG4316S	195,45	0,55%	23
19	Andrés Majó Díaz	08278A00500109	358,77	1,02%	222
		08278A00500108			621
20	David Bigas Tuneu	08278A00500007	207,93	0,59%	1979
21	Jacint Arumí Casanovas	08278A00500010	1.108,19	3,15%	209
22	Ajuntament de Taradell	Finca al sud de l'àmbit	1.601,21	4,55%	
23		Camí Taradell			
24		Vial sota carrer Vilanova			
TOTAL			**35.219,54**	**100,00%**	

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402



Com es pot veure al quadre anterior, els propietaris principals del sector són Mª Mercè Casassas Vila (en color groc, proletària del 37,27% de la superfície total del sector), Josefina Majó Díaz (en color vermell, propietària del 30,83% de la superfície total del sector) i Josep Martí Casademunt (en color taronja, propietari del 14,18% de la superfície total del sector). La resta d'àmbit està format per 16 petits propietaris, sense arribar cap de les seves finques al 3% de la superfície del sector, i tres finques públiques (en color blau) que són propietat de l'Ajuntament.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

El coeficient inicial corresponent a la superfície aportada per cada finca és la quota que determinarà els drets d'aprofitament urbanístic o unitats d'aprofitament que correspondran a l'adjudicació.

5. Justificació de l'ordenació proposada

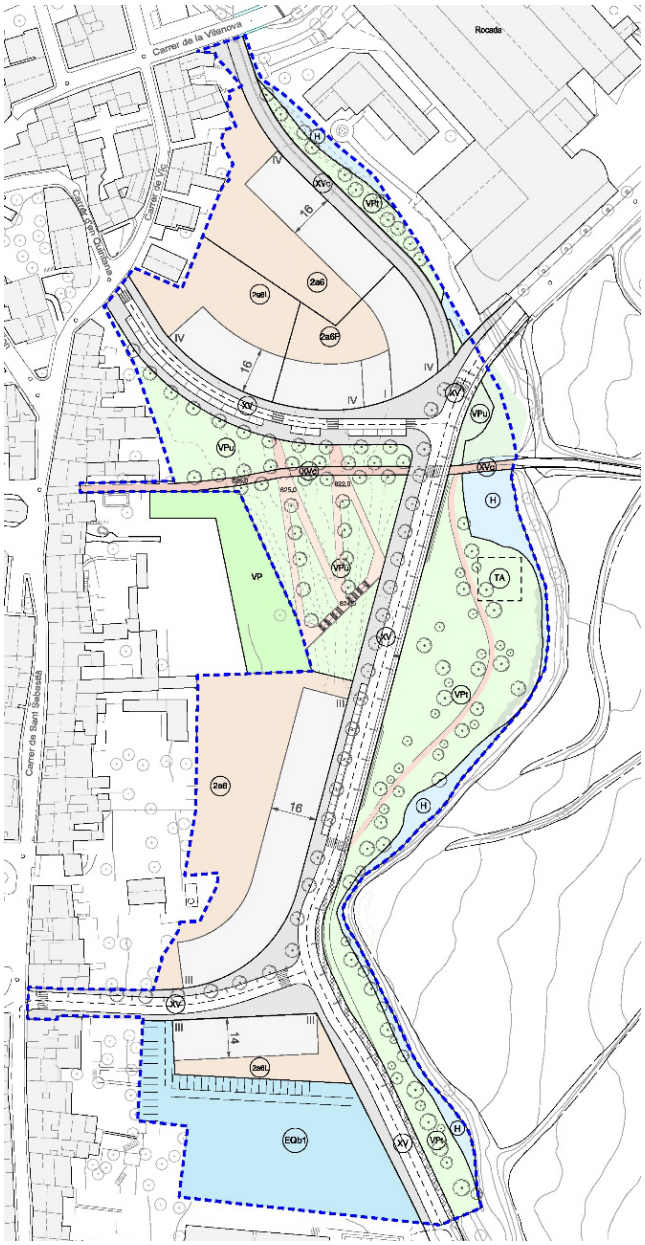
La proposta d'ordenació es basa en completar la façana est de Taradell mitjançant una forma orgànica que reculli el traçat de la ronda i completi les illes existents al carrer Sant Sebastià, preveient obertures transversals que donin permeabilitat visual en sentit est-oest.

Es genera un recorregut verd al llarg de la Riera de La Tomba, acompanyant la ronda amb un vial cívic, preveient espais lliures amb activitats lúdiques a les zones planeres i parc territorial en les zones on apareixen els talussos. Es prioritza conservar la vegetació de ribera i el caràcter natural de la llera i el seu entorn. Al nord de l'àmbit es preveu un vial cívic que permeti completar aquest recorregut fins al parc infantil i donar accés a l'edificació, reduint al màxim l'afectació sobre el torrent.

Aprofitant l'existència de la reserva d'un espai lliure mirador al PAU 04, s'amplia aquest espai amb un gran parc central que preserva la vegetació existent i dignifica el mirador i la permeabilitat de la nova façana urbana. Aquesta nova àrea d'espais lliures acompanya l'actual camí de la Tomba a través del passatge des de la plaça de Santa Llúcia, preveient itineraris accessibles a través de la zona verda.

A l'extrem est de d'aquest nou parc, es delimita una peça de reserva de serveis tècnics (AT) amb una superfície de 200m^2 en el cas que sigui necessari la implantació d'una EDAR per donar servei als nous habitatges.

Al sud es concentren les reserves d'equipaments per tal d'ampliar el centre docent. Aquests terrenys, que mentre no sigui necessària l'ampliació de l'institut, es podran destinar a ús d'aparcament a l'aire lliure, generant una important bossa d'aparcament que permeti alliberar de cotxes la plaça de les Eres.



Proposta d'ordenació

Es preveu l'ordenació de l'edificació residencial entre mitgeres, formant illes semi tancades, amb una profunditat màxima de 16m i una alçada de planta baixa i dos plantes pis, excepte a l'illa situada al nord, en la cota més baixa, on s'admeten 3 plantes pis. Limitant l'alçada al tram central s'aconsegueix mitigar l'impacte de l'edificació respecte el nucli, que tal com es mostra a les seccions, és inferior a les edificacions existents al c. Sant Sebastià.

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, cal atendre's i donar compliment a la última llei d'habitatge de Catalunya, la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, segons la qual cal reservar un 50% del sostre per habitatge protegit en sòl urbanitzable, de les quals la meitat s'ha de destinar a lloguer.

Per poder quantificar i ubicar aquestes reserves d'acord amb la legislació, s'ha diferenciat tres tipologies residencials segons el seu règim de tinença:

- La clau 2a6, que és de règim lliure i que la trobem a la illa situada més al nord i a la del mig.
- La clau 2a6P, que correspon a la tipologia d'HPO en règim de compra, i que la trobem a la illa situada més al nord.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

- La clau 2a6L, que també correspon a la tipologia d'HPO però en règim de lloguer. Aquesta tipologia la trobem tant a la illa nord com a la illa situada més al sud.

La suma del sostre de les claus 2a6P i 2a6L, corresponent a habitatge protegit, representa el 50% del sostre de tot el sector i el sostre de la clau 2a6L, que suposa el 50% de tot el sostre d'habitatge protegit, haurà de ser en règim de lloguer.

Al quadre següent, es pot veure el repartiment del sostre així com el resum de superfícies del sector:

Proposta ordenació PPU / Segons ordenació POUM

	Superfície (m²s)	%	Superfície (m²s)	%	Sostre (m²st)	%	nº Habitatges	%	Sostre/htg
2a6 Eixample Entre mitgeres	6.725,42	19,10%			9.157,08	50%	70	40%	131
2a6P HPO compra	1.823,02	5,18%			4.578,54	25%	51	30%	90
2a6L HPO lloguer	2.972,59	8,44%			4.578,54	25%	51	30%	90
Total Zones	**11.521,02**	**32,71%**	**13.921**	**39,53%**	**18.314,16**	**100,00%**	**172**	**100%**	
					0,52 m²st/m²s		**48,84 htg/Ha**		
Viari	7.011,85	19,91%	7.981,00	**22,66%**					
Viari cívic	1.311,65	3,72%							
Verd Públic VP	9.943,37	28,23%	8.030,06	**22,80%**					
Equipament EQ	3.687,00	10,47%	3.687,22	**10,47%**					
Hidràulic	1.744,64	4,95%	1.600,00	**4,54%**					
Total Sistemes	**23.698,52**	**67,29%**	**21.298,27**	**60,47%**					
TOTAL SECTOR	**35.219,54**	100,00%							

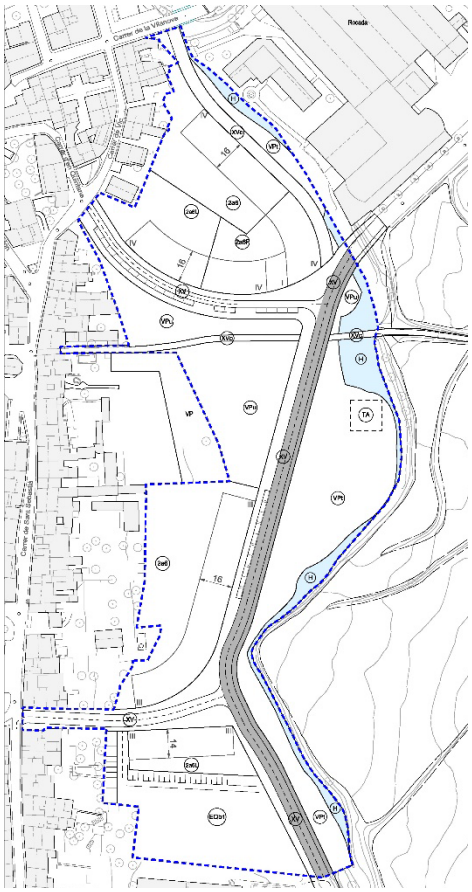
Total sostre HRLL	9.157,08 m²st
Total HRLL	70 htg
Total sostre HPO	9.157 m²st
Total HPO	102 htg

**Es consideren els vials i equipaments indicats al plànol de la fitxa del POUM, i per tant el % de cessions es superior al que indica a la fitxa*

Al donar compliment a la llei 11/2025 pel que fa al percentatge d'habitatge protegit, s'ha incrementat la densitat d'habitatges (a la fitxa del POUM es preveia una densitat de 44 htg/Ha, mentre que amb l'increment d'habitatges s'obté una densitat de 48,84htg/Ha), però s'ha mantingut l'edificabilitat del sector (0,52m²st/m²s). Els nous habitatges resultant d'aquest increment de la densitat, però, es destinen a HPO, pel que, d'acord amb l'article 100 del TRLUC, **no cal preveure cap reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments.**

Pel que fa al sistema viari, d'acord amb el que estableix el POUM, s'han identificat en els plànols d'ordenació aquells vials que formen part del sistema de comunicacions estructurants, corresponent al vial de vora que circumval·la el nucli urbà de Taradell, oferint una alternativa a la BV-5305 que creua pel centre de la vila (indicat en gris a la imatge de la dreta).

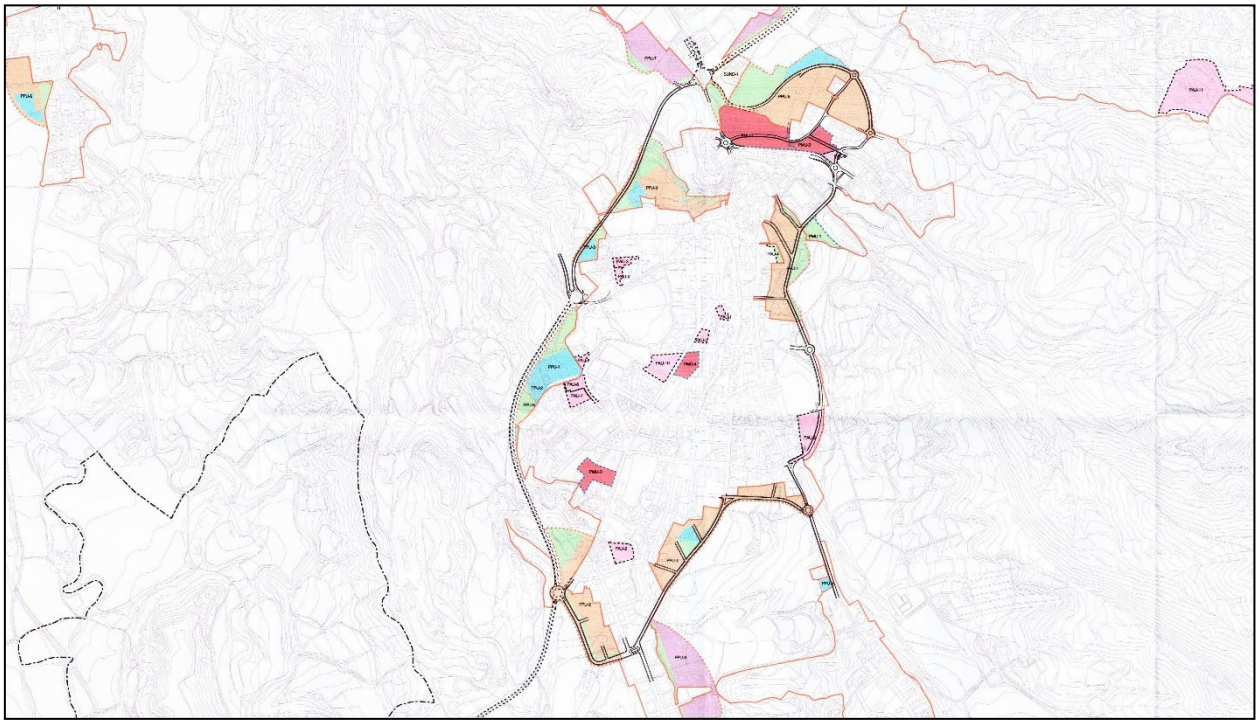
S'entén aquest vial com a estructurant ja que serveix a l'estructura de comunicacions prevista pel POUM no només pels veïns que formen part d'aquest sector, sinó a nivell municipal tal i com es pot veure a la imatge de la dreta.



Identificació sistema viari estructurant Ronda de Montserrat

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402



Plànol O. 04 Objectius Creixements

Aquesta condició estructuradora de la ronda Montserrat queda recolzada amb l'Estudi de Mobilitat Generada aportat amb aquest Pla Parcial redactat per MCrit, on després d'analitzar diversos factors, es conclou que la Ronda Montserrat absorbirà al voltant d'un 63% del transit rodat de la zona centre del nucli.

En aquest sentit, i entenent que aquest vial donarà servei i serà utilitzat no només pels veïns del sector, sinó també pels altres habitants del nucli, l'ajuntament es farà càrrec del 63% del cost corresponent a la urbanització de la Ronda Montserrat, i que correspon al cost de la ronda Montserrat sense voreres de l'esborrany del projecte d'urbanització.

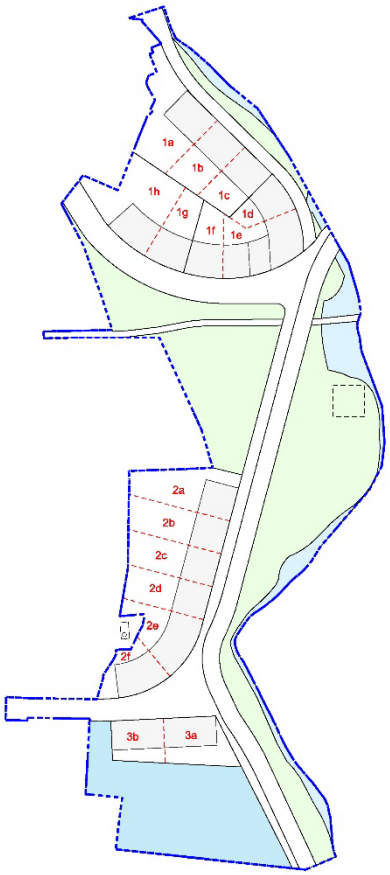
Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

6. Proposta de parcel·lació i tipologia d'habitatges

Es proposa al PPU l'ordenació mitjançant edificació entre mitgeres alineada a vial formant illes semi tancades. Aquesta ordenació permet donar un caràcter més urbà als carrers, definint l'espai públic amb front de façana, en contraposició amb les promocions d'habitatge plurifamiliar aïllat que delimiten les illes amb tanques que donen l'esquena al carrer, generen una major sensació d'inseguretat i no afavoreixen la vida urbana.

Es preveu una modulació d'edificacions passants amb una profunditat de 16m, amb tipologies que poden ser de dos pisos per planta, o amb solucions amb passera per als habitatges protegits. Aquesta distribució dels habitatges facilita la seva parcel·lació i adjudicació als diferents propietaris, oferint major flexibilitat per decidir si volen edificar o vendre el sòl ja urbanitzat a una empresa promotora. També es considera que aquesta tipologia permet generar habitatges més sostenibles, garantint la ventilació creuada i la correcta il·luminació de tots els habitatges.



