

R20/10 PPU1 Pla Parcial Urbanístic la Tomba - Taradell

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Gener 2023

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

Col·laboradors:
Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecte
Tatiana Snihur, arquitecte

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

CONTINGUT DEL PLA**A. Memòria informativa i justificativa de l'ordenació proposada**

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. 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

A. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA**INDEX**

1. Objecte d'aquest Pla Parcial. Planejament que es desenvolupa	3
2. Marc legal i normatiu d'aquest Pla Parcial	5
3. Característiques del sector	7
4. Estructura de la propietat.....	8
5. Esmenes introduïdes com a conseqüència de les al·legacions i informes emesos durant el període d'informació pública ...	9
6. Justificació de l'ordenació proposada	9
7. Inundabilitat	11
8. Gestió del Pla Parcial. Pla d'etapes.....	15
9. Característiques de les obres d'urbanització.....	16
10. Les xarxes de serveis.....	18
11. Pressupost. Avaluació econòmica i financera.....	20

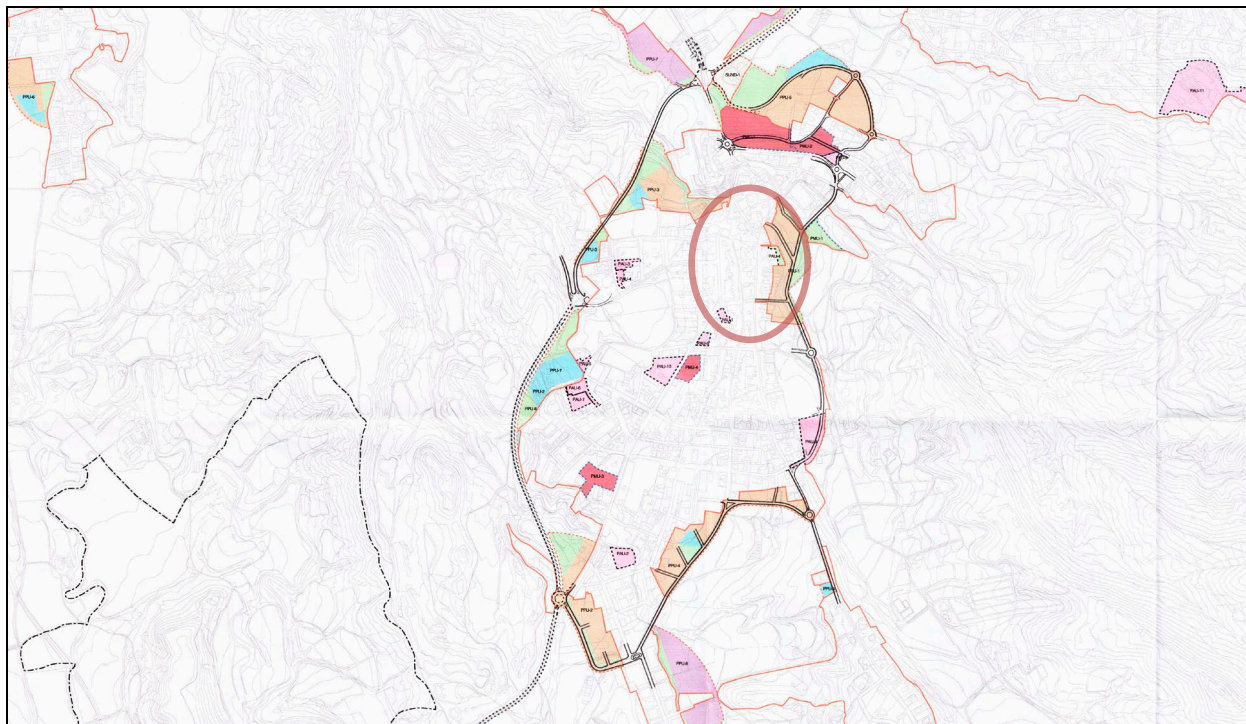
B. NORMES URBANÍSTIQUES**ANNEX I Convenis****ANNEX II Informe a les al·legacions presentades a l'aprovació inicial del PPU1 LA TOMBA****ANNEX III Informe als informes sectorials presentats a l'aprovació inicial del PPU1 LA TOMBA**

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 Parcial.

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.



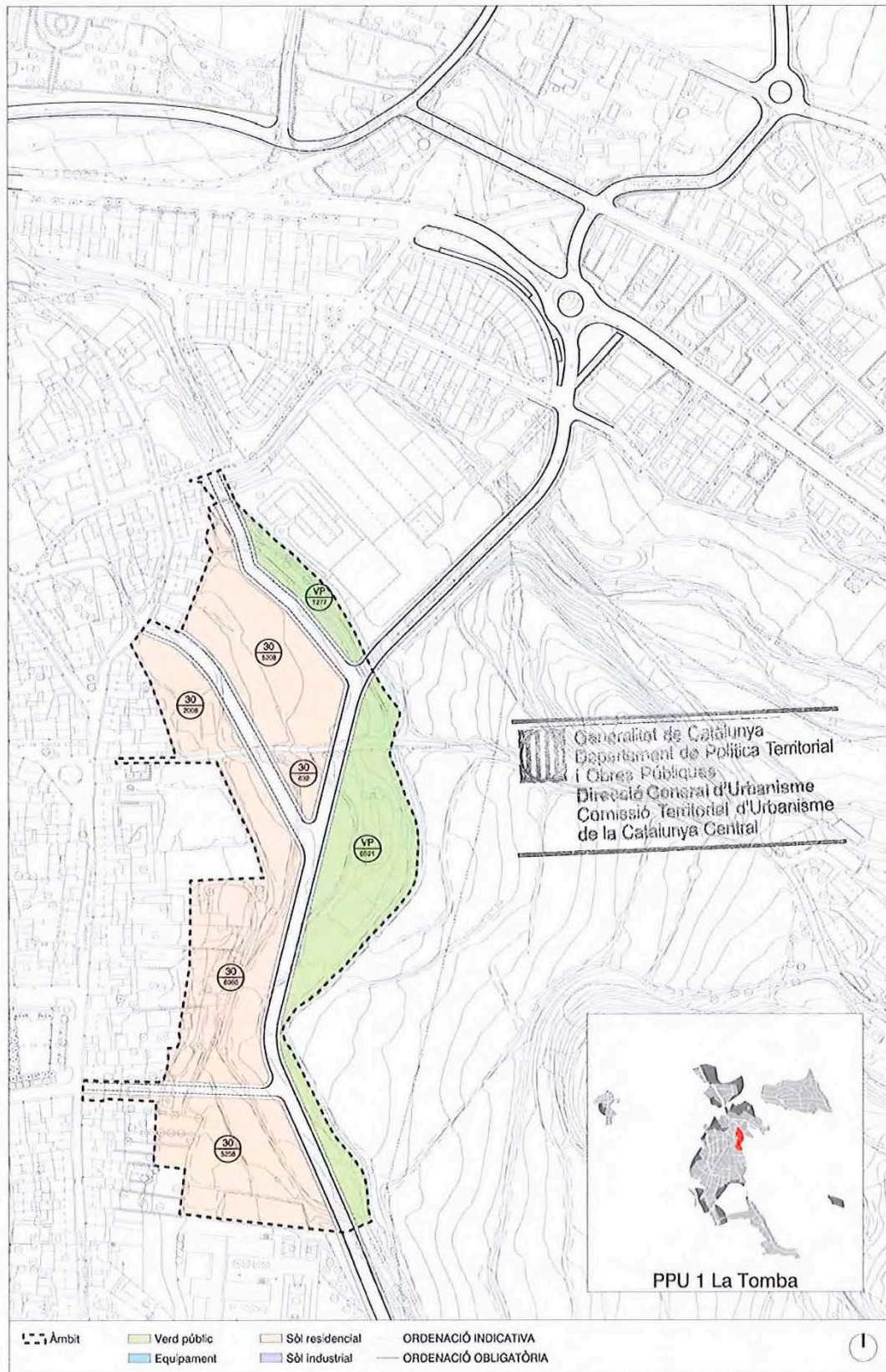
Plànol O. 04 Objectius Creixements

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 m ² s	Distribució de sostre	
Densitat habitatges:	44 htg/Ha	CEB	0,52
(HRLL 67%; HPO 33%)		Sostre màxim	18.702,5
Reserva mínima Verd Públic:	22,8%	HPO 25%	4.675,6
Percentatge màxim sòl privat:	45,39%	HRLL 75%	14.026,9

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.



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:**

Article 65 Plans Parcial 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.*

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.

• **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 Parcial 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.

81.6 S'ha de destinar a serveis tècnics, públic o privat, el sòl necessari per a la implantació de les infraestructures 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.

3. Característiques del sector

L'àmbit del sector es situa a l'est del nucli urbà, formant una franja allargada 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. Respecte les edificacions existents destaca la presència d'una granja que es troba en actiu, amb una superfície construïda de 776m²st, propietat de [REDACTED]. 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 [REDACTED] 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.

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 [REDACTED], 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 l'ortofotoplànol s'observa l'estat actual dels terrenys del sector i les esmentades preexistències.



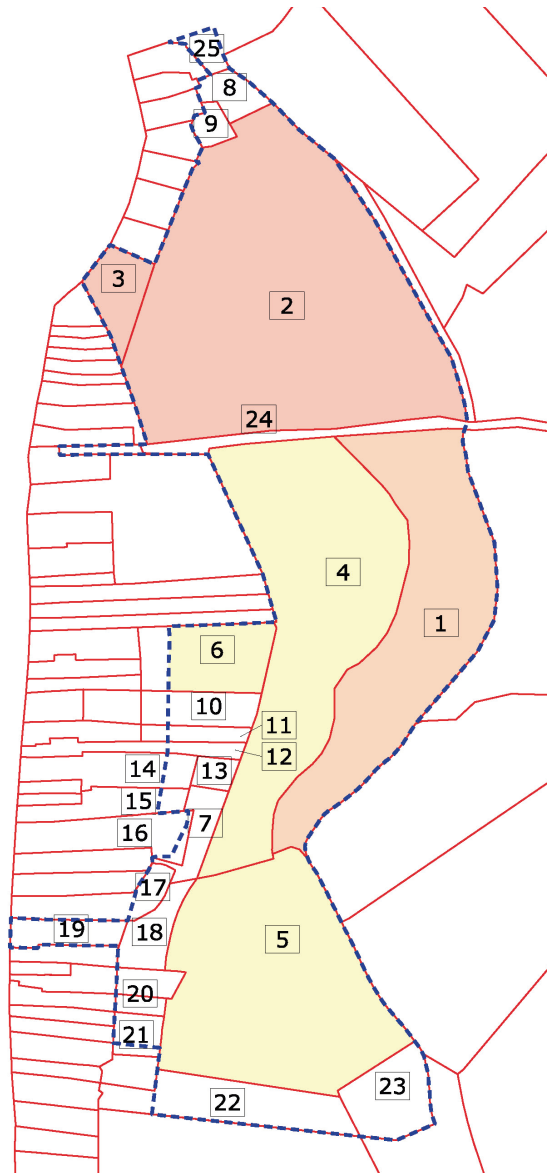
Àmbit del sector sobre Ortofotoplànol

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. Al següent quadre es resumeixen la superfície de cada finca, mesurada sobre topogràfic, indicant el seu propietari/a i la referència cadastral:

Nº	Titular	Ref Cad.	Superfície topogràfic total (m ² s)	%
1	██████████	08278A00500005	4.994,20	14,18%
2	██████████	08278A00500001	10.858,53	30,83%
3	██████████	1064210DG4316S		
4	██████████	08278A00500006	12.952,61	36,78%
5	██████████	08278A00500009		
6	██████████	08278A00500112		
7	██████████	08278A00500113	368,87	1,05%
8	██████████			
9	██████████			
10	██████████	1064217DG4316S	179,59	0,51%
11	██████████	08278A00500111	423,78	1,20%
12	██████████	08278A00500110	174,98	0,50%
13	██████████	1062814DG4316S	151,18	0,43%
14	██████████	08278A00500114	174,00	0,49%
15	██████████	1062815DG4316S	139,96	0,40%
18	██████████	1062818DG4316S		
19	██████████	08278A00500008		
16	██████████	1062823DG4316S	952,67	2,70%
17	██████████	1062819DG4316S	68,55	0,19%
20	██████████	1062822DG4316S	195,45	0,55%
21	██████████	08278A00500109	358,77	1,02%
22	██████████	08278A00500108		
23	██████████	08278A00500007	207,93	0,59%
24	██████████	08278A00500010	1.108,19	3,15%
25	██████████	Finca al sud de l'àmbit	1.601,21	4,55%
26	██████████	Camí Taradell		
27	██████████	Vial sota carrer Vilanova		
TOTAL			35.219,54	100,00%



Els propietaris principals del sector són ██████████ (36,78%), ██████████ (30,83%) i ██████████ (14,18%). La resta d'àmbit està format per 15 petits propietaris, sense arribar cap de les seves finques al 3% del sector, i tres finques públiques propietat de l'Ajuntament.

La concentració de més del 80% de l'àmbit en tres propietaris comporta que el repartiment de les finques resultants s'assignaran proporcionalment a cadascun dels tres propietaris principals i una parcel·la a repartir en proindivís entre els petits propietaris, concretant al projecte de reparcel·lació si s'adjudica l'aprofitament o el seu equivalent econòmic.

5. Esmenes introduïdes com a conseqüència de les al·legacions i informes emesos durant el període d'informació pública

- S'ha incorporat a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada les indicacions fetes a l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità.
- A les normes s'ha incorporat les prescripcions fetes a l'informe emès per la Direcció General de Comerç, així com les de l'informe de l'ACA on s'indicava la necessitat de delimitar una reserva de Servei Tècnic per si cal situar una EDAR exclusiva del sector.
- S'ha incorporat l'Estudi d'Inundabilitat en l'àmbit del PPU 01 a la riera de La Tomba. A partir d'aquest estudi, s'ha ajustat el tractament del desnivell entre la riera i la ronda Montserrat, endegant la riera sota la vorera del vial al sud del sector on aquest queda en voladís per no envair el flux de la riera.
- L'estructura de la propietat s'ha actualitzat d'acord a les noves informacions proporcionades pels propietaris, així com per l'estimació d'alguna al·legació, el que comporta un ajust de la superfície total. Aquests ajustos realitzats són inferiors al 5%.
- S'ha afegit com a annexos a la memòria els informes de les al·legacions i dels informes sectorials, l'Informe de sostenibilitat econòmica i avaluació econòmica i financera així com el ja citat *Estudi d'Inundabilitat en l'àmbit del PPU 01 a la riera de La Tomba*.
- Es corregeix l'error del nombre d'habitatges previstos al sector, essent aquest de 155 habitatges, dels quals 51 han de ser de protecció pública.
- Es modifica el pla d'etapes, que es continua preveient en una única etapa però de 6 anys amb dues fases per executar la urbanització.

En conclusió, les esmenes incorporades no suposen modificació substancial del pla aprovat inicialment.

6. Justificació de l'ordenació proposada

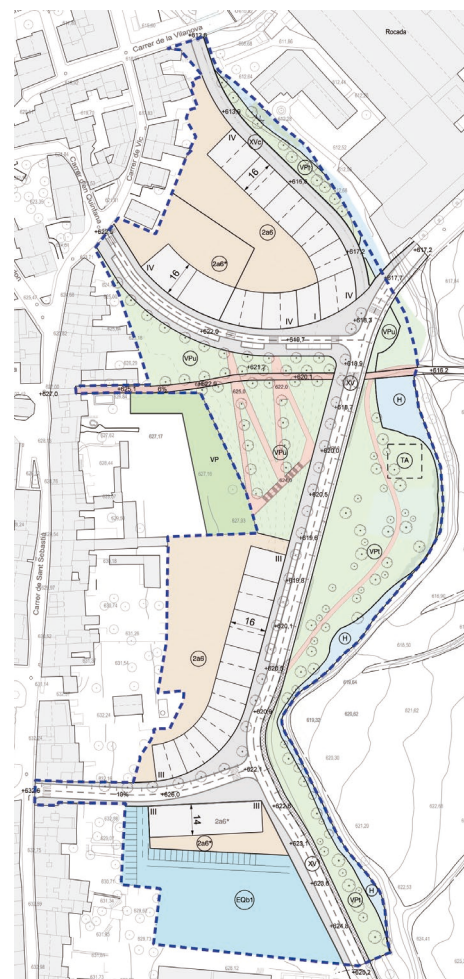
La proposta d'ordenació es basa en completar la façana est de Taradell mitjançant una forma orgànica que reculli el traçat de la ronda i completi les illes existents al carrer Sant Sebastià, preveient obertures transversals que donin permeabilitat visual en sentit est-oest.

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 200m² en el cas que sigui necessari la implantació d'una EDAR per donar servei als nous habitatges.

Es preveu l'ordenació de l'edificació residencial entre mitgeres, formant illes semi tancades, amb una profunditat 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.



Proposta d'ordenació

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.

El resum de superfícies de l'ordenació:

Proposta ordenació PPU

	Superfície (m ² s)	%
2a6 Eixample Entre mitgeres	8.555,30	24,29%
2a6* HPO	2.965,71	8,42%
Total Zones	11.521,02	32,71%

Viari	8.308,63	23,59%
Verd Públic VP	9.943,37	28,23%
Equipament EQ	3.687,00	10,47%
Hidràulic	1.759,52	5,00%
Total Sistemes	23.698,52	67,29%
TOTAL SECTOR	35.219,54	100,00%

Segons ordenació POUM

Superfície (m ² s)	%
13.921	39,53%

7.981,00	22,66%
8.030,06	22,80%
3.687,22	10,47%
1.600,00	4,54%
21.298,27	60,47%

35.219,54

Sostre (m ² st)	%	nº Habitatges	%	Sostre/htg
13.735,62	75%	104	67%	132,1
4.578,54	25%	51	33%	89,8
18.314,16		155	100%	
0,52	m²st/m²s	44,00	htg/Ha	

*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

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.

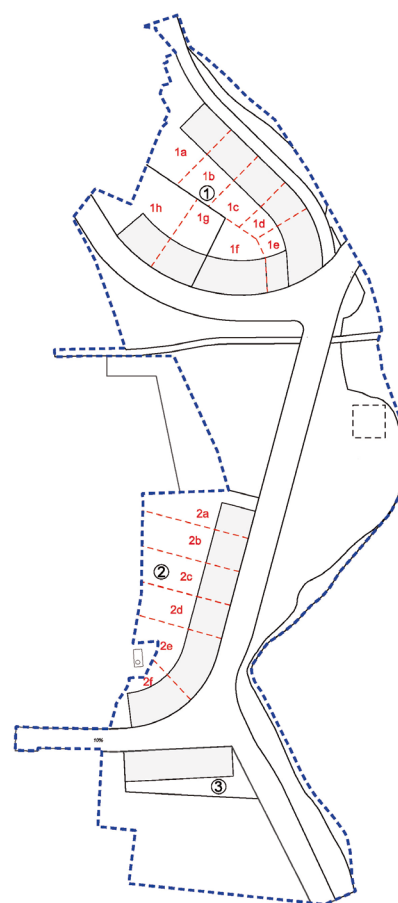
Es preveu una modulació d'edificacions passants amb una profunditat de 16m, amb tipologies que poden ser de dos pisos per planta, o amb solucions amb passera per als habitatges protegits. Aquesta distribució dels habitatges facilita la seva parcel·lació i adjudicació als diferents propietaris, oferint major flexibilitat per decidir si volen edificar o vendre els sòl ja urbanitzats 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.

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:

ILLA 1					ILLA 2				
Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº htg		Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº htg	
1	5.938,4296	3.043,0209	11.104,9079	90	2	4381,4189	1833,9104	5501,7312	42
1a	1.100,7268	335,7937	1.343,1748	10	2a	781,1592	208,0000	624,0000	5
1b	598,8291	278,5688	1.114,2752	9	2b	777,6476	256,0000	768,0000	6
1c	543,3600	279,8014	1.119,2056	9	2c	713,7409	256,0000	768,0000	6
1d	352,9618	219,7850	879,1400	7	2d	646,3127	254,1452	762,4356	6
1e	760,0728	639,1211	2.060,6555	14	2e	813,1962	443,4396	1330,3188	10
1f	817,9333	503,7651	2.015,0564	13	2f	649,3623	416,3256	1248,9768	9
1g	680,2919	429,5331	1.146,7896	13					
1h	1.084,2539	356,6527	1.426,6108	15	ILLA 3				
					Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº htg	
					3	1201,1671	701,2062	2103,6186	23

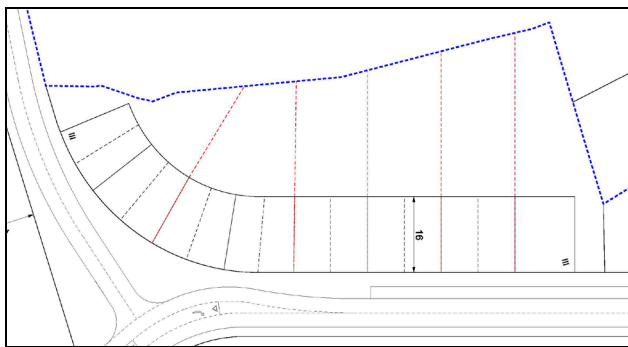
2a6 Habitatge renda lliure

2a6* Habitatge protegit

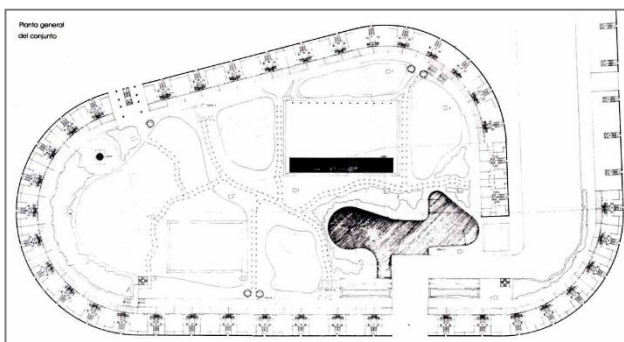


Esquema parcel·lació

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



Exemple modulació PPU

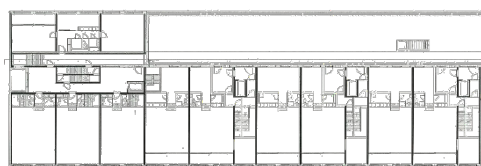


Sàenz de Oiza. Vivendes M30. S'adapten a façana corbada

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 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 són 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.