Esquema parcel·lació

S'indica al plànol *p.02 Proposta de parcel·lació* una primera aproximació a la possible parcel·lació i distribució de sostre, que es resumeix al quadre següent, i que haurà de ser concretada al Projecte de Reparcel·lació:

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

ILLA 1

	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges	HRLL	HPO
1	5.938,4	2.805,7	10.693,1	106	28	78
1a	1.160,6	324,96	1.299,84	10		
1b	622,0	292,48	1.169,92	9		
1c	561,4	292,48	1.169,92	9		
1d	399,7	270,7	1.082,9	12		
1e	926,6	739,3	2.413,8	27		
1f	496,7	270,4	1.081,8	12		
1g	575,7	292,7	1.170,8	13		
1h	1.195,7	322,6	1.304,1	14		

ILLA 2

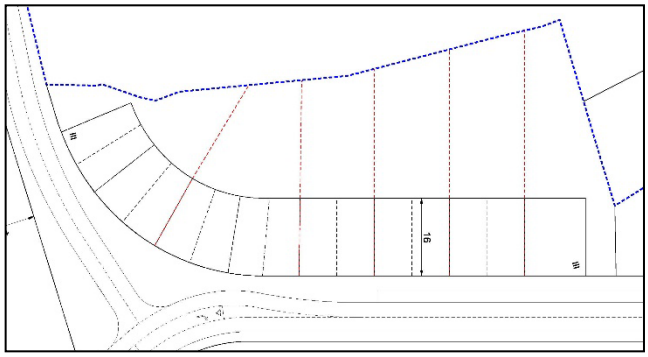
	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges	HRLL
2	4.381,4	1.831,6	5.517,4	42,0	42
2a	943,3	260,00	780,00	6	
2b	776,4	260,00	780,00	6	
2c	710,2	260,00	780,00	6	
2d	660,3	260,00	780,00	6	
2e	716,6	433,8	1.301,5	10	
2f	574,6	357,8	1.095,9	8	

ILLA 3

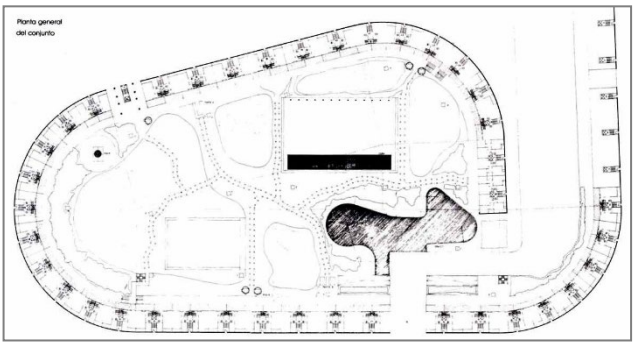
	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges	HPO
3	1.201,2	701,2	2.103,6	23,4	24
3a	698,3	350,60	1.051,81	12	
3b	502,9	350,60	1.051,81	12	

2a6	Habitatge renda lliure
2a6P	HPO compra
2a6L	HPO lloguer

Exemple de modulació i tipologies passants i amb corredor (HPO)



Exemple modulació PPU

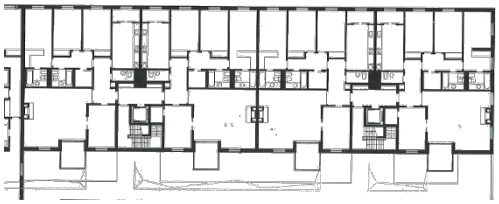


Sàenz de Oíza. Vivendes M30. S'adapten a façana corbada

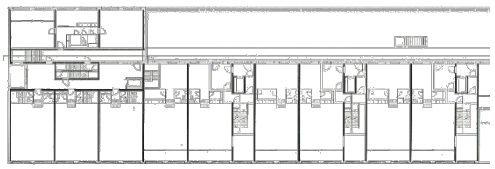
Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Exemples tipològics profunditat 16 m i ventilació creuada.



Promontorio. Parque das Naciones, Lisboa.



Diener & Diener, Java Eiland, Amsterdam

7. Inundabilitat

A continuació es resumeixen les conclusions de l'Estudi d'Inundabilitat (Hydrojing) adjunt al Pla Parcial:

...s'ha realitzat l'estudi d'inundabilitat relacionat amb l'ordenació a desenvolupar a la zona est de la població de Taradell. L'objecte de l'estudi ha estat la delimitació de les zones inundables, així com la determinació estimada del Domini Públic Hidràulic, i la delimitació de la Zona de Flux Preferent i de la Zona Inundable de l'àmbit del sector de la nova ordenació a desenvolupar, per a establir quina és la interacció entre els espais fluvials i l'ordenació a desenvolupar i plantejar els condicionants que aquest ha de tenir en compte per a interferir el mínim possible els espais fluvials.

L'estudi s'ha centrat en els escenaris corresponents a Màxima Crescuda Ordinària, 100 anys i 500 anys.

L'àmbit hidrològic del sector urbà de Taradell a desenvolupar és contigu al curs fluvial de la Riera de la Tomba, la qual es discorre de sud a nord pel límit est del nucli urbà de Taradell.

Els cabals emprats es basen en la cobertura de cabals normalitzats publicats per l'Agència Catalana de l'Aigua, prenent com a punts de referència els d'aigües amunt de la confluència d'ambdós rieres.

L'estudi hidràulic s'ha realitzat mitjançant la generació de modelitzacions hidràuliques desenvolupades amb el programa HEC-RAS 6.1.

La geometria del model hidràulic la s'ha conformat mitjançant una zona 2D que abasta una extensió de 0'16 km2 a la que se li incorpora una malla computacional composta per elements quadrangulars amb arestes de longitud 5 m, amb el que s'obtenen un total de 6.528 elements. Aquesta malla s'ha dotat d'elevació a través d'un model digital d'elevacions, generat a partir de la cartografia 1:1000 municipal.

S'han incorporat a la geometria del model i per tant a la seva malla computacional, tots aquells element morfològics que poden condicionar el desenvolupament del flux, que en aquest cas son les edificacions, que en l'àmbit de la confluència de rieres es troben molt properes a les lleres. Finalment, s'incorporen al model els elements de drenatge que donen continuïtat al flux.

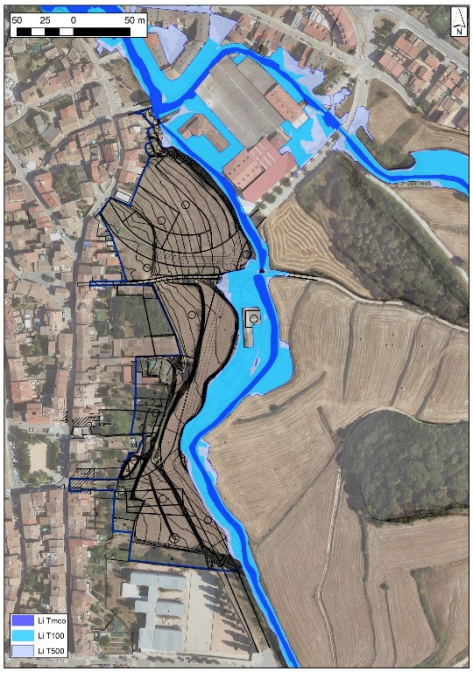
L'assignació del coeficient de rugositat de Manning s'ha efectuat prenent com a base la informació territorial del Mapa de Cobertes de Sòl de Catalunya, i la seva correlació amb els usos de sòl SIOSE i la seva correlació amb els valors de coeficients de rugositat. S'hi ha afegit polígons específics per a incorporar les característiques hidràuliques de la llera segons es pot visualitzar en la fotografia aèria.

Les condicions hidràuliques són les que caracteritzen la incorporació en el model dels hidrogrames de cabal establerts en l'anàlisi hidrològic. S'estableix una entrada de cabal per l'extrem sud del model (riera de la Tomba) i una altra per l'extrem est (riera de Taradell).

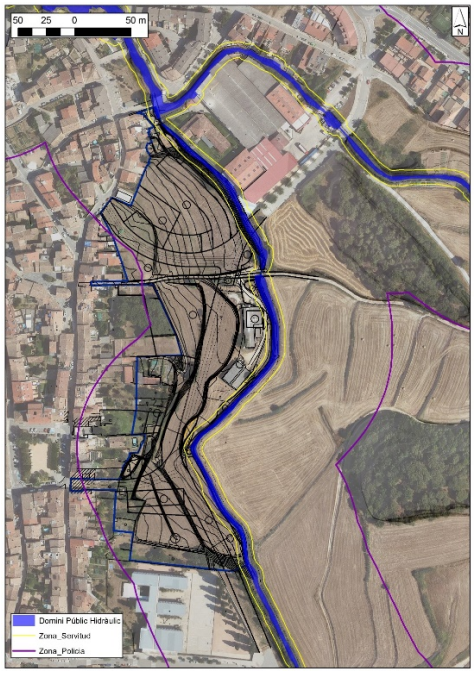
Un cop efectuades les computacions dels diferents escenaris, el programa permet la generació de resultats gràfics que permeten diagnosticar els fenòmens d'inundabilitat que es produeixen i establir la delimitació dels diferents espais fluvials associats de les rieres de la Tomba i de Taradell.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

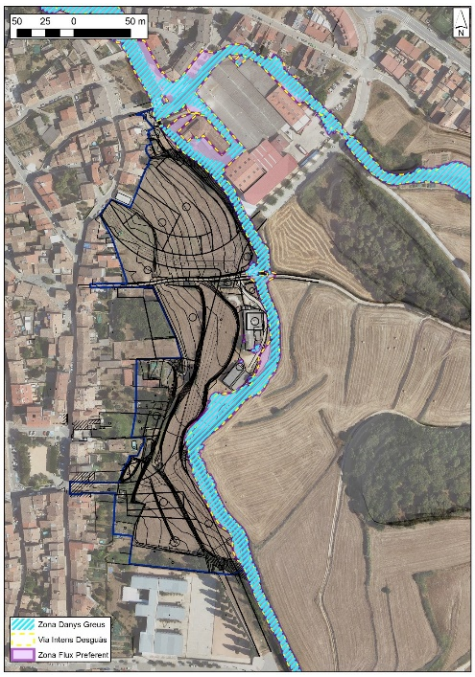
CVE: 20260-06223-13121-71402



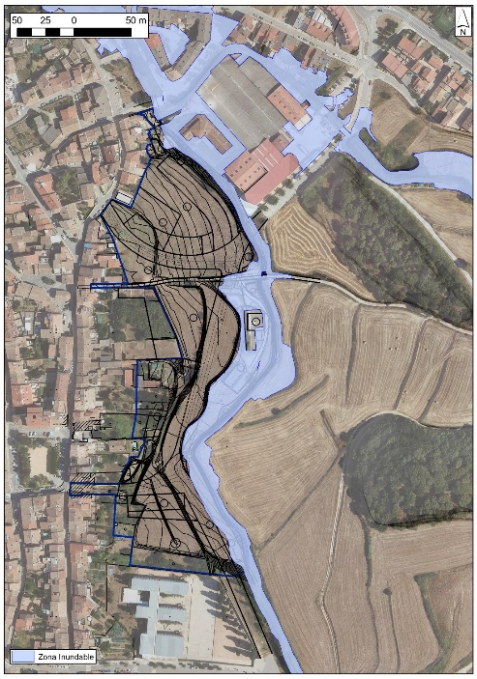
Límits inundables



Delimitació de zonificació espai fluvial relatiu al DPH



Delimitació de Zona de Flux Preferent



Delimitació de Zona inundable

Un cop obtinguts els resultats, es comprova la interacció dels espais fluvials amb el nou desenvolupament urbà, especialment la del vial de ronda. De sud a nord, s'identifiquen les següents interaccions:

- *Ocupació de la Zona de Flux Preferent pel vial de ronda en el canvi de direcció de la llera.*
- *Creuament del espais fluvials per vial a l'extrem nord del desenvolupament urbà.*

Els dos creuaments es poden resoldre de la següent manera:

- *El creuament del vial, incorporant una passera que ubiqui els seus estreps fora de la zona inundable i amb una cota inferior de taulell per sobre de 616 msnm.*

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402



Pel que fa l'ocupació dels espais fluvials pel vial de ronda, el qual presentarà una cota d'urbanització per sobre del terreny existent, la compatibilitat ha de permetre que s'afecti mínimament el curs d'aigua encara que se n'ocupi els espais fluvials en planta.

Amb aquest objectiu es proposa endegar el marge esquerre de la riera, de manera que aquest endegament permeti redefinir els límits de la Zona de Danys Greus i per tant establir una nova delimitació de la Zona de Flux Preferent sense que això comporti una alteració del règim i comportament del flux.

Aquest endegament servirà de recolzament d'un voladís de manera que sigui la vorera i carril bici del marge est del vial els que quedin suspesos en un tram per a poder permetre el pas de flux per sota.

El traçat en planta de l'endegament es planteja curvilini i sensiblement paral·lel a la circulació del flux per a que la pertorbació sigui la mínima possible.

Es modelitza la proposta d'actuació, per a escenaris de 100 i 500 anys de període de retorn, ja que el flux de Màxima Crescuda Ordinària no es veu interferit per la proposta.

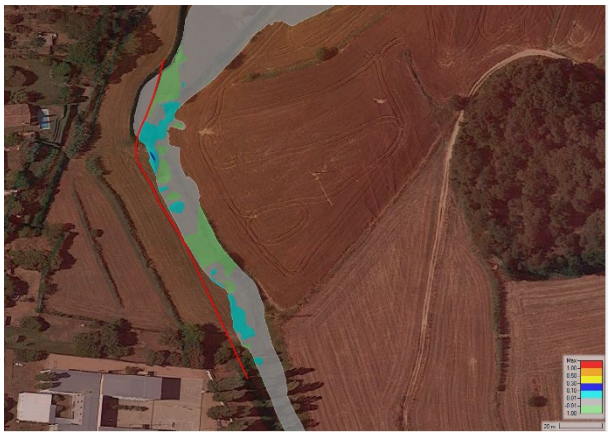
Evidentment, la contenció implementada limita l'extensió de la inundabilitat en el marge esquerre de la Riera de la Tomba. Tot i això, s'ha avaluat la variació en la superfície de làmina d'aigua que aquesta proposta pot provocar en els fenòmens d'inundació.

En el cas de l'escenari de 100 anys de període de retorn, la variació de nivell d'aigua es dona en l'àmbit del canvi de direcció de llera i es reflexa aigües amunt. Hi ha zones on es produeix un lleuger descens de la làmina d'aigua (de fins a 9 cm) i zones aïllades d'increment de nivell (també de fins a 12 cm).

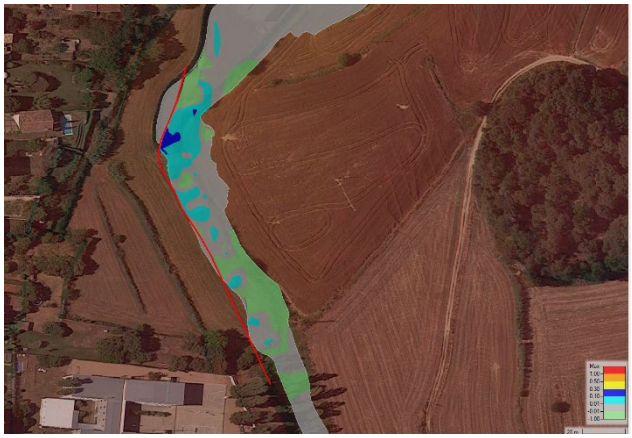
La incidència en el cas de l'escenari de 500 anys es similar, tot i que es perllonga lleugerament cap a aigües avall i amunt, amb una petita superfície just a tocar del mur on l'increment de làmina d'aigua arriba fins als 13 cm.

A la resta de longitud de curs fluvial analitzat, la incidència de l'actuació proposada és nul·la.

Si s'analitza les cotes de làmina d'aigua assolides a la zona de vial en voladís, es troba que la superfície d'aigua es desenvolupa entre les cotes 619'7 msnm en l'extrem aigües amunt del voladís i 618'95 msnm en l'extrem aigües avall del voladís.