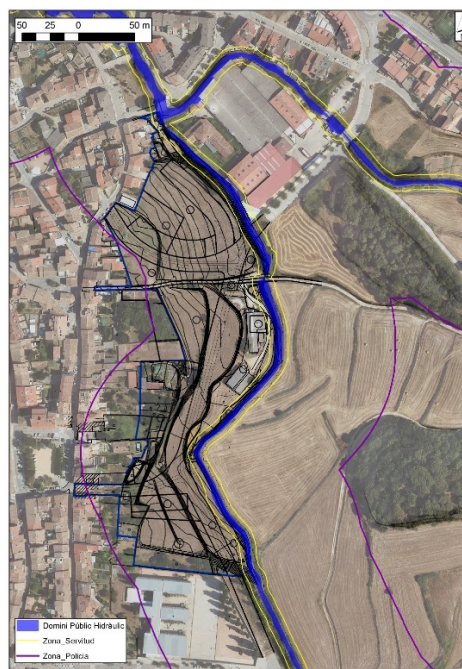
L'assignació del coeficient de rugositat de Manning s'ha efectuat prenent com a base la informació territorial del Mapa de Cobertes de Sòl de Catalunya, i la seva correlació amb els usos de sòl SIOSE i la seva correlació amb els valors de coeficients de rugositat. S'hi ha afegit polígons específics per 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).

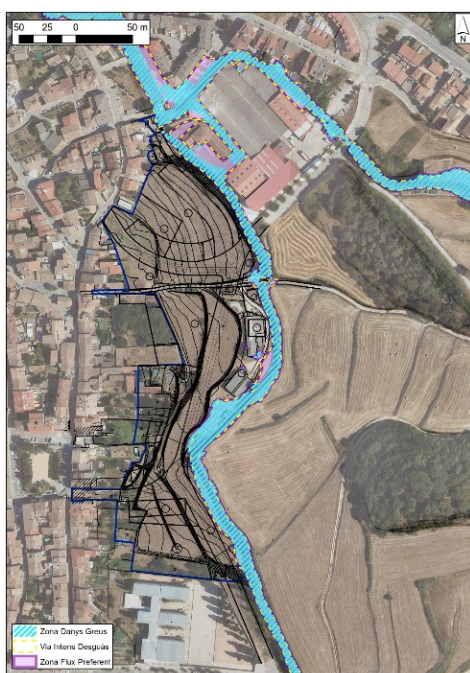
Un cop efectuades les computacions dels diferents escenaris, el programa permet la generació de resultats gràfics que permeten diagnosticar els fenòmens d'inundabilitat que es produeixen i establir la delimitació dels diferents espais fluvials associats de les rieres de la Tomba i de Taradell.



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.

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.

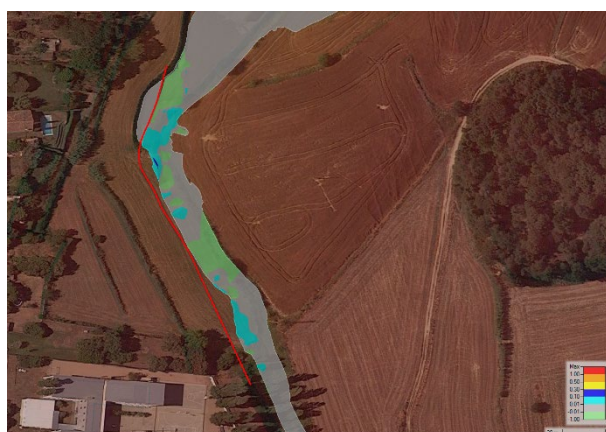
Evidentment, la contenció implementada limita l'extensió de la inundabilitat en el marge esquerre de la Riera de la Tomba. Tot i això, s'ha avaluat la variació en la superfície de làmina d'aigua que aquesta proposta pot provocar en els fenòmens d'inundació.

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.

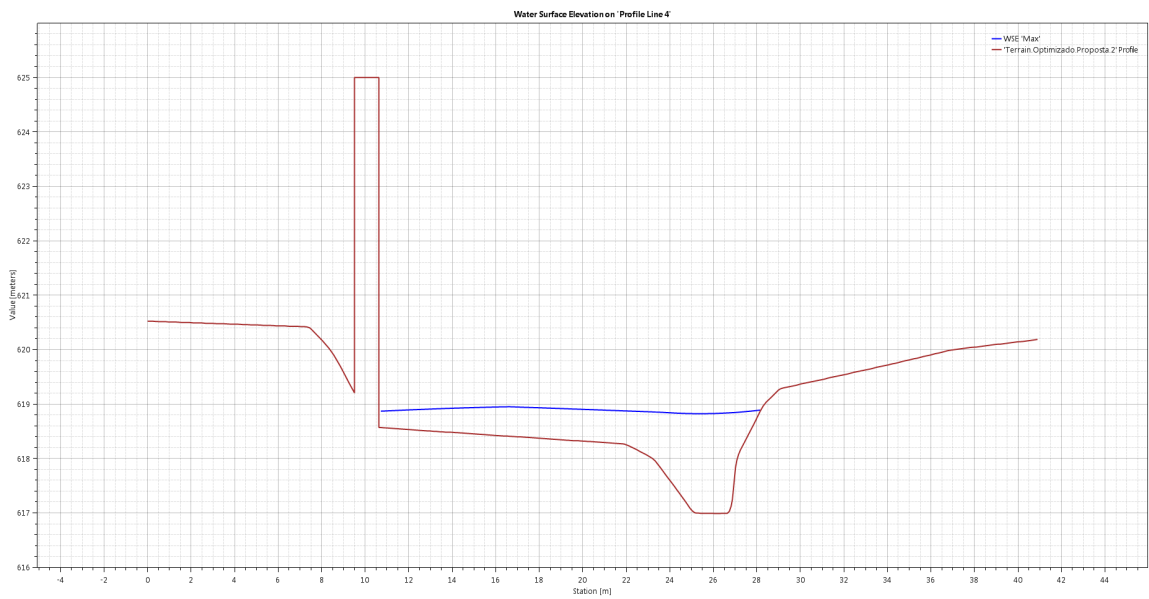
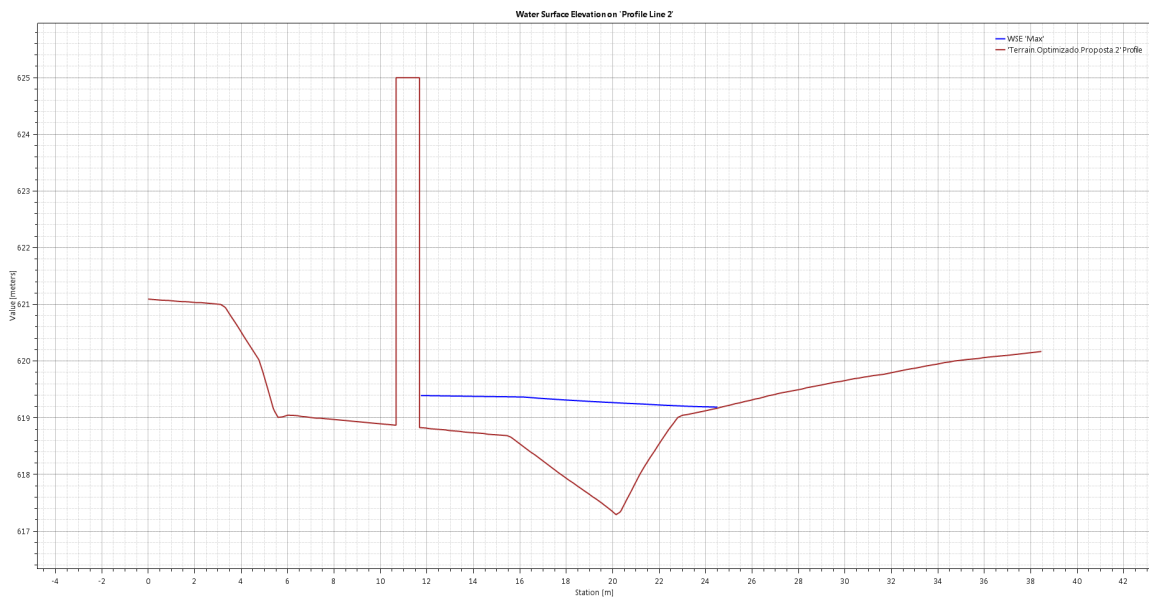
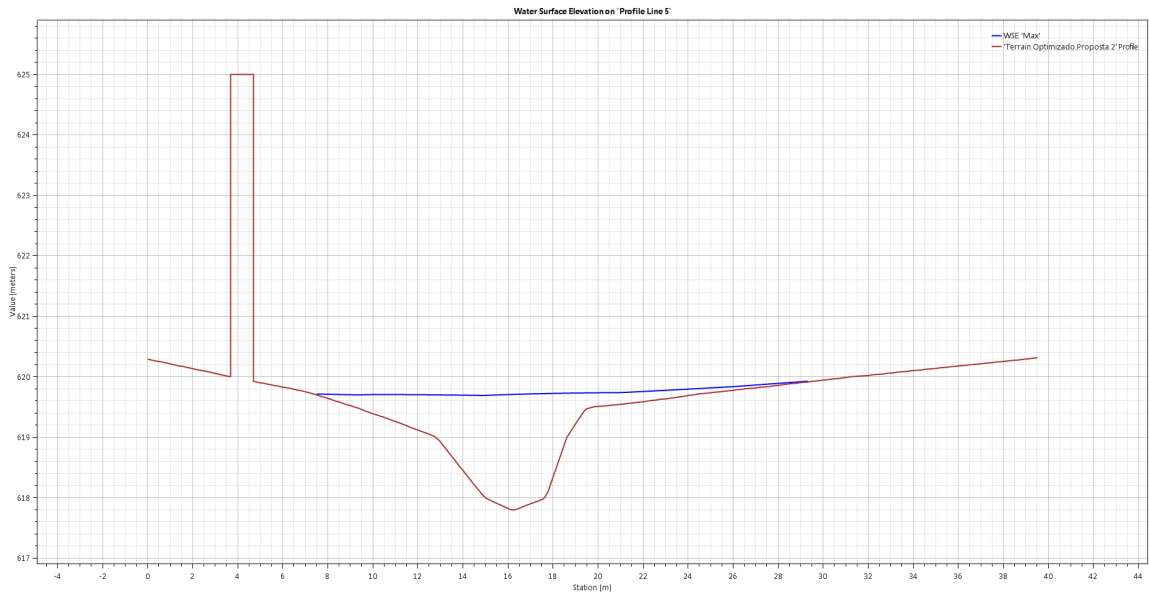


Variació nivell aigua en T100



Variació nivell aigua en T500

(descens en verd, increment en cian)



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 de les obres d'urbanització 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.