Variació nivell aigua en T100

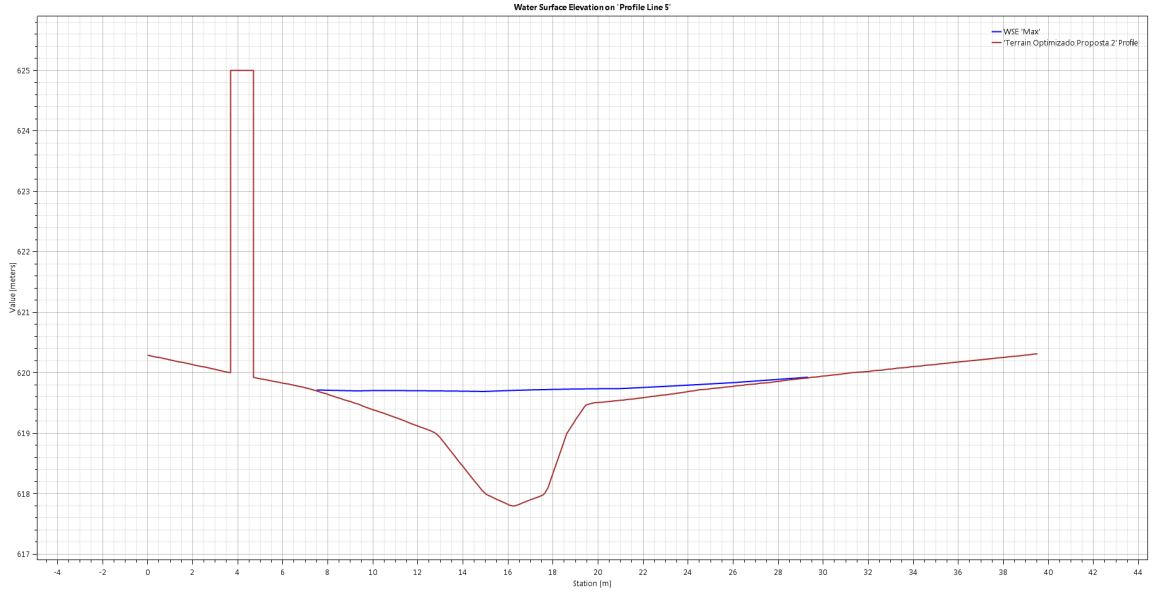


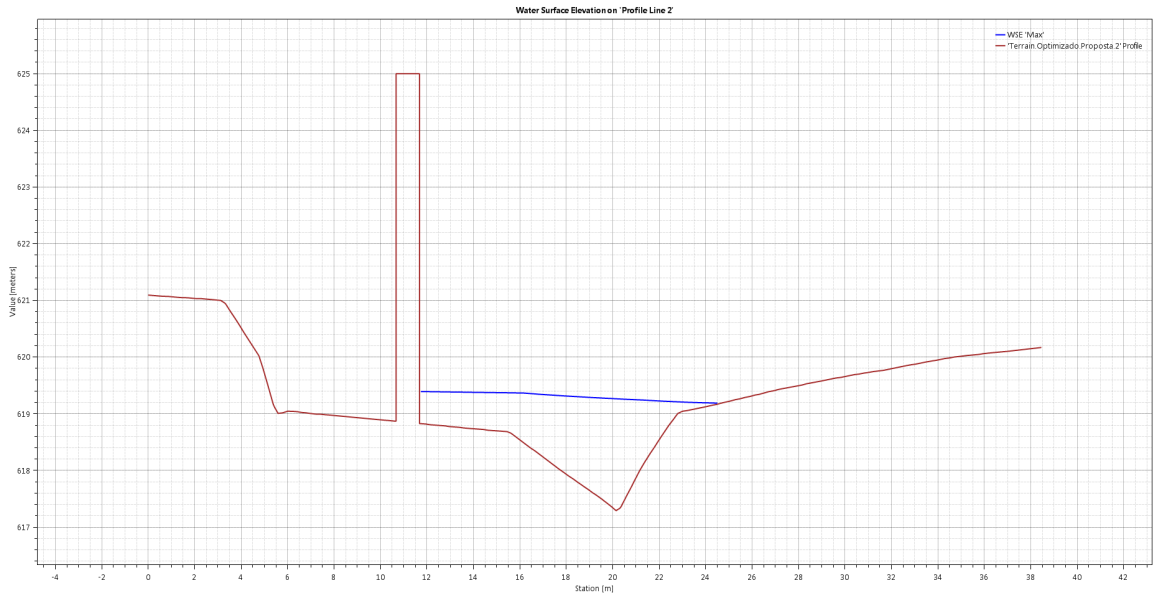
Variació nivell aigua en T500

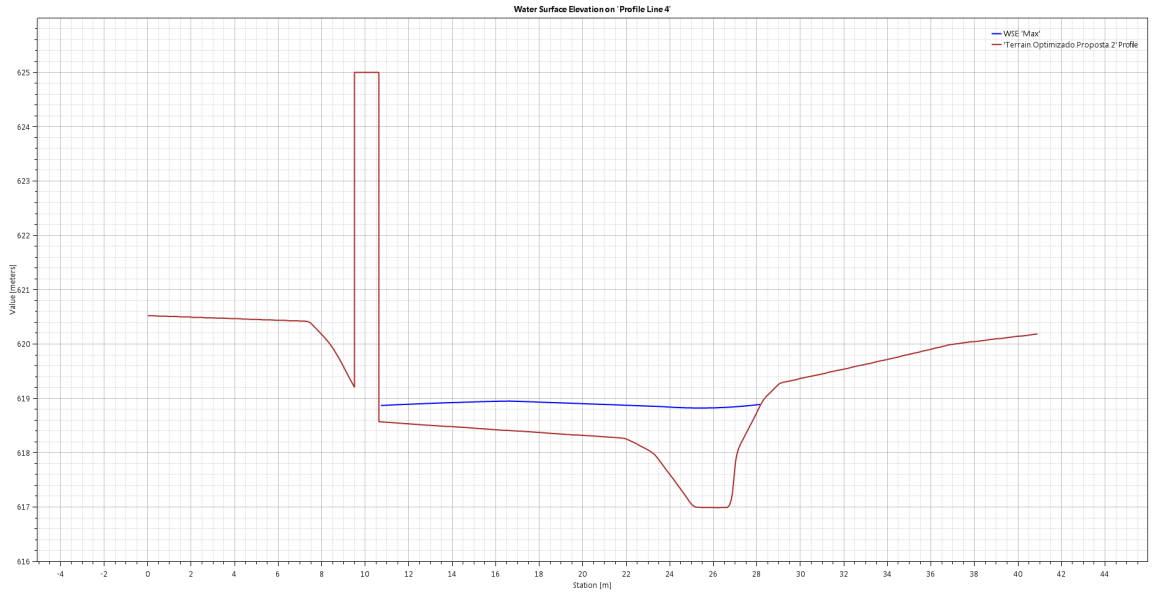
(descens en verd, increment en cian)

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402



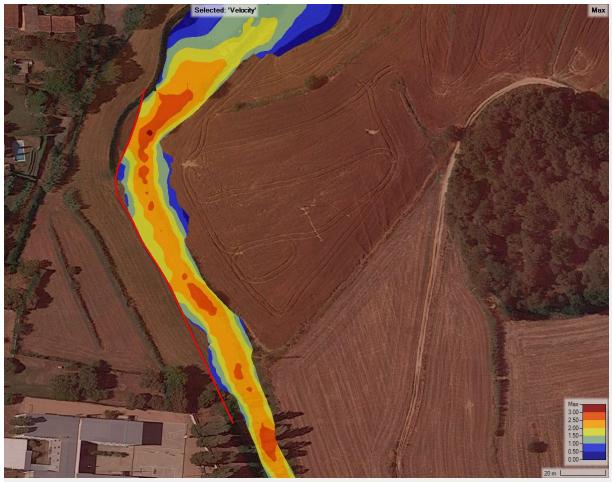




Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Finalment, s'han obtingut les velocitats que es produiran en l'àmbit de la contenció plantejada i el voladís. Resulten velocitats de com a molt fins a 2'5 m/s en contacte amb la contenció.



Distribució de velocitats prevista en escenari 500 anys

Pel que fa la ocupació de la Zona de Flux Preferent per part de la traça del marge est del vial amb la construcció del mur d'endegament sobre el qual es recolza el voladís de la vorera i carril bici, s'han estudiat diverses solucions arribant a la conclusió que no hi ha altra alternativa de traçat possible per evitar aquesta ocupació, en compliment de l'apartat i) de l'article 9bis del RD 638/2016 en tant que es tracta de la construcció d'una infraestructura lineal dissenyada de manera paral·lela amb el curs fluvial.

8. Gestió del Pla Parcial. Pla d'etapes

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, tal com es regula a l'article 139 – 141 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Es defineix un únic Polígon d'actuació que coincideix amb la totalitat del sector.

El desenvolupament del sector es realitzarà en **una sola etapa** a executar en un període de **6 anys**, tot i que en el projecte d'urbanització es preveuen dues fases d'execució: la primera de 4 anys per la urbanització de la ronda de Montserrat i dos anys per completar la resta de la urbanització.

En aquest sentit, de conformitat amb el que disposen els articles 39 a 41 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística de Catalunya (Decret 64/2014, de 13 de maig), s'admet la possibilitat d'executar les obres d'urbanització i les obres d'edificació de forma simultània sempre i quan es compleixin els requisits establerts als articles esmentats.

A les reserves de sòl públic previstes caldrà afegir el percentatge de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria que correspon conforme el que estableix la Disposició transitòria tercera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb la Disposició transitòria tercera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, els sòls compresos dins de l'àmbit del present Sector tenen la classificació d'urbanitzables mitjançant instruments aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Per tant, el percentatge de sòl que ha de cedir-se a l'Administració és aquell que correspongui per a edificar el sostre equivalent al 10% de l'Aprofitament Urbanístic del Sector, tal com indica el POUM.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

9. Característiques de les obres d'urbanització

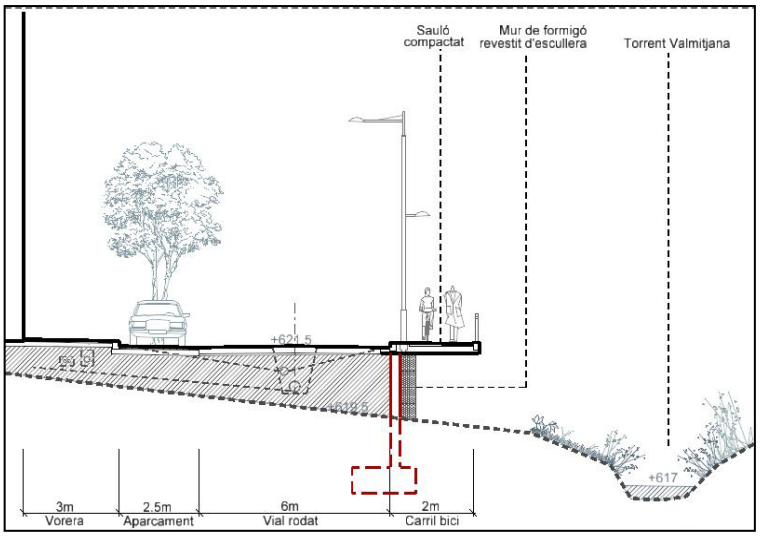
El present Pla Parcial defineix les obres bàsiques d'urbanització previstes per al desenvolupament del sector, que es detallaran i concretaran al corresponent projecte d'urbanització.

Es preveuen tres tipologies de carrer en funció de la naturalesa dels diferents vials previstos, les quals es descriuen amb detall al plànols d'ordenació *p.05 Seccions tipus vials*.

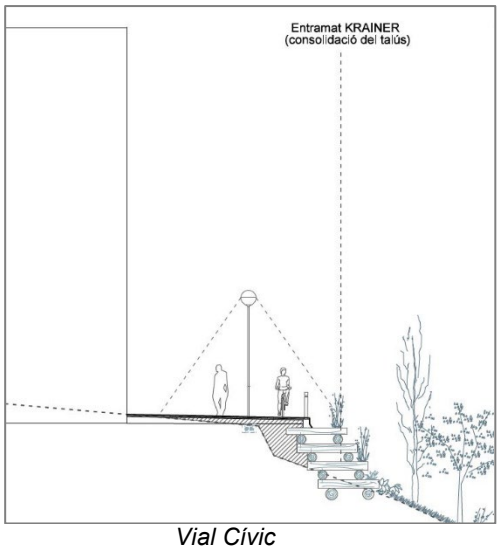
El carrer principal que estructura el sector és el tram de Ronda Montserrat, que es preveu amb un ample de 13,50m, incloent un vial rodat de doble sentit, carril bici o cívic de sauló compactat, aparcament i vorera de 2,00m. Aquest vial compta amb el col·lector principal de la xarxa de clavegueram i la resta de serveis bàsics.

Els vials secundaris que connecten la ronda amb el nucli urbà tenen una secció de 12,00m, preveient un vial de doble sentit i dues voreres de 3,00m.

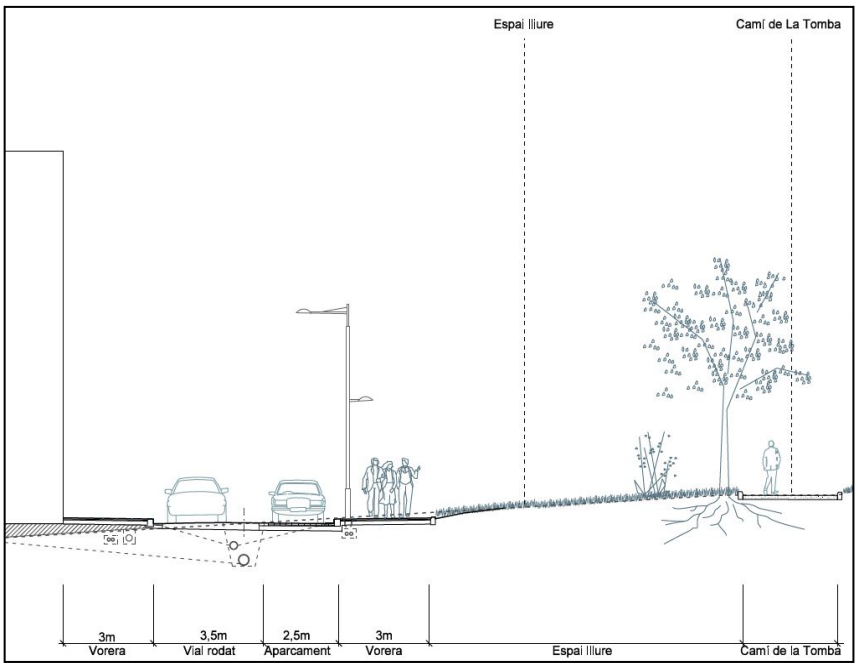
Finalment al nord de l'àmbit es preveu un vial cívic que transcorre entre el torrent i l'edificació. Serà de plataforma única i permetrà el pas de vehicles únicament per a l'accés als aparcaments dels habitatges. Dins d'aquesta plataforma única es preveu també un espai per al pas de bicicletes. Per donar un caràcter més amable al desnivell entre el vial cívic i la riera, es realitzarà la contenció de les terres mitjançant murs krainer, que mitjançant solucions amb troncs de fusta i terra permeten donar estabilitat als terrenys i generar una coberta vegetal que s'integri al paisatge i a l'entorn del torrent.



Vial de ronda



Vial Cívic



Vial secundari davant el parc

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Respecte els espais lliures, es proposa aprofitar l'existència del jardí mirador previst al PAU 4, espai arbrat sobre un mur de pedra natural, donant continuïtat a la zona verda i preveient itineraris accessibles pel nou parc fins al nou vial de vora. Així mateix el camí de la Tomba quedarà inclòs com un sender dins d'aquesta nova peça d'espais lliures.



Imatge del camí de la Tomba i el mur de pedra de l'espai lliure

Un dels condicionants principals del sector és el seu pendent i la proximitat de la Riera de La Tomba. S'han ajustat les rasants dels carrers per intentar adaptar-se al màxim a la cota natural del terreny, tot i així en alguns trams de la ronda nord i del vial cívic la proximitat amb el torrent obliga a realitzar moviments de terra importants.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

10. Les xarxes de serveis

La transformació del sòl urbanitzable mitjançant el desenvolupament del Pla Parcial comporta una important modificació sobre les xarxes de serveis del municipi. En primer lloc per com afecta la urbanització als serveis existents dins l'àmbit i en segon lloc per la previsió de les noves xarxes que han d'acompanyar els vials i els serveis dels nous usos a implantar, i com aquests es connecten amb la xarxa existent.

Xarxes de serveis proposades - adequació

El punt de partida és l'anàlisi dels serveis existents, que s'han recollit gràficament al plànol *i.05 Xarxes de serveis existents*, i es descriuen a continuació.

Els serveis existents a l'àmbit del PPU i les seves companyies responsables són:

- Xarxa elèctrica: Companyia Elèctrica Estebanell
- Xarxa enllumenat: Ajuntament de Taradell
- Xarxa de clavegueram: Ajuntament de Taradell
- Xarxa d'aigua potable: Ajuntament de Taradell (Gestió Agbar)
- Xarxa de Telefonia: Telefònica
- Xarxa de gas: Gas Natural

Les xarxes de serveis principals discorren pel carrer Sant Sebastià, paral·lelament a l'oest del sector, sense que el desenvolupament de la urbanització els afecti. La línia de Mitja Tensió més propera és aèria i discorre per l'est de la Riera de la Tomba, i creua el sector pel camí de Tomba.

Únicament quedaran afectades les xarxes existents al camí de la Tomba, on actualment passa l'esmentada línia de Mitja Tensió, una línia de baixa tensió que dona servei a la granja Can Capellà, canalització d'aigua potable i canalització de clavegueram que s'uneix a un col·lector a la Riera de la Tomba.

Es preveu recollir la canalització del clavegueram a la xarxa de clavegueram que discorre pel vial de ronda. La xarxa d'aigua i la xarxa de baixa tensió es retiraran i seran substituïdes per la nova xarxa. La xarxa de mitja tensió es recull mitjançant la previsió d'una estació transformadora i la posterior distribució en baixa tensió al sector.

Així mateix l'obertura del vial a la plaça de les Eres implica una afectació sobre les línies aèries que transcorren per la façana. La casa ja ha estat enderrocada i s'han mantingut els cables entre les dues mitgeres.

Xarxes de serveis proposades

Per a la demanda dels nous serveis es té en compte l'ús i el sostre previst en el desenvolupament, que en aquest cas són 18.314,16 m²st tot destinat a ús residencial, amb una densitat màxima de 172 habitatges.

L'esquema del traçat de les noves xarxes de serveis es reflecteixen al plànol *p.07 Xarxes de serveis proposats*.

La xarxa elèctrica de **Mitja Tensió** proposada preveu la instal·lació de dos centres de transformació, adequant-se a les dues fases d'urbanització previstes, una situada al sud a la reserva d'equipament, que permetrà donar servei a l'equipament i als habitatges situats al sud, i una situada al camí de la Tomba, recollint la xarxa existent en aquest punt, que donarà servei a l'illa d'habitatges al nord de l'àmbit. Es preveu el soterrament de la línia que transcorri dins de l'àmbit i l'estesa d'un conductor que transcorrerà soterrat pels vials del sector formant una anella des d'on es subministrarà els CT's necessaris per a l'electricitat, l'enllumenat i els serveis.

Segons s'ha estudiat a l'Informe Ambiental els creixements generats pel desenvolupament del PPU suposen un consum elèctric de 692.847 kwh anuals, equivalents a un 3,65% del consum elèctric del 2019, i per tant un impacte petit respecte a la xarxa actual.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

A partir d'aquests centres de transformació es distribueix la xarxa de **baixa tensió**, que serà soterrada sota la vorera i donarà serveis a les parcel·les, a la xarxa d'enllumenat i les altres infraestructures previstes.

La xarxa **d'enllumenat públic** seguirà l'esquema proposat al plànol de serveis d'aquest document, preveient en cada vial dues línies a banda i banda de la calçada, alternant les lluminàries cada 15m. S'instal·laran quadres d'enllumenat dissenyats per optimitzar el consum, amb sistema de control i estalvi energètic incorporat mitjançant un estabilitzador-reductor de tensió.

La xarxa **d'aigües pluvials** aprofita que l'orografia del sector defineix una única conca vessant en direcció nord seguint la Riera de La Tomba. Es preveu conduir i concentrar les aigües d'escorrentiu de pluja en tres punts de desguàs al torrent. Aquesta recollida d'aigües es podrà fer de manera superficial fins als punts d'abocament, a través del pendent natural dels vials. Les xarxes separatives d'aigües pluvials estan subjectes a la contaminació associada als medis urbans. Concretament s'hi poden trobar: coliformes fecals, sòlids en suspensió, metalls pesats, greixos i olis, etc. Les descàrregues dels sistemes separatius de pluvials a un medi receptor requereixen, per tant, un tractament previ que elimini una part important de la contaminació associada a les aigües pluvials urbanes.

La xarxa de **sanejament** complirà amb les especificacions tècniques municipals o de l'ens gestor del servei i es construirà mitjançant col·lectors soterrats sota els vials del sector i circularà per gravetat fins al col·lector principal sota el vial de la ronda Montserrat que conduirà fins a un únic punt de desguàs on s'enllaça amb el col·lector existent. Aquest col·lector porta les aigües residuals fins a l'EDAR de Taradell, situada al nord-oest del nucli urbà, seguint la riera de Mansa. Tal com s'ha indicat a l'apartat d'ordenació, s'ha delimitat una peça de reserva de serveis tècnics (AT) amb una superfície de 200m^2 en el cas que sigui necessari la implantació d'una EDAR per donar servei als nous habitatges.

Es preveu una generació de 26.514,1 m^3 anuals d'aigües residuals. Taradell disposa d'una depuradora construïda l'any 1993 amb un cabal de disseny de 2.000 m3 al dia per una població equivalent de 11.667. La xarxa disposa de 8,3 km de col·lectors. Com es pot veure a la cartografia del POUM, l'àmbit disposa de tres punts de connexió a la xarxa propers, a l'accés nord i als dos accessos des de la trama urbana per l'est.

Respecte a la xarxa de **subministrament d'aigua potable** per a quantificar la demanda es consideren 3 persones per habitatge, pels 172 habitatges previstos, 516 nous habitants. Suposant un consum de 150 litres persona dia, el consum d'aigua derivat del PPU per els usos residencials és de 77.400 litres diaris, és a dir, 28.251 m^3 anuals. La nova xarxa es connectarà en tres punts a la xarxa existent, formant una anella entre els nous vials previstos i la xarxa actual. A l'informe ambiental es justifica la suficiència dels recursos hídrics d'acord amb la nova demanda.

La **xarxa de gas** es connecta en anella a la xarxa existent al carrer Sant Sebastià i es distribueix pels nous vials donant servei a les parcel·les i a l'equipament. Segons s'ha calculat a l'Informe Ambiental el desenvolupament del sector suposarà un augment de la demanda de gas de 1.101.199 kwh anuals, un 6,58% del consum actual.

Finalment la **xarxa de telecomunicacions** es connectarà a la xarxa existent des de la plaça de les Eres i es distribuirà pels nous vials per tal de donar servei a totes les parcel·les i a l'equipament. El nombre de conductes caldrà que sigui definit per l'assessorament tècnic de l'empresa de telecomunicacions.

El dimensionat, les escomeses i el detall dels conductes i altres infraestructures necessàries per al desenvolupament del sector s'especificaran al projecte d'urbanització i seguiran les indicacions pertinents als informes que puguin emetre les diferents companyies distribuïdores a la tramitació d'aquest PPU.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

11. Pressupost. Avaluació econòmica i financera

En aquest capítol es defineix el pressupost aproximat de les obres d'urbanització, que s'ajustarà en el moment que es redacti el projecte d'urbanització, en tant que l'avaluació de la viabilitat econòmica i financera del desenvolupament del sector és desenvolupada al document anomenat **Estudis econòmics del PPU01 Pla Parcial Urbanístic La Tomba (Informe de sostenibilitat econòmica i avaluació econòmica financera)** redactat per GTAC i adjunt a aquest document.

Avaluació econòmica del Pla Parcial

-	Costos projecte d'urbanització*	3.947.254,11€
-	Taxa d'accés a les infraestructures de sanejament**	60.970,00€
-	Despeses enderroc de Can Sardà	29.835,36€
-	Indemnitzacions***	66.772,26€
	TOTAL	**4.104.831,73€**
	TOTAL (Amb despeses de gestió 9%)	**4.474.266,59€**

*Inclou el pressupost d'execució material (PEM) més el 13% de les despeses generals i el 6% del benefici industrial, extret de l'esborrany del Projecte d'Urbanització redactat per Landem. Dins d'aquest import també queden incloses les despeses associades a les escomeses i altres aspectes de les xarxes de serveis. S'ha fet així per tenir una estimació més aproximada a la realitat que el que normalment es fa per un pla parcial.

**La taxa d'accés a les infraestructures de sanejament s'ha estimat a partir dels habitatges previstos al PPU tal com regula l'ORDRE ACC/9/2022, d'11 de febrer, per la qual es dona publicitat a la relació de taxes que gestiona l'Agència Catalana de l'Aigua. Es consideren 70 habitatges lliures.

Quota = 335 x HE= (335 x 70 habitatges x 2,6 habitants equivalents/habitatge) = 60.970€

Atenent a l'informe de l'ACA, aquest cost seria també l'equivalent al de construcció d'una Estació Depuradora d'Aigües Residuals pròpia del sector en cas que fos necessari. El PPU01 ja preveu el sòl corresponent.

Les despeses d'enderroc de Can Sardà que ja ha estat executat i també s'ha contemplat els costos associats a l'adequació de les mitgeres.

***Les indemnitzacions corresponen al conveni signat el 13 de febrer de 2007 amb el Sr. Francesc Mañaricua pel qual s'estableix el valor de la indemnització de l'edificació situada al c. Sant Sebastià núm. 41, que ja ha sigut enderrocada. Al conveni es fixa una indemnització de 60.047 euros, a actualitzar per l'IPC fins al projecte de reparcel·lació. Finalment es va liquidar el 2019 per un import de 66.772,26 euros segons informació rebuda de l'Ajuntament de Taradell.

Per altra banda, atès el conveni signat el 12 de febrer de 2007 entre l'Ajuntament de Taradell i el Sr. Josep Martí Casademunt, pel qual com a propietari de la granja existent renunciava a les possibles indemnitzacions d'edificació i activitat, no s'ha de preveure cap import a càrrec del sector, per aquest concepte, segons els serveis tècnics de l'Ajuntament de Taradell.

Tal i com s'ha explicat en punts anteriors, la Ronda Montserrat, juga un paper important en l'estructura de comunicacions del nucli de Taradell, assumint un caràcter de vial estructurador de les comunicacions del nucli. La seva urbanització beneficiarà no tant sols als veïns del sector, sinó a bona part de la població de Taradell que la utilitzaran de vial de pas per arribar a diferents parts del nucli sense haver de passar pels carrers interiors de la trama urbana, més estrets i irregulars. En aquest sentit, doncs, resulta lògic que l'ajuntament es faci càrrec dels costos de les obres que superin les necessitats estrictes del sector urbanitzable.

Caldrà, doncs, establir quin és el percentatge de les obres d'urbanització que cal que assumeixi l'ajuntament. Per fer-ho, s'ha realitzat un estudi per determinar quin nombre de vehicles que actualment circulen per aquesta àrea del nucli són susceptibles d'utilitzar la nova Ronda Montserrat. Aquest nombre de vehicles, en relació a l'estimació del nombre de vehicles que generaran els nous habitatges del sector, ens permetrà saber el percentatge de vehicles que utilitzaran la Ronda Montserrat provinents

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

del propi desenvolupament del sector i quins no. Aquest últim percentatge corresponent als vehicles que no provenen directament del sector, correspondrà al percentatge que assumirà l'ajuntament de la urbanització de la Ronda Montserrat.

Així, doncs, i tal i com es pot veure de forma detallada a l'Estudi de Mobilitat Generada, s'han analitzat tres hipòtesi diferents per fer una estimació d'aquest percentatge:

1. Anàlisi de la distribució de trànsit que circula per carrer Sant Sebastià

L'objectiu d'aquesta anàlisi era saber l'origen i el destí dels conductors que circulen pel carrer Sant Sebastià per poder determinar quin percentatge d'aquests conductors són potencials usuaris de la Ronda Montserrat. Amb l'estudi dels resultats s'ha obtingut que entre el **26%-33%** dels conductors que circulen pel carrer Sant Sebastià tenen com a origen o destinació l'est del nucli urbà, a tocar del nou desenvolupament del PPU, pel que seran potencials usuaris de la Ronda Montserrat degut a la seva proximitat i al doble sentit de circulació que tindrà aquest vial.

2. Oferta d'aparcament al centre de Taradell

Aquesta hipòtesi fa una altra estimació del percentatge de vehicles que es canalitzaran pel nou vial de la Ronda Montserrat a partir del nombre de places d'aparcament.

Actualment l'oferta d'aparcament lliure i de zona blava properes al sector, entre els carrers La Font, pg. Domenech Sert i carrer Sant Sebastià, és de 255 places. Amb el desenvolupament del nou sector aquestes places incrementaran en un total de 110 places entre aparcament en superfície i aparcament als nous vials previstos. Aquesta distribució implica un 69,9% de l'oferta a l'àmbit centre i el 30,1% a l'est, és a dir que el **30,1%** de vehicles que circulen per la zona central de Taradell actualment empraran potencialment la Ronda Montserrat degut a que concentra al 30,1% de l'oferta d'aparcament en calçada.

3. Pes demogràfic futur al centre de Taradell

Aquesta última anàlisi vol determinar quin pes tindrà la població del sector un cop s'hagi desenvolupat en relació a la població del centre del nucli urbà.

L'àmbit central del municipi tindrà una població de 2.574 habitants, dels quals 771 habitants (30%) s'ubicaran a l'àmbit de La Tomba, mentre que 1.803 habitants (70%) s'ubicaran al sector del carrer de la Font – c. de Sant Sebastià, és a dir que el 30% de vehicles que circulen per la zona central de Taradell actualment, empraran potencialment la Ronda Montserrat degut a que es concentra el 30% de la població del centre.

De l'estudi d'aquestes hipòtesis s'extreu una conclusió clara: que **al voltant del 30% dels vehicles actuals empraran la Ronda de Montserrat**, pel que si actualment hi ha 538 vehicles/hora punta, el 70% continuaran circulant per les vies que ho fan ara i el 30% restant es desviaran per la Ronda Montserrat, suposant 161 vehicles/hora punta.

A aquests 161 vehicles/hora punta cal sumar els 97 vehicles/hora punta generats pel nou sector, pel que s'estima que en hora punta la Ronda Montserrat tingui una intensitat de 258 vehicles. Tenint això en compte, els desplaçaments generats pels vehicles pel resultat del desenvolupament del sector (97 veh/hp) suposen un 37% mentre que el restant 63% seran vehicles de pas provinents d'altres parts del nucli.

A l'Estudi de Mobilitat aportat es pot veure en detall l'explicació d'aquestes tres hipòtesi i de la conclusió.

En tot cas, aquesta conclusió ens permet determinar el percentatge que l'ajuntament haurà d'assumir del cost d'urbanització de la Ronda Montserrat, corresponent a aquest 63% de vehicles que la utilitzaran i que no formen part del desenvolupament estricte del sector.

Tenint en compte que el cost d'urbanitzar la Ronda Montserrat és de 1.473.407,22€, tal i com es detalla al pressupost que s'adjunta a continuació (cost de la Ronda Montserrat sense voreres), correspondrà a l'Ajuntament fer-se càrrec del 63%, que suposa un total de 928.246,55€ (abans d'IVA).