9. Característiques de les obres d'urbanització

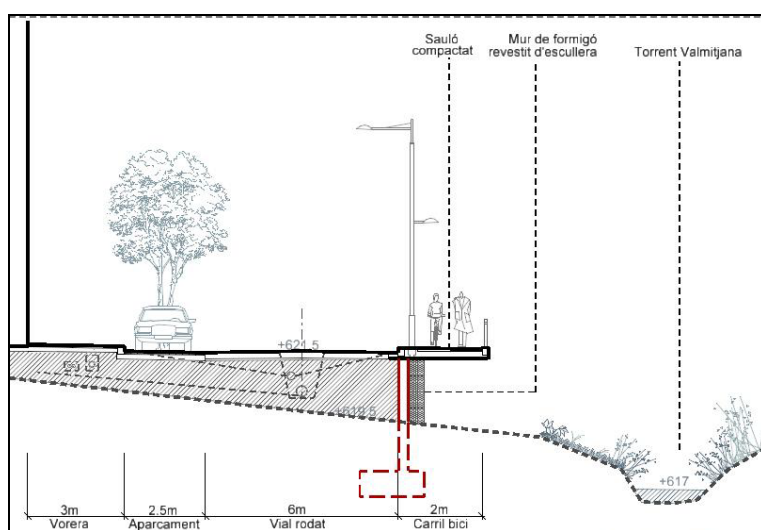
El present Pla Parcial defineix les obres bàsiques d'urbanització previstes per al desenvolupament del sector, que es detallaran i concretaran al corresponent projecte d'urbanització.

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*.

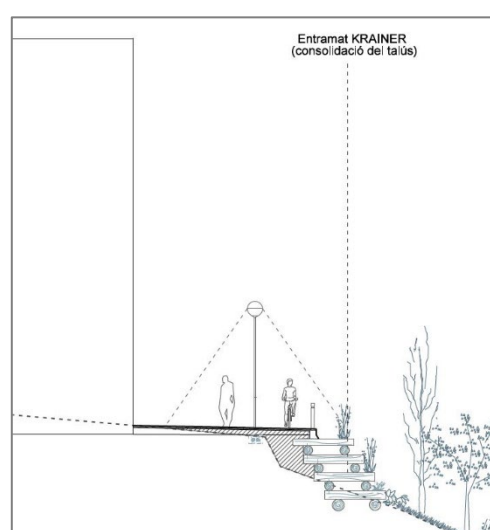
El carrer principal que estructura el sector és el tram de Ronda Montserrat, que es preveu amb un ample de 13,50m, incloent un vial rodat de doble sentit, carril bici o cívic de sauló compactat, aparcament i vorera de 2,00m. Aquest vial compta amb el col·lector principal de la xarxa de clavegueram i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

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

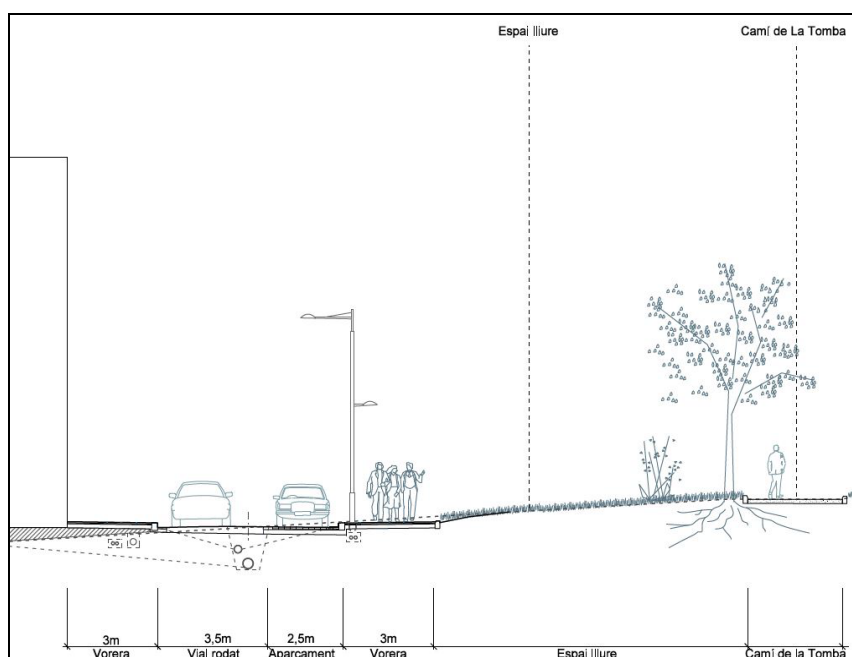
Finalment al nord de l'àmbit es preveu un vial cívic que transcorre entre el torrent i l'edificació. Serà de plataforma única i permetrà el pas de vehicles únicament per a l'accés als aparcaments dels habitatges. Dins d'aquesta plataforma única es preveu també un espai per al pas de bicicletes. Per donar 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 trocs 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

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.

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 18.436 m²st tot destinat a ús residencial, amb una densitat màxima de 155 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.

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 200m² 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 m³ 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 155 habitatges previstos, 468 nous habitants. Suposant un consum de 150 litres persona dia, el consum d'aigua derivat del PPU per els usos residencials és de 70.200 litres diaris, és a dir, 25.623 m³ 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.

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 aquesta memòria.

Avaluació econòmica del Pla Parcial

Descripció	Unitats	Euros m ² s	TOTAL
a) Urbanització interior (vialitat) i vial cívic	8.401 m ² s	195,49	1.642.338,46
b) Urbanització zones verdes i jardins urbans	3.869 m ² s	150,00	580.348,53
c) Urbanització parc territorial entorn torrent	6.222 m ² s	20,09	125.000,00
d) Escomeses i altres (de xarxes de serveis)			300.000,00
e) Taxa d'accés a les infraestructures sanejament			90.584,00
f) Despeses Enderroc Can Sardà (ja executat)			36.100,78
g) Despeses adequació mitgeres Can Sardà			53.225,00
h) Indemnitzacions			103.467,25
TOTAL			2.931.064,02
TOTAL (amb despeses de gestió al 9%)			3.194.859,78

- Els apartats a, b i c corresponen a l'estimació de les despeses d'urbanització avançades pels enginyers encarregats del projecte d'urbanització i que són coherents amb les especificacions del sector.
- A l'apartat de vialitat, estan inclosos els murs de contenció previstos entre el vial de ronda i la riera de la Tomba.
- Les despeses associades a les escomeses i altres (de xarxes de serveis) inclouen la partida estimada destinada a cobrir possibles despeses derivades dels requisits de les empreses subministradores, tal com escomeses, ampliació d'instal·lacions, etc.
- 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 104 habitatges lliures.

Quota = 335 x HE= (335 x 104 habitatges x 2,6 habitants equivalents/habitatge)

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 als següents conceptes:
 - El conveni signat el 13 de febrer de 2007 amb el [REDACTAT] 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 per un import de 66.725,25 euros segons informació rebuda de l'Ajuntament de Taradell
 - El projecte de reparcel·lació acabarà de valorar amb exactitud, i d'acord amb les dades registrals, la resta de possibles béns que s'hagin d'indemnitzar, com poden ser construccions (coberts), arbres fruiters, etc. Es considera una partida de 36.742 euros per aquests concepte.
 - Per altra banda, atès el conveni signat el 12 de febrer de 2007 entre l'Ajuntament de Taradell i el [REDACTAT], 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.

Conclusió sobre la viabilitat econòmica i financera del PPU 01 (segons estudi econòmic adjunt)

En aquest sentit, les previsions del PPU01 permetrien, segons aquesta anàlisi, suportar les càrregues urbanístiques assignades al sector. Per altra banda s'ha efectuat l'anàlisi de sensibilitat de les promocions associades, allargant el calendari de realització de les unitats immobiliàries dos anys addicionals, i obtenint també una rendibilitat per sobre de la TIR de referència del 8,5%.

Cal assenyalar que l'avaluació realitzada només és una de les possibles combinacions de preus de venda, costos de construcció i d'urbanització, despeses associades i resultats a assolir. En aquest sentit un augment o disminució dels preus de venda estimats pot ser compensat per una major o menor qualitat de la construcció o per una optimització de les ràtios de despeses aplicades. Per altra banda, tant els resultats a assolir com les eventuais rendibilitats associades son inherents a l'avversió al risc de cada promotor/inversor.

B. NORMES URBANÍSTIQUES**Índex**

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	2
<i>Art. 1. Àmbit d'aplicació</i>	2
<i>Art. 2. Abast i marc legal de referència</i>	2
<i>Art. 3. Vigència del Pla Parcial</i>	2
<i>Art. 4. Efectes del Pla Parcial</i>	2
<i>Art. 5. Contingut del Pla Parcial.....</i>	2
<i>Art. 6. Regles d'interpretació</i>	3
<i>Art. 7. Modificació del Pla Parcial.....</i>	3
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA.....	4
<i>Art. 8. Instruments de desenvolupament.....</i>	4
<i>Art. 9. Sistema d'actuació urbanística</i>	4
<i>Art. 10. Projectes d'urbanització.....</i>	4
<i>Art. 11. Polígons d'actuació i execució de la urbanització</i>	4
<i>Art. 12. Llicències urbanístiques.....</i>	5
<i>Art. 13. Parcel·lacions urbanístiques.....</i>	5
CAPÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	5
<i>Art. 14. Classificació del sòl.....</i>	5
<i>Art. 15. Qualificació del sòl</i>	5
<i>Art. 16. Sistemes</i>	5
<i>Art. 17. Zones</i>	6
CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DELS SISTEMES	6
<i>Art. 18. Viari VX.....</i>	6
<i>Art. 19. Espais lliures VP.....</i>	6
<i>Art. 20. Equipament EQ.....</i>	6
<i>Art. 21. Hidrogràfic H.....</i>	6
CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DE LES ZONES URBANÍSTIQUES.....	8
<i>Art. 22. Eixample entre mitgeres zona 2a6.</i>	8
<i>Art. 23. Eixample entre mitgeres zona 2a6* HPO.....</i>	11
CAPÍTOL VIII. CONDICIONS D'HIGIENE, SALUBRITAT I SOSTENIBILITAT	11
<i>Art. 24. Aigües residuals.....</i>	11
<i>Art. 25. Ecoeficiència</i>	11
<i>Art. 26. Condicions de sostenibilitat</i>	12
ANNEX I - ARTICLES RECOLLITS NORMATIVA POUM.....	12

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
- 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 atènyer-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%)
 - Solament 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%.