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

		Pressupost de la Ronda Montserrat al PPU-1 La Tomba, a Taradell		
PRESSUPOST				
			Preu	Import
Obra	01	Pressupost de la Ronda Montserrat al PPU-1 La Tomba, a Taradell		
Titol 3	01	Treballs Previs i demolicions		
		TOTAL		25.573,28
Titol 3	02	Moviment de terres		
		TOTAL		74.486,56
Titol 3	03	Ferms i Paviment		
Titol 4	01	Encintats		
		TOTAL		13.138,34
Titol 3	03	Ferms i Paviment		
Titol 4	02	Paviments		
Apartat	01	Paviment Eix 1		
		TOTAL		104.383,54
Titol 3	03	Ferms i Paviment		
Titol 4	02	Paviments		
Apartat	03	Paviment vial cívic		
		TOTAL		22.195,94
Titol 3	05	Xarxa sanejament pluvial		
Titol 4	01	Excavació rases i pous		
		TOTAL		71.480,25
Titol 3	05	Xarxa sanejament pluvial		
Titol 4	02	Pous i col·lectors		
		TOTAL		97.293,98
Titol 3	05	Xarxa sanejament pluvial		
Titol 4	03	Embornals i elements de drenatge i desguàs		
		TOTAL		5.394,40
Titol 3	05	Xarxa sanejament pluvial		
Titol 4	04	Dipòsits neteja		
		TOTAL		37.088,84
Titol 3	06	Estructures - Mur contenció		
Titol 4	01	Moviment de terres		
		TOTAL		67.474,36
Titol 3	06	Estructures - Mur contenció		
Titol 4	02	Mur de contenció		
		TOTAL		459.601,57
Titol 3	06	Estructures - Mur contenció		
Titol 4	03	Drenatge i reblert		
		TOTAL		143.234,49
Titol 3	07	Senyalització		
Titol 4	01	Senyalització horitzontal		
		TOTAL		1.957,72

CVE: 20260-06223-13121-71402

Titol 3	07	Senyalització		
Titol 4	02	Senyalització vertical		
		TOTAL		2.268,27
Titol 3	08	Xarxa enllumenat públic		
Titol 4	01	Obra civil		
		TOTAL		12.491,47
Titol 3	08	Xarxa enllumenat públic		
Titol 4	02	Instal·lació		
		TOTAL		22.959,17
Titol 3	08	Xarxa enllumenat públic		
Titol 4	03	Legalitzacions		
		TOTAL		16.581,47
Titol 3	09	Serveis afectats i nous subministraments		
Titol 4	01	Xarxa aigua potable - previsió creuaments		
Apartat	01	Obra civil		
		TOTAL		210,28
Titol 3	09	Serveis afectats i nous subministraments		
Titol 4	01	Xarxa aigua potable - previsió creuaments		
Apartat	02	Obra mecànica		
		TOTAL		592,12
Titol 3	09	Serveis afectats i nous subministraments		
Titol 4	02	Xarxa elèctrica - previsió creuaments		
Apartat	01	Obra civil		
		TOTAL		406,60
Titol 3	10	Gestió de residus		
		TOTAL		29.373,55
Titol 3	11	Seguretat i Salut		
		TOTAL		11.607,08
Titol 3	12	Control de Qualitat		
		TOTAL		18.364,05
		IMPORT TOTAL DEL PRESSUPOST :		**1.238.157,33**
		19%		**235.249,89**
		PEC		**1.473.407,22**

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

B - NORMES URBANÍSTIQUES

Índex

Capítol I. Disposicions generals 3
Art. 1. Àmbit d'aplicació 3
Art. 2. Abast i marc legal de referència 3
Art. 3. Vigència del Pla Parcial 3
Art. 4. Efectes del Pla Parcial 3
Art. 5. Contingut del Pla Parcial 3
Art. 6. Regles d'interpretació 4
Art. 7. Modificació del Pla Parcial 4
Capítol II. Desenvolupament i execució del Pla 5
Art. 8. Instruments de desenvolupament 5
Art. 9. Sistema d'actuació urbanística 5
Art. 10. Projectes d'urbanització 5
Art. 11. Polígons d'actuació i execució de la urbanització 5
Art. 12. Llicències urbanístiques 5
Art. 13. Parcel·lacions urbanístiques 6
Capítol III. Règim urbanístic del sòl 6
Art. 14. Classificació del sòl 6
Art. 15. Qualificació del sòl 6
Art. 16. Sistemes 6
Art. 17. Zones 6
Capítol IV. Regulació dels sistemes 7
Art. 18. Viari VX 7
Art. 19. Espais lliures VP 7
Art. 20. Equipament EQ 7
Art. 21. Hidrogràfic H 7
Capítol V. Regulació de les zones urbanístiques 9
Art. 22. Eixample entre mitgeres zona 2a6. 9
Art. 23. Eixample entre mitgeres zona 2a6P HPO en règim de compra 11
Art. 24. Eixample entre mitgeres zona 2a6L HPO en règim de lloguer 11
Capítol VI. Condicions d'higiene, salubritat i sostenibilitat 12
Art. 25. Aigües residuals 12
Art. 26. Ecoeficiència 12
Art. 27. Condicions de sostenibilitat 12
Annex I - Articles recollits Normativa POUM 13
Article 41. Tanques 13
Article 53. Planta Baixa 13
Article 85. Regulació de l'ús d'aparcament d'automòbils 14
Article 54. Planta soterrani 16
Article 67. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer 16

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Article 70. Vol màxim deis cossos sortints 17
Article 103. Sistema viari, clau XV 18
Article 111. Sistema de zona verda, clau VP 19
Article 112. Altres sistemes d'espais oberts 19
Article 115. Sistema d'equipaments, clau EQ 19

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Capítol I. Disposicions generals

Art. 1. Àmbit d'aplicació

Aquesta Normativa Urbanística és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial 01 "La Tomba" dins del terme municipal de Taradell, a la comarca d'Osona, segons queda delimitat en tots els plànols que l'integren i s'acompanyen.

Art. 2. Abast i marc legal de referència

El present Pla Parcial Urbanístic, s'ha redactat i ha d'executar-se d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística estant definit el marc legal i normatiu d'aplicació pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.; el Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (DOGC núm. 5686 de 5 d'agost); la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; i el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (DOGC núm. 4682, de 24 de juliol) i totes les disposicions posteriors que el modifiquen parcialment. Les presents normes urbanístiques desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el planejament urbanístic general de Taradell (POUM 2010).

Art. 3. Vigència del Pla Parcial

El Pla Parcial entra en vigor des de la data de publicació de la seva aprovació definitiva i té vigència indefinida a partir de la seva publicació, sens perjudici de les modificacions que eventualment es puguin aprovar amb posterioritat.

Art. 4. Efectes del Pla Parcial

L'entrada en vigor del Pla Parcial li confereix els efectes de publicitat, executivitat i obligatorietat en els termes recollits tant per la legislació urbanística com pel propi planejament de rang superior que desenvolupa.

Art. 5. Contingut del Pla Parcial

La documentació que integra el present Pla Parcial Urbanístic consta de:

A. Memòria

- Memòria, en la que es descriuen les característiques de l'àmbit, incloent-hi els estudis necessaris, els quals consideren els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori (característiques naturals del territori; usos, edificacions i infraestructures existents; estructura de la propietat del sòl; etc.) i on es justifica l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupa i als objectius del pla.

- Annexos:
  - Annex I: Convenis
  - Annex II: Informe a les al·legacions presentades a l'aprovació inicial
  - Annex III: Informe als informes sectorials presentats a l'aprovació inicial

B. Normativa Urbanística

Es regula l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, i que fan referència als següents aspectes:

- Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles.

- Normes d'edificació, amb referència a les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona.

C. Plànols urbanístics

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

- Plànols d'informació, que reflecteixen la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia, construccions, vegetació i usos existents, i estructura de la propietat del sòl.

- Plànols d'ordenació, que reflecteixen la zonificació, assenyalament dels sistemes urbanístics i els paràmetres bàsics referents a l'ordenació, xarxa viària – perfils longitudinals i transversals - i xarxes de subministrament.

D. Informe ambiental

E. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Art. 6. Regles d'interpretació

1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

2. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenir-se a la superfície real.

3. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada pel Pla, atenent a les toleràncies necessàries de tot aixecament topogràfic, podrà ser ajustada en els corresponents documents de desenvolupament del planejament, de conformitat amb les següents regles:

   - Una variació màxima de les superfícies de les àrees delimitades del 5% (+ - 5%).

   - Només s'admeten alteracions de la forma per a ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, característiques naturals del terreny, límits físics i partions de propietat i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

   - No es podrà modificar la delimitació d'un sistema d'espais lliures o equipaments comunitaris si això suposa la disminució de llur superfície.

Art. 7. Modificació del Pla Parcial

1. Podran tramitar-se propostes de modificació de les determinacions del Pla Parcial, expressament justificades, d'acord amb allò prescrit en l'article 96 (*Modificació de les figures del planejament urbanístic*) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Un cop urbanitzat el sector, l'àmbit tindrà condició de sòl urbà i, per tant, qualsevol modificació suposarà la modificació del planejament que haurà de tramitar-se prèvia o simultàniament.

3. No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del Sector, ni modificacions en la superfície de les zones superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície, i per tant en l'edificabilitat de les illes, superior al 5%.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Capítol II. Desenvolupament i execució del Pla

Art. 8. Instruments de desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla Parcial seran precisos els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Art. 9. Sistema d'actuació urbanística

1. El sistema d'actuació del Pla Parcial serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

2. El Projecte de Reparcel·lació fixarà el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística establerta per aquest Pla Parcial; no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries.

3. El Projecte de Reparcel·lació que es redacti desenvolupant aquest Pla Parcial s'haurà d'ajustar al que disposa la legislació vigent en matèria urbanística i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

4. La divisió parcel·laria representada en els plànols d'aquest Pla Parcial s'ha d'entendre que és a títol orientatiu i informatiu, sens perjudici de les que siguin fixades en el corresponent Projecte de Reparcel·lació i en actes posteriors d'acord amb les prescripcions del present PPU.

Art. 10. Projectes d'urbanització

1. Els Projectes d'Urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial s'hauran d'ajustar a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen (art.72.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme), sens perjudici que afectin les adaptacions necessàries (millor adaptació a la topografia, etc.)

3. El Projecte d'Urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit del Pla, diferenciant en tots els seus documents la part d'urbanització que afecta a la xarxa de serveis i carrers, de la que afecta a la urbanització i condicionament de tots els espais destinats a espais lliures i zones verdes.

Art. 11. Polígons d'actuació i execució de la urbanització

1. L'àmbit del Pla Parcial constitueix un únic polígon d'actuació urbanística.

2. El projecte d'urbanització definirà l'execució tenint en compte les fases d'execució definides a la memòria i plànols d'aquest pla.

3. La urbanització s'executarà, en principi, prèviament a l'edificació. No obstant, també podrà executar-se simultàniament urbanització i edificació, complint amb els requisits establerts per aquesta eventualitat en la legislació urbanística vigent.

Art. 12. Llicències urbanístiques

Se seguiran les determinacions establertes en les Normes Urbanístiques del POUM de Taradell, així com les determinacions establertes pels articles 187 a 190 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, desenvolupats en els articles 234 a 240 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

Art. 13. Parcel·lacions urbanístiques

Se seguiran les determinacions establertes en les Normes Urbanístiques del POUM de Taradell i les contingudes en aquest mateix Pla Parcial, sense perjudici de les determinacions establertes pels articles 191 a 196 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, desenvolupades mitjançant els articles 241 a 248 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Capítol III. Règim urbanístic del sòl

Art. 14. Classificació del sòl

1. El sòl objecte del present Pla Parcial Urbanístic atén a la classificació de sòl urbanitzable delimitat.

2. Un cop realitzades les obres d'urbanització i formalitzades les cessions de sòl amb destí públic, així com executades les infraestructures d'integració i connexió a l'entorn urbà i territorial, el sòl ja urbanitzat adquirirà, a tos els efectes, la condició de sòl urbà.

Art. 15. Qualificació del sòl

1. Consisteix en l'assignació d'ús pormenoritzat als sòls de l'àmbit del pla parcial, als efectes de les previsions efectuades en l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012 de modificació del TRLU.

2. Aquest Pla Parcial, atesos els objectius a assolir expressats en la memòria, concreta la zonificació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta mitjançant la seva divisió en zones i sistemes, segons el seu destí.

    a) S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

    b) S'entén per sistema, els terrenys que en virtut de l'aplicació de la legislació urbanística vigent a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Taradell. No es consideren sistemes els sòls objectes de cessió a l'Ajuntament pel compliment de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Art. 16. Sistemes

Es defineixen els sistemes següents, recollint les claus del POUM de Taradell:

a) Sistema d'espais lliures (clau VP)
b) Sistema d'equipaments comunitaris (clau EQ)
c) Sistema viari (clau XV)
d) Sistema Hidrogràfic (clau H)

Art. 17. Zones

Es defineixen les zones següents:

a) Eixample entre mitgeres, subzona 6 (2a6).
b) Eixample entre mitgeres, subzona 6 HPO en règim de compra (2a6P).
c) Eixample entre mitgeres, subzona 6 HPO en règim de lloguer (2a6L).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Capítol IV. Regulació dels sistemes

Art. 18. Viari VX

1. Es regularan segons allò establert als articles 103, 105, 106, 107 i 108 del POUM de Taradell.

2. Es defineix una nova subclau VXc que regula el vial cívic. Correspon als carrers que per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic tenen assignada una especial vocació d'eixos de relació peatonal, i per tant, mantenen unes condicions de disseny i tractament diferenciades de la resta de la trama viària. El vial cívic previst al sector de La Tomba serà de plataforma única i permetrà el pas de vehicles únicament per a l'accés als aparcaments dels habitatges.

Art. 19. Espais lliures VP

1. Es regularan segons allò establert als articles 110 i 111 del POUM de Taradell.

2. Tot i que tots els espais lliures s'engloben dins la mateixa clau el projecte d'urbanització preveurà un tractament diferent per als espais lliures més planers, com a espais de trobada o jardins urbans, i els espais lliures associats a la vegetació de ribera i al talús del torrent que tindran un tractament més natural com a parc territorial.

3. Dins del sistema d'espais lliures s'indica als plànols una reserva de serveis tècnics que permeti col·locar una depuradora exclusiva pel sector en cas que la depuradora general no tingui capacitat. La reserva no comporta qualificació i en el cas que sigui necessària la instal·lació de la depuradora caldrà modificar prèviament aquest Pla Parcial.

Art. 20. Equipament EQ

1. Es regularan segons allò establert als articles 114 i 115 del POUM de Taradell.

2. L'equipament reservat en aquest PPU està previst que sigui destinat a equipament docent per ampliació de l'institut (EQb1).

3. S'admet com a ús provisional, fins que no sigui necessària l'ampliació de l'Institut, l'aparcament en superfície, com a aparcament dissuasori pròxim a la plaça de les Eres.

4. L'equipament pont previst al POUM amb front a la Plaça de les Eres podrà ser realitzat per l'Ajuntament si es considera necessari.

Art. 21. Hidrogràfic H

1. Es regularà segons allò establert als articles 112.1 del POUM. A més, al sistema hidrogràfic serà d'aplicació:

   El sistema hidrogràfic compren els sòls corresponents al domini públic hidràulic format pel conjunt de les aigües continentals superficials i subterrànies renovables, la llera de les corrents naturals continues i discontinues, els llits de llacs i llacunes o embalces en la llera pública i els aqüífers subterranis, delimitats per l'instrument de planificació hidrològica segons les màximes crescudes ordinàries definides per la mitjana dels màxims cabdals anuals a partir d'un període mínim de 10 anys consecutius o per simulació hidrològica o hidràulica. S'identifica als plànols amb la clau H d'acord amb els estudis de planificació dels espais fluvials de l'Agència Catalana de l'Aigua.

   Als plànols d'ordenació s'indiquen el sistemes i les zones següents:

   SISTEMA HIDRÀULIC (Clau H): inclou la delimitació probable de les lleres que conformen el domini públic cartogràfic o atermenament estimat.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Es defineix com l'espai ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), tenint en compte els requeriments hidràulics, geomorfològics, històrics i cadastrals.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del Text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa l'article 97.a) del mateix text legal.

D'acord amb l'article 6 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (en endavant RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

a) A una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic que es regula en el RDPH. La zona de servitud per a té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment.

b) A una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin

ZONA DE FLUX PREFERENT: Inclou la delimitació de la zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o bens, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones, d'acord amb l'establert a l'article 9 del RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).

ZONA INUNDABLE: compren els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes associades a 500 anys de període de retorn, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de series d'avingudes històriques i documents o evidencies històriques de les mateixes en llacs, llacunes, embassaments, rius o rieres d'acord amb l'establert a l'article 14 del RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).

El planejament urbanístic haurà de limitar els usos a l'àmbit territorial afectat atenent a les condicions d'inundació, segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Real Decret 638/2016 de 9 de desembre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació, d'acord amb les disposicions normatives de l'article 14 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic, de les quals es destaca el següent:

1- Els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016, les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible.

2- Els terrenys que estiguin en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, tenint en compte a mesura del possible les condicions següents:

   a. Excepcionalment es permetrà edificacions dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i usos residencials col·locat a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionats segons les sol·licitacions mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques.

   b. S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals centre escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinats a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil

2. Condició d'ordenació, ús i protecció

a) L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.

b) Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del propi sistema.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

c) De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.

d) L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.

Capítol V. Regulació de les zones urbanístiques

Art. 22. Eixample entre mitgeres zona 2a6.

a) Tipus d'ordenació: Edificació segons alineació a vial.

b) Tipologia de l'edificació: Edificis entre mitgeres formant illes semitancades.

c) Condicions de parcel·la: Als plànols d'ordenació s'indica la parcel·lació orientativa que es concretarà al projecte de reparcel·lació.