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.

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:

- e) Eixample entre mitgeres, subzona 6 (2a6)
- f) Eixample entre mitgeres, subzona 6* HPO (2a6*)

CAPÍTOL VI. 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 contínues i discontinües, els llits de llacs i llacunes o embalces en la llera pública i els aquífers 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 sistema i les zones següents:

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

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 dipositiu, 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 evidències 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.
 - 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 VI. 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 parcel·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 $\pm 0,60$ 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, gàlils i implantació de l'edificació)

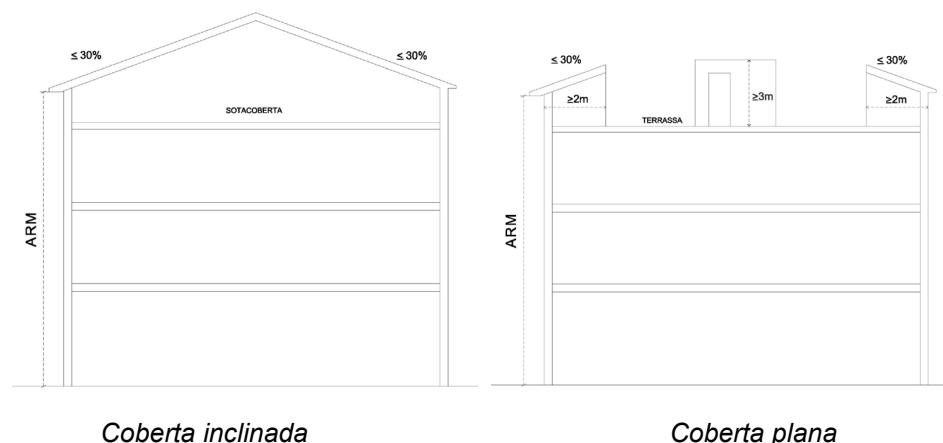
j) Planta soterrani

Serà la planta situada sota de la planta baixa. L'ocupació de la planta soterrani podrà ser la totalitat de la parcel·la.

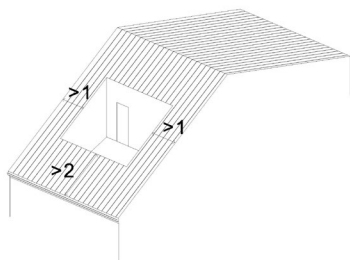
Els usos permesos a la planta soterrani seran: aparcaments, trasters, magatzems i serveis tècnics i instal·lacions vinculades als usos de les plantes superiors.

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.



- 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

p) Condicions d'ús:

- Ús principal: Habitatge
- Usos admesos: hotel·ler, restauració, comercial¹, oficines, serveis, artesana i petita indústria, serveis tècnics i ambientals, sanitari assistencial, sociocultural i esportiu urbà.

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

- Aparcament: Es preveuran a la mateixa parcel·la 1 plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m²st., 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 2a6* HPO

- a) Compren els sòls destinats a les reserves mínimes d'HPO establertes al PPU.
- 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. Els HPO construïts en el sòl de propietat pública seran obligatòriament de lloguer. La resta podrà ser de venda o de lloguer.

Usos admesos en planta baixa: restauració, comercial², oficines, magatzem, 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 m²st. tal com es regula a l'art.85 del POUM.

CAPÍTOL VIII. 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. 24. Aigües residuals

Sens detriment d'una normativa sectorial superior aprovada amb posterioritat al present Pla Parcial Urbanístic que sigui contrària 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. 25. 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.

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 configuren un GEC o un GECT

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

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 exigut en la legislació o ordenances d'aplicació en el moment de sol·licitar llicència.

Art. 26. 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.
- 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'ídèntiques condicions que les abans descrites, llevat 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 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)

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

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

Motocicletes: 0,5 plaça / habitatge o 1 plaça / 200 m² de sostre o fracció.
 - b. Hotel·ler

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

Resta de casos: una plaça cada tres habitacions o fracció.
 - c. Restauració

Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
 - d. Recreatiu

Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - e. Comercial

A partir de 80m² útils, una plaça per cada 50 m² construïts o fracció.
 - f. Oficines

- Una plaça per cada 50m² construïts o fracció.
 - g. Ús de serveis
 - Una plaça per cada 50m² construïts o fracció.
 - h. Ús d'artesania i petita indústria
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - i. Industrial
 - Una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.
 - j. Magatzem
 - Una plaça per cada 300 m² o fracció de superfície construïda
 - k. Serveis tècnics i ambientals
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - l. Tallers de reparació de vehicles
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - m. Educatiu
 - Educació infantil, primària i secundària: quatre places per cada línia educativa.
 - Resta de casos: una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - n. Sanitari-assistencial
 - Una plaça per cada 75m² construïts o fracció.
 - o. Socio-cultural
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - p. Esportiu urbà
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
4. 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.
 5. 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.
 6. En els canvis d'ús, el càlcul de la reserva es farà en base a l'ampliació dels mòduls que corresponen al nou ús.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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.

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 l'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'autoritzi, 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

- 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 situï, 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 dels trams resultants, l'alçada 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 alçària. 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 alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçària 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 dels 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.
 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 viària 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 viària bàsica: carrers estructurants dins del sol urbà i els indicats com a ordenació obligatòria en sòl urbanitzable.
 - c. Xarxa viària complementària: 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 viària es podran completar mitjançant

la redacció dels 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 viària 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 dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

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 pràctica 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 dels 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 maquinària, l'abassegament de material, etc.
6. En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, d'entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i altres 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 està inclòs en un àmbit

d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireix mitjançant cessió obligatòria i gratuïta i, si no està 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 està 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 riscos 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 referència al tipus.

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 residències geriàtriques.
- e Sociocultural: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, centres d'esplai.
- f Funerari
- g Sense ús assignat
- h Religios

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 circumstàncies de l'actuació.
- L'assignació o la modificació de l'ús i les condicions d'ordenació i d'edificació dels 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 dels 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
 - Religios: 0,80 m²st/m²s
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 per a la zona d'equipaments
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada
 - Separació mínima a tots els llinars: 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 específiques d'ordenació dels equipaments que contingui, en cas de no fer-ho es remetrà a aquesta ordenació genèrica.
7. Condicions específiques d'ordenació dels 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.

ANNEX I Convenis

CONVENI URBANÍSTIC

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

REUNITS

D'una part, l'Illustríssim 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. [REDACTED], major d'edat, proveït del D.N.I. Núm. [REDACTED] i [REDACTED], major d'edat, amb D.N.I. núm. [REDACTED], ambdós amb domicili a la ciutat de Barcelona (08030), [REDACTED]

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 Leonard Ferrer i Bird, en la seva qualitat de fedatari públic.

El senyor [REDACTED] i la senyora [REDACTED] actuen en aquest acte en nom i representació propis, i el senyor [REDACTED] també en nom i representació, com a administrador únic, de la companyia mercantil [REDACTED] (amb C.I.F. [REDACTED] 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 [REDACTED] i la [REDACTED] 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 décimetros cuadrados; linda por su frente, Oeste, con dicha calle; por la derecha, entrando, Sur, con honores de [REDACTED]; por la izquierda, Norte, y por el fondo, Este, con honores de [REDACTED]

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 décimetros 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 [REDACTED]; por la izquierda, Norte, con otra casa de [REDACTED]; y por el fondo, Este, con huerto de la propia [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 décimetros cuadrados; lindante, en junto, al frente, Poniente, con la expresada calle de Dalt,

hoy Sant Sebastià; a la derecha, Norte, con casa y huerto del que se segregó, de [REDACTED] antes [REDACTED]; a la izquierda o Mediodía, con casa de la herencia; y, al detrás u Oriente, con huerto de [REDACTED] o sus sucesores, hoy [REDACTED].

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 mil·lèrees. Confronta en junt: al front o Ponent, amb dit carrer de Sant Sebastià; a la dreta, o Migdia, amb casa i hort del successor del [REDACTED]; per darrera, Orient, amb terres del [REDACTED] i per l'esquerra, Nord, amb finca dels hereus del [REDACTED]. 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 mil·lèrees, 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 mil·lèrees aproximadament. Confronten dites dues faixes de terreny, en junt, a Orient, amb terres del Sr. [REDACTED] a Migdia, amb hort de la casa de dit successor del [REDACTED] 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 [REDACTED], part amb les de la [REDACTED] i part amb les de la [REDACTED].

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

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 el Manifesten 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 [REDACTED] 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.

(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 m²

Edificabilitat bruta: 0,52 m²st/m²sòl

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 [REDACTED] en nom propi, i el [REDACTED] també en nom i representació de [REDACTED] 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 [REDACTED] ho accepta de forma expressa en nom i representació de [REDACTED], 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 centímetres més d'amplada que la que es derivava del traçat establert en les Normes Subsidiàries actualment vigents.

En conseqüència, en virtut d'aquest acord [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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

[REDACTED]
(en nom propi i en nom i representació de [REDACTED])

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

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. [REDACTED] i domiciliat a Taradell, [REDACTED]

I de l'altra

El senyor [REDACTED] major d'edat, amb D.N.I. núm. [REDACTED] domiciliat a Taradell, al [REDACTED]

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 Leonard Ferrer i Bird, en la seva qualitat de fedatari públic.

El senyor [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]

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 Tropes, 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 m², en el sector de sòl urbanitzable La Tomba,

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 m²

Edificabilitat bruta: 0,52 m²st/m²sòl

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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'aproveïssin 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 [REDACTED] 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.

TERCER.- Transmissió a tercers

En cas de transmissió de la titularitat de la finca descrita en el Manifesten 1.a), el [REDACTED] 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 contenciosa administrativa.