- Superfície mínima de parcel·la: 400 m²
- Front mínim de parcel·la: 14 m

d) Edificabilitat neta màxima: en funció de la profunditat edificable i el nombre de plantes indicats als plànols d'ordenació del PPU.

e) Densitat màxima d'habitatges: segons parcel·lació i distribució de sostre definida en aquest PPU, on s'indica la parcel·lació i el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

f) Ocupació i profunditat màxima: detallades al plànol d'ordenació del PPU.

g) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes:

- El nombre de plantes s'indica als plànols d'ordenació i corresponen a les alçades següents. Les correspondències entre el nombre de plantes màxim i l'alçada reguladora màxima s'estableix en el següent quadre:

NUM. PLANTES	A.R.M (m)
Pb (I)	**4,00**
Pb+2 (III)	**10,00**
Pb+3 (IV)	**13,00**

Alçades lliures mínimes interiors de plantes:
Planta baixa: 3,00 m;
Planta pis: 2,50 m

- L'ARM es mesurarà a partir del nivell de la planta baixa fins a la intersecció de la façana amb la coberta.

h) Cossos sortints: segons condicions generals fixades per als cossos sortints en edificació segons alienació a vial, regulades a l'article 70 de la Normativa del POUM.

i) Definició de la planta baixa: La cota de referència de la planta baixa serà la que estigui compresa entre ±0,60 m del punt mig de la rasant del carrer (0,60m superior o 0,60m inferior). En el cas que la planta baixa superi una d'aquestes línies es canviarà la consideració de planta baixa esglaonant l'edificació. (Veure seccions normatives plànol p.06 Croquis, gàlibs i implantació de l'edificació)

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

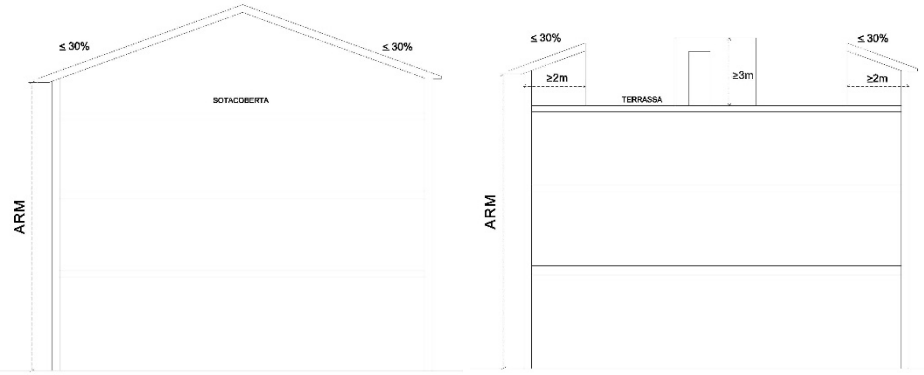
CVE: 20260-06223-13121-71402

j) Planta soterrani: serà la planta situada sota de la planta baixa. L'ocupació de la planta soterrani podrà ser la totalitat de la parcel·la.

Els usos permesos a la planta soterrani seran: aparcaments, trasters, magatzems i serveis tècnics i instal·lacions vinculades als usos de les plantes superiors.

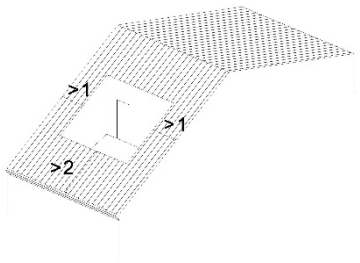
k) Coberta

- Per aquesta clau es prioritza la coberta inclinada a dues aigües. S'admet una part de cobert com a terrassa per estendre i situar el badalot d'accés, mantenint el ràfec i un tram de coberta inclinada no inferior a 2m, tal com s'indica al gràfic.



Coberta inclinada *Coberta plana*

- A la coberta inclinada es permet reservar una part plana accessible, respectant una separació mínima de 1m a mitgeres i 2m a façana, destinat a espai per estendre o ubicar-hi instal·lacions tècniques de l'edificació.



- La coberta inclinada tindrà un 30% de pendent, de teula àrab, a dues aigües, i el seu carener no podrà sobrepassar l'alçada reguladora màxima fins a 2,40 m.

l) Agrupacions de parcel·les: es permet l'agrupació de parcel·les abastant com a màxim el total d'una illa. S'haurà de redactar el corresponent projecte de parcel·lació i sol·licitar llicència municipal.

m) Adaptació a la topografia: Per tal d'evitar murs de contenció de gran impacte paisatgístic s'estableix la condició d'esglaonar el terreny no edificable de cada parcel·la amb un màxim de 2m de desnivell, tal com s'indica al plànol p.06.

Els desnivells es podran salvar mitjançant murs verticals o desmunts del terreny, i seran tractats preferiblement amb vegetació.

n) Tanques: seguiran allò establert a l'article 41 de la Normativa del POUM de Taradell.

o) Construccions auxiliars: no s'admeten construccions auxiliars

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

p) Condicions d'ús:

- Ús principal: habitatge
- Usos admesos: hoteler, restauració, comercial[1], oficines, serveis, artesana i petita indústria, serveis tècnics i ambientals, sanitari assistencial, sociocultural i esportiu urbà.
- Aparcament: es preveuran a la mateixa parcel.la 1 plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m^2st., tal com es regula a l'art.85 del POUM.

La definició dels usos és la establerta a l'annex 1B de la Normativa del POUM de Taradell.

En la resta de paràmetres o aspectes no regulats en aquesta normativa serà d'aplicació allò establert a les Normes del POUM de Taradell.

Art. 23. Eixample entre mitgeres zona 2a6P HPO en règim de compra

a) Compren els sòls destinats a les reserves mínimes d'HPO establertes al PPU. El règim dels habitatges d'aquesta zona serà de compra.

b) La regulació de l'edificació serà la mateixa que per la clau 2a6, excepte pel que fa a la densitat d'habitatges i als usos admesos.

c) Condicions d'ús

- Ús principal: Habitatge de protecció pública en règim de copra.
- Usos admesos en planta baixa: restauració, comercial[2], oficines, magatzem, serveis tècnics i ambientals, sanitari assistencial, sociocultural i esportiu urbà.
- Aparcament: l'article 85 del POUM estableix que no és necessari per HPO.

Art. 24. Eixample entre mitgeres zona 2a6L HPO en règim de lloguer

a) Compren els sòls destinats a les reserves mínimes d'HPO establertes al PPU. El règim dels habitatges d'aquesta zona serà de lloguer.

b) La regulació de l'edificació serà la mateixa que per la clau 2a6, excepte pel que fa a la densitat d'habitatges i als usos admesos.

---

[1] En les condicions indicades als articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).

Pel que fa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, segons l'article 9 del mateix decret, indica que els únics establiments que es poden implantar en aquest sector són els següents:

- Els PEC no singulars només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un GEC o un GECT
- Els establiments comercials singulars que consten a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009

[2] En les condicions indicades als articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).

Pel que fa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, segons l'article 9 del mateix decret, indica que els únics establiments que es poden implantar en aquest sector són els següents:

- Els PEC no singulars només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un GEC o un GECT

Els establiments comercials singulars que consten a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

c) Condicions d'ús

- Ús principal: habitatge de protecció pública en règim de lloguer.
- Usos admesos en planta baixa: restauració, comercial[3], oficines, magatzem, serveis tècnics i ambientals, sanitari assistencial, sociocultural i esportiu urbà.
- Aparcament: l'article 85 del POUM estableix que no és necessari per HPO.

Capítol VI. Condicions d'higiene, salubritat i sostenibilitat

Serà d'obligat compliment la Normativa especificada en la documentació ambiental pel que fa al tractament de les aigües residuals, tractaments de residus industrials, pol·lució atmosfèrica i sorolls.

Art. 25. Aigües residuals

Sens detriment d'una normativa sectorial superior aprovada amb posterioritat al present Pla Parcial Urbanístic que sigui contraria a aquest article, el projecte d'urbanització incorporarà un sistema de recollida d'aigües separativa.

Resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa, d'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/2001 o el que el substitueixi.

Art. 26. Ecoeficiència

Les edificacions hauran de garantir, sempre que sigui tècnicament possible, la introducció i compliment de les mesures del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Serà d'obligat compliment, als projectes d'edificació, que tots els habitatges de cada edifici disposin de ventilació creuada, és a dir, que donin façana al carrer i a la part posterior.

S'estableix l'obligatorietat d'obtenció de la certificació de eficiència energètica dels edificis d'acord amb les prescripcions establertes al Reial Decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica en edificis, establint la limitació d'obtenir un nivell mínim "B" per a l'obtenció del permís d'obres i els permisos d'habitabilitat, o el nivell exigit en la legislació o ordenances d'aplicació en el moment de sol·licitar llicència.

Art. 27. Condicions de sostenibilitat

a) Contaminació acústica: caldrà donar compliment al Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, referit als nivells d'avaluació de la immissió sonora a l'ambient exterior produïda per les activitats i el veïnat així com la normativa municipal en la matèria.

---

[3] En les condicions indicades als articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).

Pel que fa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, segons l'article 9 del mateix decret, indica que els únics establiments que es poden implantar en aquest sector són els següents:

- Els PEC no singulars només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un GEC o un GECT

Els establiments comercials singulars que consten a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

b) Contaminació lumínica: s'haurà de complir el Decret 190/2015, de desplegament de la Llei 6/2001, del 31 de maig, que regula l'ordenació ambiental d'enllumenament per la protecció del medi nocturn. En la fase d'obres, caldrà atendre el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de residus, i Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya.

c) Canvi climàtic: caldrà introduir les mesures d'estalvi i eficiència energètica, tot donant compliment als requisits establerts en el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març, modificat pel Reial Decret 732/2019, de 20 de desembre.

Annex I - Articles recollits Normativa POUM

Es recullen en aquest annex els articles de la Normativa del POUM de Taradell als quals es fa referència a les Normes del PPU, per tal de facilitar la lectura i comprensió de les mateixes.

Article 41. Tanques

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials. Queden diferenciades en:

a) Tanques a via pública

- Seguiran les alineacions que s'estableixen en els plànols d'ordenació.
- Seran de material opac en una alçada màxima d'entre 1 metre i 0,80 metres sobre la rasant de la vorera. La resta i fins a l'alçada màxima total de 1,80 metres, serà vegetal o de reixat amb un calat mínim del 30% de la superfície instal·lada.
- Aquestes tanques s'unificaran per a cada conjunt arquitectònic de forma que la construcció de la tanca guardarà relació amb l'edificació. Per això i prèvia a la llicència es redactarà un projecte concret al que caldrà que s'hi adaptin les altres construccions que hi confronten.
- Queden prohibides específicament en el tractament de l'element reixat, les gelosies ceràmiques o de formigó, així com altres materials similars. També es prohibeix la utilització de reixats metàl·lics elàstics (tela de galliner) o semblant i les teles de senzilla, doble o triple torsió.
- No s'admeten els acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

b) Tanques a les finques veïnes:

- Seguiran la línia de separació entre parcel·les.
- Seran d'idèntiques condicions que les abans descrites, lleva! que aquí són permesos els filats metàl·lics elàstics collats en pals també metàl·liques.

2. Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tola la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit.

3. Les disposicions contingudes en article són d'aplicació en aquelles subzones o no es regulen les tanques de manera particular.

Article 53. Planta Baixa

És el pis més pròxim al nivell de carrer o del terreny exterior. La seva posició està limitada segons cada tipus d'ordenació per unes cotes de referència màxima i mínima en relació amb la rasant. En funció de

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

la planta baixa es determina la posició de la resta de plantes, el nombre total d'aquestes i l'alçada de l'edifici.

L'altura lliure interior mínima de la planta baixa serà de 2,50 metres quan es destini a habitatge o aparcament, i de 3,00 metres per a la resta d'usos.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dos, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Article 85. Regulació de l'ús d'aparcament d'automòbils

1. Els aparcaments s'adequaran a les condicions exigides en l'annex 1.C. "Característiques i condicions dels aparcaments". La reserva s'entén només per a turismes quan no es diu el contrari.

2. Les previsions mínimes de places d'aparcament obligatòries queden regulades per als diferents usos segons:

a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (no cal reserva en habitatge protegit públic sobre sol lliure).

b) El major valor que resulti de l'aplicació dels següents paràmetres.

c) Turismes: 1 plaça / habitatge o 1 plaça / 100 m² de sostre o fracció.

d) Motocicletes: 0,5 plaça / habitatge o 1 plaça / 200 m² de sostre o fracció.

e) Hoteler

f) Establiments de 4 o 5 estrelles: una plaça i mitja cada dos habitacions o fracció.

g) Resta de casos: una plaça cada tres habitacions o fracció.

h) Restauració

i) Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

j) Recreatiu

k) Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.

l) Comercial

m) A partir de 80m² útils, una plaça per cada 50 m² construïts o fracció.

n) Oficines

o) Una plaça per cada 50m² construïts o fracció.

p) Ús de serveis

q) Una plaça per cada 50m² construïts o fracció.

r) Ús d'artesania i petita indústria

s) Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.

t) Industrial

u) Una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

v) Magatzem

w) Una plaça per cada 300 m² o fracció de superfície construïda

x) Serveis tècnics i ambientals

y) Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.

z) Tallers de reparació de vehicles

aa) Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.

bb) Educatiu

cc) Educació infantil, primària i secundària: quatre places per cada línia educativa.

dd) Resta de casos: una plaça per cada 100m² construïts o fracció.

ee) Sanitari-assistencial

ff) Una plaça per cada 75m² construïts o fracció.

gg) Socio-cultural

hh) Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.

ii) Esportiu urbà

jj) Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.

3. L'obligació de reservar places d'aparcament és d'aplicació a les edificacions de nova planta, i també a les ampliacions dels edificis i als canvis d'ús.

4. En les ampliacions el paràmetre serà la superfície que s'ampliï. En el cas de l'ús industrial la reserva començarà a partir de les ampliacions que superin el 25% de la superfície construïda existent abans de l'ampliació.

5. En els canvis d'ús, el càlcul de la reserva es farà en base a l'ampliació dels mòduls que corresponen al nou ús.

6. En l'ús d'habitatge si la reserva mínima de places d'aparcament per aplicació dels mòduls anteriors, fos inferior o igual a tres places i l'edificació no tingui la planta baixa destinada a habitatge, s'exonerarà de la corresponent obligació de reserva. En el cas que la planta baixa estigui destinada a habitatge serà obligatòria la reserva mínima de places d'aparcament, llevat de les excepcions que s'indiquin.

7. En els casos d'usos diferents a l'habitatge, si la reserva mínima de places d'aparcament per aplicació dels mòduls anteriors, fos inferior o igual a sis places, s'exonerarà de la corresponent obligació de reserva.

8. Aquesta reserva de places d'aparcament no serà obligatòria en les zones qualificades amb clau 1a i 1b si la planta baixa no es destina a habitatge.

9. La previsió de places d'aparcament haurà de fer-se en places incloses en l'edificació a no ser que s'especifiqui el contrari en la normativa de cada zona o subzona. Quan es permeti resoldre les places d'aparcament en superfície el projecte haurà de preveure la seva integració en el tractament paisatgístic de l'espai lliure de parcel·la, de manera que en l'espai destinat a aparcament hi hagi com a mínim un arbre per cada plaça.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Article 54. Planta soterrani

1. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta soterrani serà la situada per sota la planta baixa, tingui o no obertura a !'exterior.

2. En els altres tipus d'ordenació, tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota final de terreny, la que tingui la cota superior del forja! del seu sostre a menys d'un metre per damunt del nivell del terreny definitiu. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

3. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, sols s'admet la construcció d'una única planta soterrani a sota de la planta baixa. La construcció de plantes soterranis queda supeditada a que aquestes puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.

4. En els soterranis no es permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer, casque s'autoritzin, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. En la ordenació amada s'exceptua d'això aquella part de la planta soterrani que degut a l'adaptació de l'edificació al terreny es prolongació d'una planta baixa, fins a una distancia de 7 metres mesurats en perpendicular des de la façana de planta baixa. En la zona de Vila Vella (Clau 1) i per a l'ús d'habitatge unifamiliar, s'exceptua d'això aquelles plantes soterrani que tinguin façana oberta, coincident amb la profunditat edificable, a un espai lliure interior d'illa que abasti la totalitat de la parcel·la, a la mateixa cota que la planta soterrani, quan aquesta situació vingui determinada per condicions topogràfiques preexistents.

5. Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, en la ordenació segons alineació de vial les plantes soterranis podran assolir la dimensió necessària per donar compliment a les necessitats d'aparcament que requereixi aquesta mateixa normativa. En l'edificació aïllada el soterrani podrà sobrepassar la projecció del perímetre de la planta baixa fins que el perímetre total de soterrani i projecció de l'edificació esgoti la màxima ocupació permesa. La part de planta soterrani que sobresurti del perímetre de la planta baixa haurà de quedar dins el perfil de les plataformes d'anivellament. S'admet una perllongació de la planta soterrani, més enllà de la ocupació definida anteriorment, que serveixi com a accés a l'aparcament, amb una ocupació màxima en planta de 20 m2.

6. L'altura lliure interior mínima de les plantes soterranis es de 2,20m i la màxima és de 3,00m.

Article 67. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació és la que s'estableix a les normes aplicables a cada zona i en els plànols d'ordenació.

2. S'amidarà en el centre del pla exterior de la façana principal des de la rasant! del carrer fins a la cara inferior de l'arrencada de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent!, en el cas de coberta plana.

3. L'alçada reguladora s'amidarà d'acord amb els supòsits següents:

a) Edificis amb façana a un sol vial:

- Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferencia de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa de 1,20m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

- Si la diferencia de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és més gran de 1,20 metres, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.

- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situ·, a més de 1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cadascun deis trams resultants, l'al9ada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la parcel·la mínima.

b) Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

- Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana.

- Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçaria. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada, sempre i quan no entri en contradicció amb els plànols d'ordenació que prevaldran sobre aquest precepte.

c) Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.