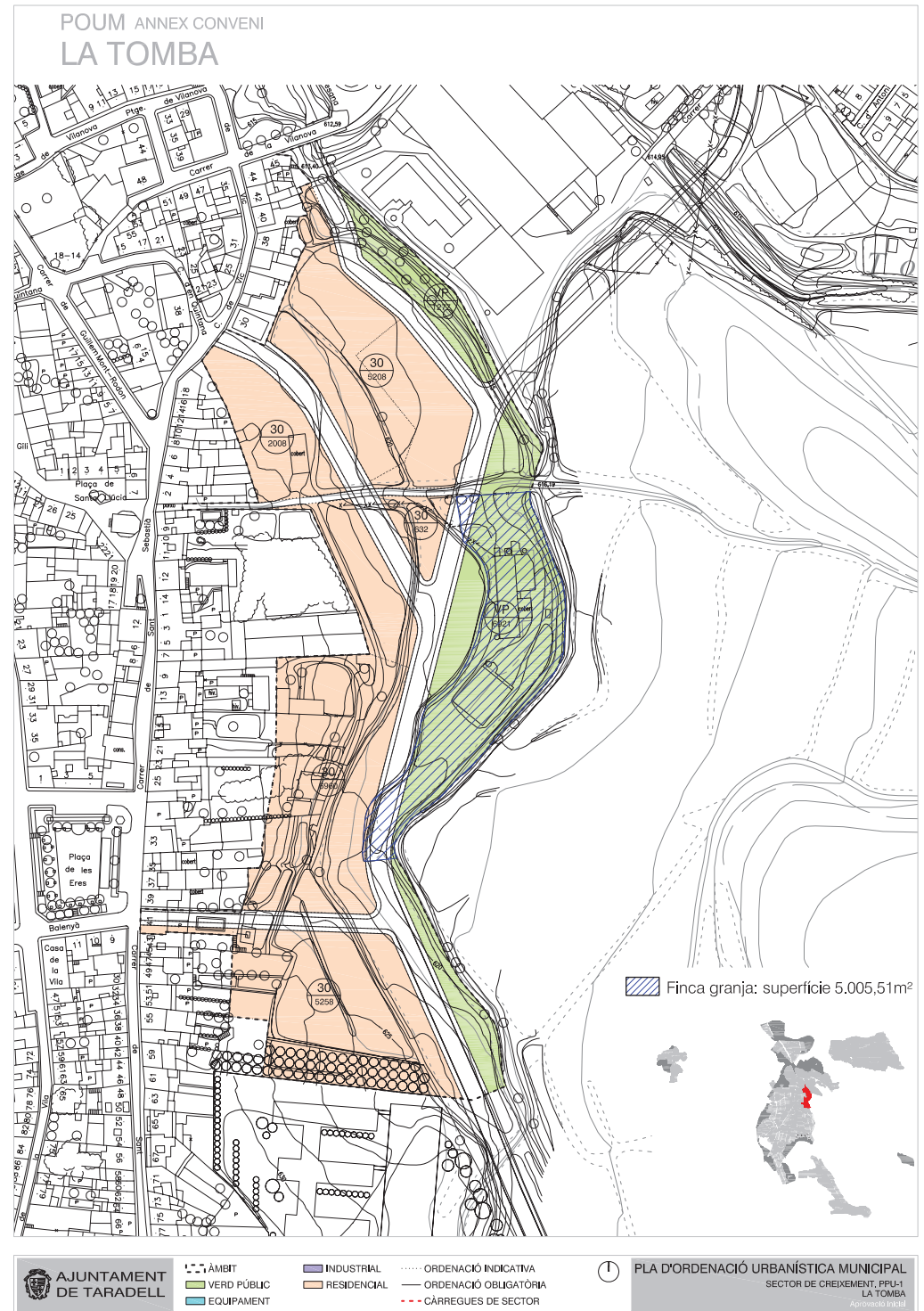
I, com a prova de conformitat, signen aquest Conveni, en tres exemplars, al lloc i data esmentats a l'encapçalament.

Josep Munmany i Vila

Alcalde President de l'Ajuntament de Taradell

[REDACTED]

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



ANNEX II Informe a les al·legacions presentades a l'aprovació inicial del PPU1 LA TOMBA

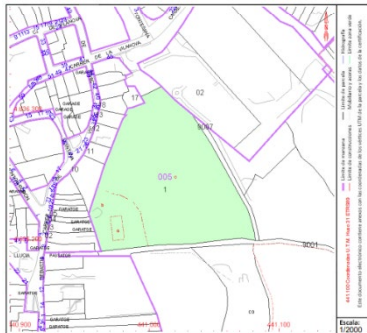
Annex II

INFORME A LES AL·LEGACIONS PRESENTADES A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PPU1 LA TOMBA

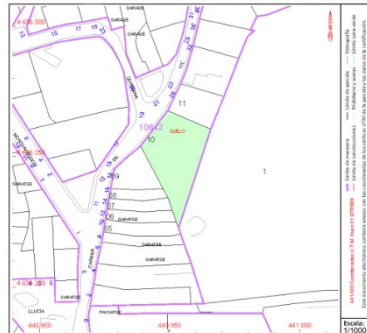
Núm.: 1
Data: 03/12/2021
Nom: [REDACTED]
Adreça: [REDACTED]

Resum:

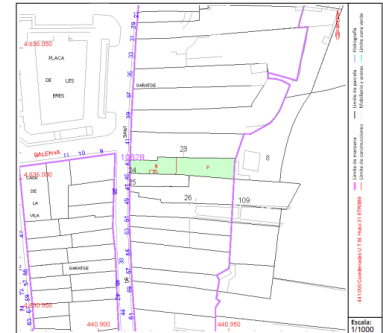
L'al·legat es propietària de les parcel·les amb referència cadastral 08278A005000010000ZG (1 finca rústica, La Tomba) 1064210DG4316S0001HQ (2 finca urbana carrer de Vic) i 1062824DG4316S0001FQ (3 finca urbana carrer Sant Sebastià 43).



Finca 1



Finca 2



Finca 0

Formula les següents al·legacions:

1. Procedència de la revisió del POUM per l'adequació dels criteris d'ordenació general.

Fan referència a l'article 5 de les NNUU del POUM:

"1. Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'ordenació urbanística municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents: (...)

b. Quan s'hagi complert el termini de 8 anys, si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'ha consolidat amb un índex superior al 60% o inferior al 20%.

c. Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.

d. Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl. "

Es considera que, a banda de l'incompliment de la pròpia agenda del POUM, escau impulsar una revisió del POUM abans de la tramitació dels plans parcials urbanístics. Es compleixen els requisits que estableix el propi POUM per revisar les previsions de creixement, per adequar les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per planejar un model territorial diferent, per circumstàncies de tipus econòmic i per establir nous criteris respecte l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl:

- a) Les previsions de creixement del POUM s'han consolidat amb un índex inferior al 20%.
- b) Disfuncions entre les previsions del POUM i les necessitats reals de sòl per crear habitatge.
- c) Plantejament d'un nou model territorial
- d) Circumstàncies de tipus econòmic
- e) Establiment de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.

2. Manca d'oportunitat jurídica

L'àmbit del sector PPU1 està afectat per una impugnació indirecta del mateix POUM en el recurs contenciós administratiu 81/2019, al Jutjat Contenciós Administratiu número 12 de Barcelona, mitjançant el recurs interposat contra els acords pels quals es va aprovar i ratificar el conveni urbanístic de cessió signat entre l'Ajuntament i la companyia mercantil FM2 S.L. en data 20 de desembre de 2018.

Així mateix també està en tràmit el recurs contenciós administratiu 336/2019, al Jutjat Contenciós Administratiu número 1 de Barcelona, contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'obra ordinària "Enderroc d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres al carrer Sant Sebastià de Taradell".

Es projecten dubtes raonables en relació a diversos aspectes com és la connexió entre la Plaça de les Eres i la Ronda Montserrat.

Per un criteri d'oportunitat jurídica i de gestió eficient dels recursos públics, caldria reconsiderar la tramitació de l'aprovació del PPU1 fins que no s'hagin resolt els esmentats procediments judicials, ateses les seves afectacions tant a l'ordenació com a la determinació de les despeses imputables al sector.

3. No s'ha revisat l'agenda del POUM

L'apartat 3.3.i) de l'Agenda i avaluació econòmica de les actuacions del POUM estableix que l'Agenda es revisarà cada sis anys. Aquesta previsió és congruent amb l'article 59.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la LUC.

Per la seva banda, l'article 8.3 de les NNUU del POUM estableix que "el desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l'Agenda del POUM". L'Agenda estableix unes actuacions pautades assignant l'execució del PPU1 en el primer quadrienni.

Tenint en compte que l'aprovació definitiva del POUM (amb la seva publicació el 5 de juliol de 2010), l'incompliment d'aquestes previsions legals és notori i inqüestionable.

4. Manca la justificació de les necessitats reals de desenvolupament d'un sector residencial

Segons l'apartat 5 de Justificació de l'ordenació proposada del PPU1 "el Pla Parcial parteix d'una premissa bàsica que és la prioritat de desenvolupar el tram 1 de la Ronda Montserrat, vial indicat com a sistema vinculant pel POUM...". L'execució d'un sistema general inclòs en un sector de sòl urbanitzable mai pot ser una justificació bàsica per a desenvolupar un sector de sòl residencial.

Si es considera que la tramitació i aprovació del PP és un mer tràmit per a poder executar amb càrrec als propietaris del sector els sistemes generals s'està incorrent en desviació de poder. La legislació preveu altres mecanismes per a aquesta finalitat d'execució avançada de sistemes generals inclosos en sectors. També és pertinent fer constància dels dubtes raonables de legalitat sobre el fet que un sistema viari estructurant del municipi s'imputi com a càrrega del sector.

Manca la justificació que en primer lloc el PPU 1 dona resposta a les necessitats reals i no teòriques de nou sostre residencial per a la població. En aquest sentit, el PPU preveu la construcció de 156 habitatges, per bé que es tracta d'una previsió molt poc raonable atenent a l'oferta real.

La tramitació del PPU tampoc resol el desenvolupament d'aquest tram de la Ronda ja que els extrems estan situats fora del sector i per tant han de ser objecte d'altres procediments per a adquirir el sòl i executar les obres.

El retorn del sòl de l'àmbit de La Tomba a no urbanitzable tampoc impedeix la realització de la ronda i es justifica motivadament i raonadament que és necessària per al sistema viari general del municipi malgrat els impactes ambientals negatius. La legislació urbanística disposa de mecanismes per a la projecció i execució dels sistemes generals que no forçosament s'instrumentalitzen a través dels sectors de sòl urbanitzable.

5. La parcel·la cadastral 1064210DG4316S0001HQ ha de quedar exclosa del sector

Aquesta parcel·la (finca 2) amb front al carrer Vic estava classificada com a sòl urbà a les NNSS aprovades l'any 1991 i vigent fins a l'aprovació del POUM (fan referència a la Disposició transitòria segona.1.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol del TRLUC). El sòl de l'esmentada parcel·la ha de mantenir la condició de sòl urbà, perquè només mancava la cessió de terrenys per a carrers i per complir amb tots els requisits de sòl urbà de l'article 115.1 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

D'altra banda, s'haurà de tenir en compte que en la cartografia de la parcel·la cadastral 1062824DG4316S0001FQ (finca 3), el final del jardí existent té accés a una escala i camí, reconegut en la descripció de la finca registral 622. Aquest camí consta als plànols cadastrals per la qual cosa manca delimitar les escales i el camí públic, el que juntament amb l'exclusió de la parcel·la 1064210DG4316S0001HQ (finca 2) comporta una modificació del sòl privat a efectes de calcular l'aprofitament.

6. No poden computar pes estàndards terrenys no aptes per a la urbanització ni ubicar-hi cap tipus d'edificació si s'altera la morfologia.

La inundabilitat ha de ser considerada com a element central no només per determinar i condicionar els sistemes generals i locals, sinó també en relació amb tots els aprofitament i implantacions dels usos urbanístics del sector.

A més, els estàndards urbanístics tant pel que fa a zones verdes com equipaments no només han de respondre a criteris quantitius, sinó que han de respectar els criteris de qualitat, proximitat i accessibilitat i en cap cas es poden situar en zones de protecció ni en terrenys demaniais.

En aquest sentit, és contrari a dret qualificar com a zona verda les zones inundables i projectat la totalitat del sistema viari en terrenys totalment inundables. El planejament urbanístic, ha d'excloure aquests terrenys als efectes de no emplaçar-hi sistemes generals ni incloure'ls als efectes del compliment dels estàndards urbanístics i molts menys computar-los en relació al càlcul dels aprofitaments. Això reforça el fet que la delimitació d'un nou sector urbanitzable a La Tomba conté elements naturals no subjectes a criteri de discrecionalitat per part del planificador i que condicionen la viabilitat del sector, no només econòmica, fins a fer-lo no apte per a la urbanització. A tot això cal afegir que el sector inclou terrenys amb pendents superiors al 20%, amb l'agregant que s'hi emplacen edificacions (illa 2) el que altera la morfologia del relleu. És obligatòria la prescripció que estableix l'article 7.1.b) del RLUC: "els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públic i equipaments comunitaris." Manca una delimitació clara d'aquests terrenys amb la dada de les superfícies que no poden ser computables, que caldria incloure en el quadre resum de qualificacions per a verificar el compliment dels estàndards del sector una vegada exclosos aquests terrenys.

7. Infracció de l'article 263.3 de les Normes urbanístiques del POUM

L'article 263.3 de les NNUU estableix: "(...) es preveu un nou vial que comunicarà la Plaça de les Eres amb el vial de circumval·lació a través de can Sardà. (...). A més, el front del sector que dóna a la Plaça de les Eres es resolrà amb un edifici pont destinat a equipament." Sorpren que de forma reiterada en documents aprovats per l'Ajuntament s'obvia completament aquesta prescripció obligatòria del planejament general. Aquesta mancança vulnera el principi de jerarquia normativa establert a l'article 13 de la LUC: "El principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els diversos instruments de planejament urbanístic en els termes que regula aquesta llei. Els instruments de gestió urbanística no poden vulnerar les determinacions del planejament urbanístic."

A més, la falta de previsió d'aquest equipament comporta tant l'incompliment dels paràmetres urbanístics del sector com compromet el càlcul de la viabilitat econòmica del sector en tant que és sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

8. Infracció de l'article 263.5 de les Normes urbanístiques del POUM

L'article 263.5 de les NNUU estableix: "(...) El Pla parcial urbanístic del sector haurà d'incloure l'avaluació de risc hidrològic respecte de les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials que discorren per l'interior o el límit del seu àmbit, i haurà de precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries segons els criteris tècnics de l'ACA". Això no és obstacle perquè el PPU qualifiqui i delimiti els sòls de sistema hidràulic i no constar cap justificació tècnica de la delimitació. La manca d'aquest estudi és especialment greu per a la seguretat tant de les persones com de béns privats.

Sense cap mena de càlcul hidràulic ni estudi respecte les actuacions d'infraestructura o protecció que caldria realitzar en una zona inundable amb període de retorn de 10 anys, l'ordenació de l'anomenada illa 1 té com a eix estructurador aquest sistema. L'estudi previ d'inundabilitat del POUM, ja posa de relleu la inundabilitat del sector i en el supòsit de la seva urbanització la necessitat de realitzar importants obres hidràuliques.

Tampoc pot el PPU remetre's com a estudi d'inundabilitat a un document com l'impròpiament anomenat "Projecte d'urbanització del tram 1 de la Ronda Montserrat", ja que justament sense Pla parcial aprovat no pot existir un Projecte d'urbanització. Aquest document no ha estat aprovat definitivament i en qualsevol cas com el propi PPU indica, preveia un traçat de la ronda diferent amb desviació de la riera. Aquesta mancança vulnera el principi de jerarquia normativa establert a l'article 13 de la LUC.

9. Manca l'avaluació econòmica i finances, el pressupost de les obres i serveis i el pla d'etapes

Fa referència l'article 66.1, apartats d), e) i f) de la LUC.

No es pot considerar que l'apartat 10 del PPU compleixi mínimament amb el contingut mínim exigible per a ambdós documents. No hi ha cap referència a la sostenibilitat econòmica respecte les finances públiques quan a la implantació i manteniment d'infraestructures i prestació de serveis.

Quant a l'estudi de mercat, no s'incorporen les mostres en què es basen els immobles seleccionats. Sobre l'acumulat de compravendes d'obra nova, es realitza una mitja dels tres últims anys sencers ja que és més favorable als efectes del càlcul del balanç, quan caldria ajustar-la a dades més recents de l'últim any. S'adverteix que la viabilitat econòmica del sector és a la data de l'aprovació definitiva dels documents de planejament i per tant caldria incloure com a mínim dades del 2021.

No consta cap justificació sobre l'increment del cost de les obres d'urbanització tant de vialitat com de zona verda, passant de 150€/m² i de 50€/m² al POUM a 200€/m² i de 150€/m². Pel que fa al cost d'urbanització del parc territorial preveu 20€/m², que és totalment irrisòria i està totalment allunyada del cost real.

Pel que fa al pressupost de les obres no hi ha cap desglossament que permeti establir una justificació del cost de les obres i la seva adequació als requeriments tècnics. Tampoc en cap moment hi ha una referència a si s'ha previst un estudi de la contaminació de sòls per purins. També es desconeix si inclou les connexions viàries amb els àmbits externs del PPU per poder posar en servei la vialitat. És important conèixer si s'ha inclòs la connexió amb el carrer de les Moreres, tenint en compte l'obra hidràulica que comporta travessar la riera de La Tomba. D'altra banda no correspon imputar com a despeses d'urbanització l'enderroc de Can Sarda ja executat ni les despeses d'adequació de mitgeres. És una desviació de poder ja que els propietaris del sector no han de suportar una càrrega que ha executat l'Ajuntament.

Així, doncs, el valor del sòl urbanitzat resulta inferior a l'estimat, mentre que les despeses s'incrementen, el que resulta en la inviabilitat del sector.

Finalment tampoc consta cap pla d'etapes, el que té efectes directes sobre l'avaluació econòmica i financera, ja que el balanç final dependrà de les previsions reals de completar la urbanització i que els terrenys estiguin en disposició efectiva de ser edificats.

10. La connexió entre la Plaça de les Eres i la Ronda com a vial rodat és contrària a dret

El vial que comunica la Plaça de les Eres i la Ronda ha de ser de caràcter cívic (fan referència a l'article 263.3 de les NNUU), en cap cas pot ser de doble sentit de circulació i voreres. Això perquè a superfície del terreny on s'emplaçava l'edifici de Can Sardà no admet que sota aquest equipament es pugui mantenir aquesta amplada. En segon lloc per la topografia del sector que suposaria una pendent excessiva, sobretot pel que fa a la mobilitat sostenible, que no admet un pendent superior al 6% per itineraris accessibles, o en trams curts el 8%. En tercer lloc per compliment del propi POUM en aplicació dels principis de conservació de la tipologia existent a la zona qualificada de vila vella clau 1 (article 120 de les NNUU).

Tal com preveu el Pla de Mobilitat Sostenible de Taradell com el propi POUM, donen preferència als vianants i als ciclistes.

11. Usos provisionals d'aparcament contrari a la LUC

Fan referència a l'article 20.3 de les NNUU del PPU.

És totalment impropri que un PP prevegi hipotètics usos provisionals i en tot cas aquests, com a supòsits excepcionals mentre no s'executa el planejament, requereixen d'un procediment específic d'aprovació. A més, no seria en cap cas aplicable ja que l'article 53.1 de la LUC admet els usos provisionals d'aparcaments públics només en terrenys destinats a sistemes urbanístics sempre que no estiguin compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o el polígons d'actuació urbanística. I pel que fa als terrenys destinats a sistemes ja adquirits per l'Administració (article 53.6 de la LUC), tampoc admeten l'aparcament públic ja que explícitament referencien que només ho admeten amb caràcter temporal i esporàdic.

Incloure aquesta regulació acredita que no hi ha una voluntat d'executar el planejament més enllà de la construcció de la ronda.

12. Incompliment de la reserva d'un 30% HPO al sector. Incoherència del PPU1 sobre del número total d'habitatges del sector

Fan referència a l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, del TRLU.

La Tomba ha de preveure el 30% i no el 25%. Així mateix, el PPU incompleix la normativa urbanística ja que no qualifica específicament la zona destinada a HPO, tal com determina l'article 80 del RLUC.

D'altra banda cal aclarir quin és el número total d'habitatges del sector. Així, del previst a l'article 263.3 de les NNUU del POUM li correspon un total de 158. En canvi, a l'apartat de Justificació de la Memòria del PPU i a la proposta de parcel·lació es refereix a 156 habitatges. Finalment a l'annex 1 de parcel·les proposades hi consta 160 habitatges.

13. Incompliment dels criteris de reparcel·lació

L'article 126.1c) de la LUC sobre els criteris del projecte de reparcel·lació estableix que "s'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent."

En aquest sentit el PPU proposa una reparcel·lació que no respecta aquest criteri. Concretament a la parcel·la cadastral 08278A005000010000ZG (finca 1) se li pretén assignar la illa 2, el que incompleix l'esmentat criteri legal, ja que no hi ha cap impediment per assignar-li parcel·les resultants en el mateix lloc que la finca aportada.