- Regularan la seva al9ada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'al9aria màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota.

d) Edificis amb façana a una plaga o espai lliure

- Regularan la seva alçada en funció del vial de major amplària que conflueixi a l'espai públic.

Article 70. Vol màxim deis cossos sortints

1. El vol màxim serà funció de l'amplada del vial, i quan es tracti d'una plaça, del vial més ample que hi doni.

2. No és permès de volar cossos sortints tancats en carrers d'amplada inferior a 10 metres. En aquests carrers solament podran volar cossos sortints oberts sense excedir les següents limitacions:

   - vol màxim: 0,50 m.

   - 1/20 de l'amplada del vial

   - 0,35 m. retirat de la vorada de la vorera en cada punt de la façana.

3. En els carrers d'amplada superior o igual a 10m, es permetrà volar cossos sortints oberts, tancats o semitancats. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent, aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

   - L'amplada de la vorera menys 50 cm

   - Una volada màxima de 0,60 metres.

4. A l'interior de l'illa no es permeten cossos sortints tancats, i tant sols es permet cossos sortints oberts amb una volada màxima de 90 cm.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

5. La superfície total dels cossos sortints sobre la via pública, no podrà ésser superior al 50% del que li correspondrà al total de la façana en l'esmentat carrer.

6. S'exceptua d'aquesta normativa la zona de la vila vella, que queda regulada en el capítol corresponent.

7. La construcció de cossos sortints sobre la via pública es situarà de tal forma que cap dels seus punts es trobin situats a menys de 3 metres de la rasant de la vorera i amb les limitacions fixades en aquesta norma.

8. Les arestes de les finestres, no podran acostar-se a menys de 0,60m de l'eix de les parets mitgeres i, el vol de balcons i tribunes no podrà sobresortir d'un pla vertical normal a la façana traçat per 1 m de la intersecció de l'eix de la mitgera amb el pla exterior de façana.

9. No s'admeten cossos sortints per sobre de l'últim forjat resistent, real o possible.

Article 103. Sistema viari, clau XV

1. El Sistema viari compren les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viaria i exclusivament dedicats a la circulació de persones i vehicles, àrees d'aparcament de vehicles, activitats de l'ús de l'espai públic i la implantació de xarxes d'instal·lacions i serveis.

   S'estableixen les següents categories de vies:

a) Xarxa bàsica territorial: carreteres subjectes a legislació específica.

b) Xarxa viaria bàsica: carrers estructurants dins del sol urbà i els indicats com a ordenació obligatòria en sòl urbanitzable.

c) Xarxa viaria complementaria: la resta de carrers no estructurants en sòl urbà I urbanitzable. En sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del Pla Parcial.

d) Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees urbanes o entre espais naturals. Regulada a la Secció 5 Capítol IV del Títol III.

2. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

3. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viaria es podran completar mitjançant la redacció deis plans especials o parcials, segons correspongui, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant plans de millora urbana en el sol urbà.

4. A la xarxa viaria urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

5. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació sectorial vigent, i a la prèvia llicència municipal.

   En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi de Taradell. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles deis camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

Article 111. Sistema de zona verda, clau VP

1. Formen el sistema de zones verdes tots els parcs (urbà, esportiu), jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic de Taradell, situat en sol urbà o urbanitzable existent o de nova creació.

2. Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població. Aquest sol caldrà sistematitzar-lo amb arbrat, jardineria i elements complementaris, sense que aquests últims signifiquin més del 5% de la seva superfície. S'especifiquen als plànols amb la clau VP. La seva modificació es regira per l'article 95 del TRLUC.

3. Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la practica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del sistema de verd públic. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat deis aqüífers (o subsòl). Temporalment i mitjançant autorització de l'Ajuntament, s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

4. Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal.

5. Es mantindrà, en els espais verds, la vegetació arbòria existent, excepte que es justifiqui el contrari per raons fitosanitàries, delimitant sobre el terreny els elements a protegir durant la fase d'execució de les obres, per tal d'evitar la seva afectació per la circulació de maquinaria, l'abassegament de material, etc.

6. En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús deis recursos naturals, d'entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les especies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part d'Osona, el control integral de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

7. Els parcs i jardins previstos pel POUM en sectors objecte de Pla Parcial, Pla de Millora Urbana, o Pla Especial, són indicatius, sempre que no s'estableixi el contrari en la fitxa corresponent. El sòl destinat a sistema de zona verda, si esta inclòs en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireix mitjançant cessió obligatòria i gratuïta i, si no esta inclòs en un àmbit sotmès a aquest sistema, mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

Article 112. Altres sistemes d'espais oberts

1. El sistema hidrogràfic (clau H)

   El sistema hidrogràfic esta constituït pels sols inclosos en la delimitació de la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu o riera i les seves riberes. No s'hi admet cap altre ús que aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

   Qualsevol actuació que afecti al sistema hidrogràfic tindrà en compte l'Annex E, Directrius de preservació front als riscs d'inundació, i en precisarà les zones i afectacions que s'hi defineixen.

Article 115. Sistema d'equipaments, clau EQ

1. Definició i tipus

   Forma el sistema d'equipaments el sòl que queda reservat per a usos públics, col·lectius i comunitaris. El sistema d'equipaments s'identifica als plànols amb la clau EQ acompanyada d'una lletra que fa referencia al tipus.

CVE: 20260-06223-13121-71402

Tipus d'equipaments:

a) Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i recreatives i serveis annexos.

b) Educatiu: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

c) Oficines: administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil.

d) Sanitari-assistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extra hospitalaris i residencies geriàtriques.

e) Sociocultural: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, centres d'esplai.

f) Funerari

g) Sense ús assignat

h) Religiós

2. Condicions de gestió

- El sol qualificat d'equipaments, per a equipaments de nova creació, haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstancies de l'actuació.

- L'assignació o la modificació de l'ús i les condicions d'ordenació i d'edificació deis equipaments comportarà la tramitació d'un pla especial.

- Els equipaments existents qualificats com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin, o que els assigni el Pla en el moment de l'aprovació. Per a canviar l'ús de l'equipament, dins deis admesos en aquest tipus de sol es requerirà la tramitació d'un pla especial.

3. Condicions generals de parcel·lació

- Com a condició general d'aplicació per a tots els equipaments (EQ), no es permet la parcel·lació. Els equipaments es disposaran en una parcel·la única indivisible, sempre que no es defineixi una condició específica per a la subzona.

4. Condicions generals de l'edificació

- L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índex següents:

  - Esportiu : 0,80 m²st/m²s
  - Educatiu: 0,80 m²st/m²s
  - Oficines: 1,00 m²st/m²s
  - Sanitari-assistencial: 0,80 m²st/m²s
  - Sociocultural: 1,00 m²st/m²s
  - Funerari: 0,80 m²st/m²s
  - Religiós: 0,80 m²st/m²s

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

5. Condicions d'ús

- Els usos admesos en els diferents tipus d'equipaments seran els especificats al Capítol VI. del Títol 11. d'aquesta normativa.

6. Condicions d'ordenació genèriques pera la zona d'equipaments

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Separació mínima a tots els llindars: 3 metres
- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes
- ARM 10,5m; PB+2PP
- Planta soterrani
- De forma general és admesa la planta soterrani únicament com a projecció vertical de l'edifici superior a construir d'acord amb aquesta normativa.
- Toles les tanques que es construeixin compliran les determinacions establertes a l'article Article 41. Tanques.
- El planejament derivat podrà establir en el seu desenvolupament condicions especifiques d'ordenació deis equipaments que contingui, en cas de no fer-ho es remetrà a aquesta ordenació genèrica.

7. Condicions especifiques d'ordenació deis equipaments existents

a) EQb Equipaments educatius

EQb1. Institut

Edificabilitat màxima: 0,80 m²st/m²s

Ocupació màxima: 40% dins del perímetre regulador assenyalat als plànols

Nombre màxim de plantes: PB+1PP i s'admet la formació del soterrani.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

ANNEX I Convenis

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

CONVENI URBANÍSTIC

A Taradell, el dia 13 de febrer de dos mil set.

REUNITS

D'una part, l'Il·lustríssim Sr Alcalde-President de **l'AJUNTAMENT DE TARADELL**, el senyor **Josep Munmany i Vila**, amb D.N.I. núm. 77.260.256 – J, i domiciliat a Taradell, al passatge del Casino, núm. 61.

I de l'altra

El Sr. **FRANCESC MAÑARICUA I CAMPINS**, major d'edat, proveït del D.N.I. Núm. 37.752.340, i **ROSA MARCO CALABIA**, major d'edat, amb D.N.I núm. 37.753.652-A, ambdós amb domicili a la ciutat de Barcelona (08030), carrer Jorba, núm. 5, àtic 1a

ACTUEN

El Sr. **Josep Munmany i Vila**, actua en aquest acte en nom i representació de l'**AJUNTAMENT DE TARADELL**, en la seva qualitat d'Alcalde-President, acompanyat del Secretari de la corporació, el senyor Lleonard Ferrer i Bird, en la seva qualitat de fedatari públic.

El senyor **Francesc Mañaricua i Campins** i la senyora **Rosa Marco Calabia** actuen en aquest acte en nom i representació propis, i el senyor **Francesc Mañaricua i Campins** també en nom i representació, com a administrador únic, de la companyia mercantil FM2, SL, (amb C.I.F. B58974114), en virtut del nomenament que consta en l'escriptura pública de transformació de societat anònima en societat limitada atorgada, en data 15 de desembre de 1997, davant del Notari Sr. Diego De Dueñas Álvarez (núm. de protocol 3.576.97) .

Les parts, reconeixent-se mútuament plena capacitat legal i facultats de representació per obligar-se en les respectives qualitats en què actuen, atorguen el present document i

MANIFESTEN

1.- Que el Sr. **Francesc Mañaricua i Campins** i la Sra. **Rosa Marco Calabia** són propietaris de les següents finques:

(a) D'una finca ubicada al carrer Sant Sebastià, que té la següent descripció registral:

> *Cobertizo de planta baja en mal estado, sita en la calle San Sebastián, de la villa de Taradell, señalado con el número veintiuno, cuya medida superficial es de noventa* y *cuatro metros cuarenta decímetros cuadrados; linda por su frente, Oeste, con dicha calle; por la derecha, entrando, Sur, con honores de Concepción Franch; por la .izquierda, Norte,* y *por el fondo, Este, con honores de José Vilasis.*

INSCRITA en el Registre de la Propietat núm. 1 de Vic, al volum 662, llibre 28 de Taradell, foli 42, finca núm. 752.

(b) D'una finca ubicada també al carrer Sant Sebastià, que té la següent descripció registral:

> *UNA CASA con su huerto sita en la villa de Taradell, calle de San Sebastián, señalada con el número veintitrés, de superficie en junto ciento treinta* y *siete metros cincuenta decímetros cuadrados, de los que 80 metros corresponden a la casa y el resto al jardín. Linda por su frente, Oeste con dicha calle; por la derecha entrando, Sur, con casa del heredero de José Brugalla; por la izquierda, Norte, con otra casa de María Codina; y por el fondo, Este, con huerto de la propia María Codina.*

INSCRITA en el Registre de la Propietat núm. 1 de Vic, al volum 260, llibre 11 de Taradell, foli 225, finca núm. 395.

2.- Que la companyia mercantil **FM2, S.L.** és propietària de les següents finques:

(a) D'una finca ubicada al carrer Sant Sebastià, actualment núm. 31, que té la següent descripció registral:

> *UNA CASA, con su huerto detrás, sita en la calle de Dalt, hoy de Sant Sebastià, de la villa de Taradell, señalada con el número* 29, *cuya superficie no constaba, pero, según reciente medición, la casa hoy derruida, ocupa ciento veinte metros cuadrados, y el huerto cuatrocientos setenta y ocho metros veinticinco decímetros cuadrados; lindante, en junto, al frente, Poniente, con la expresada calle de Dalt,*

CVE: 20260-06223-13121-71402

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

hoy Sant Sebastià; a la derecha, Norte, con casa y huerto del que se segregó, de José Ma Franch Prat y Francisco Mañaricua Campins, antes Antonio Rabiones Soler; a la izquierda o Mediodía, con casa de la herencia; y, al detrás u Oriente, con huerto de María Codina o sus sucesores, hoy Antonio Casassas Codina.

INSCRITA en el Registre de la Propietat núm. 1 de Vic, al volum 1814, llibre 87 de Taradell, foli 7, finca núm. 584.

(b) D'una finca ubicada al carrer Sant Sebastià, actualment núm. 41, que té la següent descripció registral:

UNA CASA, assenyalada amb el número quaranta-u, del carrer de Sant Sebastià de la vila de Taradell, composta de baixos i un pis, que té una superfície construïda de tres-cents quaranta-vuit metres quadrats, amb el seu hort darrera del propi edifici, dividit en dues faixes, vulgarment feixes, d'extensió un mesuró de sembrat, equivalent a una àrea, sis centiàrees i cent vint-i-sis miliàrees. Confronta en junt: al front o Ponent, amb dit carrer de Sant Sebastià; a la dreta, o Migdia, amb casa i hor del successor del Sr. Melchor Díaz Ballester; per darrera, Orient, amb terres del Sr. Sebastián Garriga; i per l'esquerra, Nord, amb finca dels hereus del Sr. Juan Puig. Formen part d'aquesta finca dues faixes de terreny unides a les altres dues anterior, per formar tot un sol hort de la casa expressada, d'extensió un .quartà i mig, a poca diferencia, equivalent a quatre àrees, vuit centiàrees i tres-centes setanta-nou miliàrees, contenint les faixes que formen en el total de dit hort, dos quartans i mig, o sigui set àrees, deu centiàrees i sis-centes vint-i-dues miliàrees aproximadament. Confronten dites dues faixes de terreny, en junt, a Orient, amb terres del Sr. Sebastián Codina; a Migdia, amb hort de la casa de dit successor del Sr. José Díaz, mitjançant paret i un tombant que mira a la part de Ponent; a Ponent, amb les dues primeres faixes de terra que formen part de l'hort de dita casa; i al Nord, part amb terres del Sr. Sebastián Codina, part amb les de la Sra. Teresa Vilamala i part amb les de la Sra. Teresa Puig.

INSCRITA en el Registre de la Propietat núm. 1 de Vic, al volum 1961, llibre 97 de Taradell, foli 182, finca núm. 75.

CVE: 20260-06223-13121-71402

3.- Que les Normes Subsidiàries actualment vigents a Taradell preveuen l'obertura d'un carrer des de la Plaça de les Eres fins al nou vial de ronda, que comporta l'afectació de les finques descrites en elManifesten 1, segons es reflecteix en el plànol que s'adjunta com annex d'aquest Conveni.

4.- Que l'any 1991, havent sol·licitat els propietaris de les finques del carrer Sant Sebastià 27-29 llicència municipal d'obres, per al reforçament i consolidació de les parets del cobert i substitució de la teulada, la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Taradell va condicionar l'atorgament de la llicència a la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de l'autorització per a enderrocar l'edifici, a càrrec dels propietaris, quan l'indicat edifici fos expropiat, sense que la propietat pugui repercutir el valor de les obres autoritzades en el valor de l'edifici. A aquests efectes, en data 24 de setembre de 1991, els Srs. Francesc Mañaricua i Rosa Marco van atorgar escriptura pública per la qual autoritzaven l'Ajuntament per a l'enderrocament en els termes assenyalats.

5.- Que, en el marc de la tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi, s'ha constatat la conveniència, per tal de fer compatible la finalitat d'interès públic d'obrir un vial que connecti la plaça de les Eres amb la ronda, amb l'interès que aquesta obertura no afecti les finques dels núms. 27-29 del carrer Sant Sebastià, de reubicar aquest vial i d'incloure'l en l'àmbit del sector residencial La Tomba, si bé sempre que això no comprometi la viabilitat econòmica de l'execució del sector.

6.- Que, en conseqüència, per tal de garantir la consecució de les finalitats d'interès públic que es pretenen assolir, que consisteixen en establir una necessària connexió viària entre la plaça de les Eres i la ronda, i en fer viable la seva execució en el marc del sector de La Tomba, les parts han arribat a un acord que es fonamenta en els següents

PACTES

PRIMER.- Determinacions del POUM i fixació de la indemnització pel valor de la totalitat de les construccions i instal·lacions existents en la finca descrita en el Manifesten 2.(b)

1.1.- L'Ajuntament es compromet a què el POUM que sigui objecte de les aprovacions de la seva competència preveurà:

(a) La modificació del traçat del vial de connexió entre la plaça de les Eres i la ronda que preveu el planejament general actualment vigent (i que es reflecteix en el plànol que s'adjunta com a annex), d'acord amb la nova ubicació i traçat que es reflecteix en el plànol que s'adjunta com a annex.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

(b) Les següents determinacions bàsiques per al sector de sòl urbanitzable La Tomba que delimitarà el referit POUM d'acord amb el plànol que s'adjunta:

Superfície sector: 35.966,40 m^2
Edificabilitat bruta: 0,52 m^2st/m^2sòl
Ús: residencial
Reserva Habitatge protegit : 25% del sostre
Cessions: 22,80% del sòl destinada a espais lliures
Equipaments: determinats per l'article 65 TRLUC
Densitat bruta global: 42 hab/Ha
Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

1.2.- El Sr. **Francesc Mañaricua i Campins** i la Sra. **Rosa Marco Calabia**, en nom propi, i el Sr. Mañaricua també en nom i representació de **FM2, SL,** manifesten llur conformitat amb la inclusió de la finca descrita en el Manifesten 2.(b) (carrer Sant Sebastià núm. 41) i de part de la resta de les finques descrites en el Manifesten 1 i 2 en l'àmbit del Sector La Tomba, segons es reflecteix en el plànol adjunt, així com amb les determinacions bàsiques previstes per al sector d'acord amb l'apartat anterior.

1**.3.-** En virtut d'aquest Conveni s'acorda, i el Sr. Mañaricua ho accepta de forma expressa en nom i representació de FM2, S.L., que la indemnització en el projecte de reparcel·lació pel valor de la totalitat de les construccions i instal·lacions existents en la finca descrita en el Manifesten 2 (b), indemnització que constitueix una càrrega d'urbanització del sector, s'estableix en 60.047 euros, tenint en compte que el nou traçat previst suposa una afectació a construccions existents de dos metres i seixanta centimetres més d'amplada que la que es derivava del traçat establert en les Normes Subsidiàries actualment vigents.

En conseqüència, en virtut d'aquest acord **FM2, S.L.**, per mitjà del seu representant legal, renuncia a reclamar en el procés d'execució del planejament cap quantitat o import addicional al fixat en el paràgraf anterior pel valor de les construccions i instal·lacions existents en la finca assenyalada en el Manifesten 2 (b).

1.4.- La quantitat fixada com a indemnització en l'anterior apartat haurà de ser actualitzada, en el projecte de reparcel·lació, per aplicació de l'Índex oficial de Preus al Consum des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del POUM en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

1.5.- Les parts acorden que el Sr. Mañaricua té dret a mantenir la propietat de les pedres que configuren les llindes de la porta i les finestres de l'edificació existent en el núm. 41 del carrer Sant Sebastià, sempre i quan siguin utilitzades per a instal·lar-les en l'edificació existent en els números 27 a 31 del mateix carrer.

SEGON.- Transmissió a tercers

En cas de transmissió de la titularitat de les finques descrites en el Manifesten 1 i 2, el Sr. Mañaricúa es compromet a informar de l'existència d'aquest Conveni als tercers adquirents, que se subrogaran en tots els drets i obligacions que es deriven del mateix, a fer-ho constar als contractes que signi, i a notificar per escrit aquest fet a l'Ajuntament.

TERCER.- Informació pública, eficàcia i naturalesa del conveni

3.1.- Aquest Conveni se sotmetrà a informació pública durant el termini d'un mes conjuntament amb el POUM objecte d'aprovació inicial i, un cop aprovat, podrà ésser objecte de consulta, essent també susceptible de consulta pública conjuntament amb la documentació que integri l'indicat Pla.

3.2.- L'eficàcia d'aquest Conveni resta supeditada a la seva aprovació pel Ple municipal.

3.3.- El present Conveni té naturalesa administrativa i, per tant, la jurisdicció competent per a dirimir les controvèrsies que puguin sorgir és la jurisdicció contenciós administrativa.

I, com a prova de conformitat, signen aquest Conveni, en tres exemplars, al lloc i data esmentats a l'encapçalament.

Josep Munmany i Vila
Alcalde President de l'Ajuntament de Taradell

Francesc Mañaricua i Campins **Rosa Marco Calabia**
(en nom propi i en nom i representació de FM2, S.L.)

Dóna fe, el Secretari-Interventor
De l'Ajuntament de Taradell,
Lleonard Ferrer i Bird

CVE: 20260-06223-13121-71402

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06223-13121-71402

CONVENI URBANÍSTIC

A Taradell, el dia 12 de febrer de dos mil set

REUNITS

D'una part, l'Il·lustríssim Sr Alcalde-President de **l'AJUNTAMENT DE TARADELL**, el senyor **Josep Munmany i Vila**, amb D.N.I. núm. 77.260.256 – J, i domiciliat a Taradell, al passatge del Casino, núm. 61.

I de l'altra

El senyor **Josep Martí Casademunt**, major d'edat, amb D.N.I. núm. 77.260.296 – F, domiciliat a Taradell, al carrer Sant Sebastià núm. 2.

ACTUEN

El Sr. **Josep Munmany i Vila**, actua en aquest acte en nom i representació de l'**AJUNTAMENT DE TARADELL**, en la seva qualitat d'Alcalde-President, acompanyat del Secretari de la corporació, el senyor Lleonard Ferrer i Bird, en la seva qualitat de fedatari públic.

El senyor **Josep Martí i Casademunt** actua en aquest acte en nom i representació propis.

Les parts, reconeixent-se mútuament plena capacitat legal i facultats de representació per obligar-se en les respectives qualitats en què actuen, atorguen el present document i

MANIFESTEN

1.- Que el Sr. **Josep Martí i Casademunt** és propietari:

(a) De la finca rústica que es descriu a continuació, dins de la qual existeix una construcció on es desenvolupa una activitat ramadera d'explotació porcina. La finca té la següent descripció registral:

> *RUSTICA: Pieza de tierra, en igual término* (Taradell)*, partida "Del Torrent, de dos hectáreas, cuarenta y dos áreas setenta y tres centiáreas. LINDA: Oriente, tierras del "Manso Mas Grau" y parte Isidro Pujol mediante camino; Mediodía, "Manso Masgrau", Adjutori Molet, José Molet y Sebastián Codina; Poniente, Jaime Casassas; y Norte, herederos de Jerónimo Moliné, Jacinto Prou y Jaime Casassas.*

INSCRITA en el Registre de la Propietat núm. 1 de Vic, al volum 662, Llibre 29 de Taradell, Foli 154, Finca 374.

(b) De la finca anomenada Can Quel Tropes, situada al kilòmetre 5 de la carretera B-520 de Vic a Taradell, que té la següent descripció registral:

> *"RUSTICA.- La heredad denominada Manso Quel Tropas, sita en el término de Taradell, compuesta de una casa de campo que lleva el nombre del Manso, señalada con el número cuarenta y cinco, de superficie construida trescientos setenta y tres metros diez decímetros cuadrados, y las tierras a ella unidas, de extensión en junto tres cuarteras de semilla de trigo, equivalentes a una hectárea, ocho áreas ochenta y una centiáreas poco más o menos, a saber dos cuarteras de cultivo, comprendido el fuertecito de la casa, y el resto yermo y rocas. Lindante en junto, por Oriente, con tierras cultivas del Manso Generó; por Mediodía con las del Manso Llagostera de Dalt; por Poniente, con el camino real que va de esta ciudad a Taradell; y por Norte, con tierras de dicho Manso Generó"*.

INSCRITA en el Registre de la Propietat núm. 1 de Vic, al volum 2051, Llibre 104 de Taradell, Foli 141, Finca núm. 106.

2.- Que, en el marc de la tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi, s'ha constatat la conveniència d'incloure una porció de la finca descrita en el punt 1.a), que s'assenyala en el plànol que s'adjunta com a annex i que té una superfície de 5.005,51 m^2, en el sector de sòl urbanitzable La Tomba,

CVE: 20260-06223-13121-71402

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

amb l'objecte de configurar un important espai lliure públic fins a la riera, sempre que això no comprometi la viabilitat econòmica de l'execució del sector.

3.- Que, per una altra banda, el Sr. Martí, segons ha manifestat en l'escrit d'al·legacions presentat en el tràmit d'informació pública de l'Avanç del POUM, sol·licita que el planejament adopti les determinacions necessàries per tal que, o bé se li permeti reconstruir l'edificació que existia en la finca anomenada Cal Quel Tropes, o bé se li permeti construir-la en una nova ubicació dins la mateixa finca, atenent a les justificades raons que han estat reiteradament manifestades a l'Ajuntament i reconegudes pel mateix.

4.- Que, en conseqüència, per tal de garantir la consecució de les finalitats d'interès públic que es pretenen assolir, que consisteixen en l'obtenció d'un important espai lliure públic en l'àmbit de La Tomba, tot assegurant la viabilitat econòmica de l'actuació, i de fer compatibles aquestes finalitats públiques amb l'interès privat en el desenvolupament de l'activitat d'explotació porcina que ara té lloc en la granja situada en aquest àmbit, les parts han arribat a un acord que es fonamenta en els següents

PACTES

PRIMER.- Acords relatius a la finca on s'ubica la granja

1.1.- L'Ajuntament es compromet a incloure, en l'aprovació inicial Pla d'ordenació urbanística municipal, els terrenys propietat del Sr. Martí que s'assenyalen en el plànol que s'adjunta com a annex, dins del sector de sòl urbanitzable La Tomba que delimitarà el referit POUM i que se subjectarà a les següents determinacions bàsiques:

Superfície sector: 35.966,40 m^2
Edificabilitat bruta: 0,52 m^2st/m^2sòl
Ús: residencial
Reserva Habitatge protegit : 25% del sostre
Cessions: 22,80% del sòl destinada a espais lliures
Equipaments: determinades per l'article 65 TRLUC
Densitat bruta global: 42 hab/Ha

Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Els paràmetres assenyalats podran ser objecte dels ajustos que resultin procedents, sempre que no s'alteri substancialment l'aprofitament urbanístic previst per al sector.

1.2.- Per la seva part, el Sr. Martí manifesta la seva conformitat amb les determinacions bàsiques previstes per al sector, sense perjudici de convenir els ajustos referits en l'anterior paràgraf, i renuncia en aquest acte a qualsevol indemnització, tant pel valor de les construccions i instal·lacions existents com pel trasllat o extinció de l'activitat, que li pogués correspondre en l'execució del referit sector.

1.3.- L'execució del planejament no donarà lloc al cessament efectiu de l'activitat fins que no s'hagin aprovat i siguin executius els corresponents projecte d'urbanització i de reparcel·lació. En qualsevol cas, ambdues parts acorden que el Sr. Martí podrà mantenir aquesta activitat durant un termini mínim de 8 anys des de l'aprovació d'aquest Conveni, de forma que, per tal de no interferir en l'execució del planejament en la resta de l'àmbit, l'Ajuntament es compromet a permetre el manteniment de l'activitat, a precari i únicament fins que finalitzi l'indicat termini, en el cas que els referits instruments de gestió s'aprovessin definitivament abans del seu transcurs.

SEGON.- Acords relatius a la finca de Can Quel Tropes

2.1.- L'Ajuntament es compromet a què el POUM que sigui objecte de les aprovacions de la seva competència inclourà aquesta finca, que es classificarà com a sòl no urbanitzable, en una zona que admeti els usos propis de les explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o, en general, rústiques; l'ús d'habitatge vinculat a aquestes explotacions; i l'ús d'allotjament rural o activitats de turisme rural previst en l'article 47.6.e) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

2.2.- I especialment, l'Ajuntament es compromet, dins de les seves competències i amb subjecció a la legalitat vigent, si ho sol·licita el Sr. Martí a col·laborar en l'obtenció de les resolucions o autoritzacions necessàries per al trasllat de l'activitat agroramadera a la finca de Can Quel Tropes, per a la implantació d'un habitatge vinculat a aquesta explotació o per a la implantació de les activitats de turisme rural.

CVE: 20260-06223-13121-71402

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

TERCER.- Transmissió a tercers

En cas de transmissió de la titularitat de la finca descrita en el Manifesten 1.a), el Sr. Martí Casademunt es compromet a informar de l'existència d'aquest Conveni als tercers adquirents, que se subrogaran en tots els drets i obligacions que es deriven del mateix, a fer-ho constar als contractes que signi, i a notificar per escrit aquest fet a l'Ajuntament.

QUART.- Informació pública, eficàcia i naturalesa del conveni

4.1.- Aquest Conveni se sotmetrà a informació pública durant el termini d'un mes conjuntament amb el POUM objecte d'aprovació inicial i, un cop aprovat, podrà ésser objecte de consulta, essent també susceptible de consulta pública conjuntament amb la documentació que integri l'indicat Pla.

4.2.- L'eficàcia d'aquest Conveni resta supeditada a la seva aprovació pel Ple municipal.

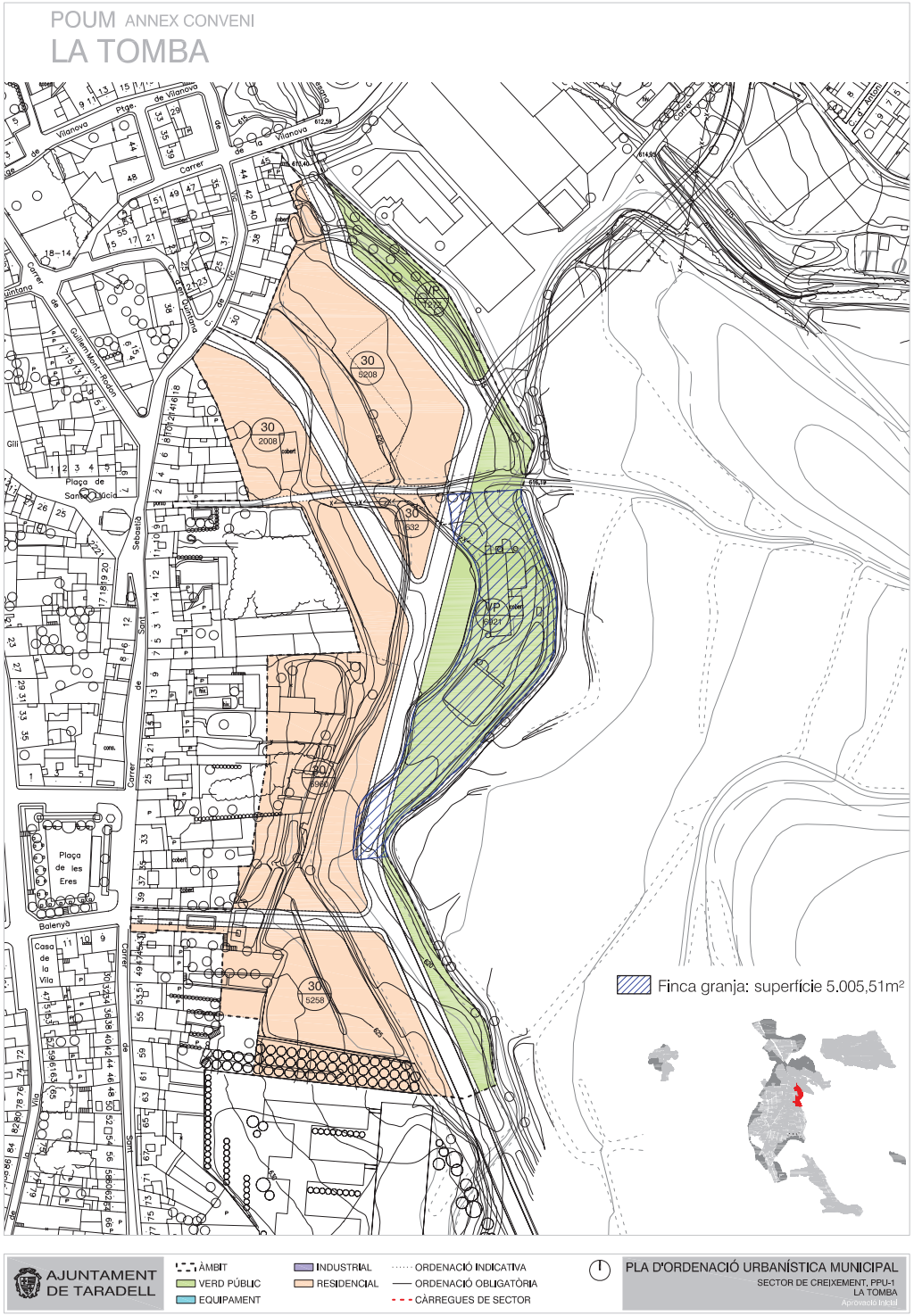
4.3.- El present Conveni té naturalesa administrativa i, per tant, la jurisdicció competent per a dirimir les controvèrsies que puguin sorgir és la jurisdicció contenciós administrativa.

I, com a prova de conformitat, signen aquest Conveni, en tres exemplars, al lloc i data esmentats a l'encapçalament.

Josep Munmany i Vila
Alcalde President de l'Ajuntament de Taradell

Josep Martí i Casademunt

Dóna fe, el Secretari-Interventor
de l'Ajuntament de Taradell,
Lleonard Ferrer i Bird



CVE: 20260-06223-13121-71402

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).