14. L'ordenació del sector és contrari a les directrius de planejament

Fan referència a l'article 9 de la LUC:

- Les zones verdes no compleixen els estàndards de funcionalitat i qualitat ja que es troben separades físicament de les edificacions i no són accessibles atès que cal travessar una vialitat amb una estimació d'intensitat mitjana de trànsit. La previsió de cost de 20€/m² i la qualificació com a parc territorial comporten un tractament no adient al sistema de parcs vinculats als nous habitatges. La zona verda prevista a la riera de La Tomba no dona continuïtat a la zona verda existent a la part superior com correspondria i es qualifica com a zona verda el que hauria de ser sistema hidràulic.

La zona verda principal tampoc resultarà un espai funcional i de qualitat ja que presenta forts desnivells.

- Es contempla una estructura viària caòtica i incoherent amb quatre tipologies de carrers diferents que no responen a cap lògica respecte les edificacions que recolzen. El vial cívic previst a nord dona accés a un important front edificat amb circulació significativa, accés als aparcaments soterranis, circulació de serveis, etc. Amb una secció de només 6 metres i amb un talús molt pronunciat i amb una separació insuficient a la zona industrial confortant. El carrer de prolongació de la carretera de Balenyà presenta un desnivell molt important amb un pendent superior al 10,5% i no es pot considerar itinerari accessible. Aquest carrer intersecciona amb el vial de ronda amb una solució viària no urbana, pròpia d'una carretera. En canvi, res no es preveu a l'altre encreuament del segon carrer, prolongació del carrer d'en Quintana. Tampoc està resolta l'entrega de l'anomenat eix cívic al vial de ronda, amb una secció molt ajustada i amb l'edificació alienada sense espai de protecció pels vianants. El vial de ronda es preveu a una cota alta, creant un fort desnivell amb la zona verda, el que dificulta la seva integració com a zona verda al servei del sector. La Ronda, tal i com es delimita en el PPU no connecta amb els trams ja executats, el que suposarà un cost afegit no inclòs en l'estudi econòmic. No compleix la normativa vigent ja que no es pot preveure un carril bici no separat físicament en el cas d'un vial de doble sentit de circulació. Les solucions donades a les interseccions no són coherents, passant d'un tercer carril a una sortida directa per la vorera de l'eix cívic que suportarà el trànsit de quasi la tercera part dels habitatges previstos.
- No s'han previst zones d'aparcament en els vials, ni zones de càrrega i descàrrega, tenint en compte que es preveuen altes usos a més del residencial. Tampoc es preveu cap parada de transport públic.
- L'ordenació de l'edificació, no respon al model urbà existent i és contrària a la parcel·lació existent al carrer de Sant Sebastià i a la proposta del POUM. No es manté la tipologia edificatòria de la Vila Vella.
- L'ordenació proposada és contrària a un urbanisme compacte, que eviti la creació d'àrees urbanes discontinues.
- La tipologia prevista, amb fondària de 16m, provoca volums de gran impacte visual amb dificultats per a l'accessibilitat per a totes les persones degut a la topografia i a l'existència de la ronda de circumval·lació que pot generar un fort impacte acústic. A l'illa 1, els dos blocs es troben separats per molt poc espai, confrontant la part posterior d'un amb el tester de l'altre, i provocant-se ombres entre ells.
- L'ordenació que crea una illa edificatòria en paral·lel a un eix cívic que connecta amb el carrer de la Vilanova és tècnicament irracional. No es dona continuïtat a la zona verda existent a la part superior i es configura una zona residencial amb façana principal a la zona industrial. S'urbanitza un eix cívic damunt de dominis públics hidràulics. Tot i que es configura com a vianants l'eix també admet la circulació rodada per donar accés als aparcaments, per la qual cosa la secció de 6m resulta insuficient.
- Es proposa una parcel·lació i una distribució d'habitatges no vinculant però que incompleix la parcel·la mínima i la façana mínima segons normativa i que no respon a l'estat de la propietat inicial amb una fragmentació excessiva que repercuteix en el cost de l'edificació.

15. Inviabilitat econòmica del sector

Adjunten un estudi comparatiu on s'ha realitzat una aproximació a l'avaluació econòmica del sector comparant les dades del PPU i un resultat ajustat a la incorporació de les deficiències detectades, donant per resultat un balanç negatiu (annex I).

Es considera que el sector no és viable econòmicament, fins i tot en el supòsit que s'exclouessin les despeses derivades de l'enderroc de Can Sardà.

Sol·liciten:

16. Es deixi sense efecte l'acord d'aprovació inicial del PPU1 La Tomba i es procedeixi a l'inici de l'expedient per a la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal. Aquesta revisió ha de classificar l'àmbit de La Tomba com a sòl no urbanitzable.

17. *Subsidiàriament, deixar sense efecte l'acord d'aprovació inicial del PPU1 fins a la resolució judicial dels contenciosos administratius citats a l'al·legació.*
18. *Subsidiàriament, deixar sense efecte l'acord d'aprovació inicial del PPU1 i procedir de conformitat amb el seu apartat 3.3.i) a la revisió de l'Agenda i avaluació econòmica de les actuacions del POUM.*
19. *Subsidiàriament, esmenar el document del PPU1 incorporant o rectificat el seu contingut d'acord amb les al·legacions presentades.*

Comentari:

Es respon a l'al·legació per punts:

1. La revisió del POUM no és un aspecte que ha de valorar un Pla Parcial; així mateix el document a informació pública és el Pla Parcial de La Tomba, no el POUM. En tot cas, l'art 5 del POUM indica les condicions per a que es pugui portar a terme la seva revisió, no que s'hagi de fer si es donen les condicions. Es desestima l'al·legació.
2. Els dos tràmits administratius pendents no afecten a la globalitat del pla i el que es valora a la informació pública. En tot cas, caldrà respectar el que indiquin les dues decisions jurídiques pendents. Es desestima l'al·legació.
3. Tal com s'ha raonat al punt 1, aquest no és un aspecte que pertorqui valorar al Pla Parcial. Es desestima l'al·legació.
4. Segons l'article 44 del TRLUC, on s'enumeren els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, si que és possible incloure dins d'un sector sistemes urbanístics generals, article que reproduïm a continuació:

Article 44

Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

Pel que fa a la justificació del desenvolupament i al nombre d'habitatges del sector, cal tenir en compte les necessitats futures de la població. També cal destacar que a l'àmbit es preveu a part dels habitatges de renda lliure, la construcció de 51 habitatges protegits per a persones vulnerables, i que actualment el municipi només compta amb 23 habitatges HPO (21 de dotacionals en un mateix bloc i 2 de règim concertat en un altre bloc).

Pel que fa als extrems de la Ronda situats fora de l'àmbit, caldrà que sigui l'Ajuntament el responsable de dur a terme els procediments necessaris per a la seva obtenció i urbanització. Es desestima l'al·legació.

5. L'oportunitat de fer al·legacions pel que fa a l'exclusió de la finca 2 de l'àmbit era durant la informació pública del POUM, que ja es troba aprovat definitivament. No és un aspecte que pertorqui decidir al Pla Parcial. Així, doncs, la inclusió de dita finca és important per a poder aconseguir la connexió de l'interior de l'àmbit amb la carretera de Vic.

Pel que fa a la finca 3, la seva totalitat queda fora de l'àmbit segons la informació cadastral que es té a disposició i, per tant, no queda afectada per la delimitació del Pla Parcial. En cas que l'al·legant tingui altra informació, caldrà que l'aporti i després del seu anàlisi, es procedirà a la correcció o no de la documentació. D'aquesta manera es desestima l'al·legació.

6. Els equipaments i espais lliures previstos al Pla Parcial responen a criteris de qualitat i, en tot cas, s'han respectat els estàndards previstos pel POUM, que son superiors als mínims.

En cap normativa diu que els espais lliures previstos en un Pla Parcial no puguin estar a la zona inundable. Tal com indica l'article 14 bis del *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.*

La normativa POUM, al punt 3 de l'article 263, indica els terrenys que són d'obligatòria qualificació com a espais verds públics:

Serà obligatòria la qualificació com a verd públic de la part del sector que quedi a l'est i al nord del vial de circumval·lació i la terrassa que queda per sobre del mur de Can Ràfols.

Per altra banda, com s'ha demostrat en la Memòria del PPU 01 el sistema viari no està inclòs a la zona inundable.

La delimitació del sector és la que havia delimitat el POUM aprovat el 2010, i és el que el Pla Parcial desenvolupa. Tal com diu l'article que cita l'al·legació, el 7.1b) del RLUC, es refereix als POUMs, no als Plans Parcial, que és el document de referència en aquest cas.

Per tot l'argumentat, es desestima l'al·legació.

7. Pel que fa a l'edifici pont destinat a equipament, s'ha considerat més adient concentrar la totalitat de les reserves per equipament al sud, a continuació de l'Institut com a previsió per a la possible futura ampliació d'aquest equipament.

La construcció d'un edifici pont en aquesta situació hagués suposat una obra important i donades les proporcions, més aviat estretes, de la parcel·la indicada, no es considerava adequada aquesta previsió. I a la vista de l'amplada del vial (11m), es va considerar no adient la previsió del POUM que, en tot cas, no és vinculant.

En tot cas, es preveu a la normativa la possibilitat de que l'Ajuntament, si ho considera necessari, pugui construir aquest equipament pont.

Tal com diu l'article 263 de la Normativa del POUM, la superfície que cal reservar per a Equipaments ve marcada per l'article 65 del TRLU, on s'indica el següent:

Article 65. Plans parcials urbanístics

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

c) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

En aquest cas, la superfície mínima vindria determinada pel nombre d'habitatges (155), que tenint en compte l'article anterior, suposaria una superfície mínima de 3.120 m², que és inferior a la que s'ha previst al Pla Parcial. Per tant, es desestima l'al·legació.

8. S'aportará l'Estudi d'Inundabilitat en l'àmbit del PPU 01 a la riera de La Tomba a l'aprovació definitiva. Aquest estudi inclourà l'avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials que recorren per l'interior o el límit de l'àmbit de La Tomba. Aquest estudi, es redactarà d'acord amb la normativa vigent i segons els criteris tècnics de l'ACA al incorporar els períodes de retorn Q10, Q100 i Q500, essent un estudi detallat i complet de la inundabilitat de l'àmbit.

S'estima parcialment l'al·legació.

9. Pel que fa a l'estudi de mercat, es comprovaran les dades de l'estudi realitzat. S'agafarà una mostra més extensa i es realitzarà una aproximació més detallada.

Pel que fa a l'avaluació econòmica, es considera que la valoració feta és ajustada i útil. Tot i això, de cara a l'aprovació definitiva, es realitzarà un estudi més detallat i desglossat.

S'estima parcialment l'al·legació.

10. Aquest vial es considera important per connectar la carretera de Balenyà amb la Ronda de Montserrat. Això no vol dir que no tingui un caràcter cívic, però també cal permetre l'accés al trànsit rodat. Pel que fa al pendent, s'ha intentat minimitzar en la mesura del possible, però també condicionat per l'adaptació de la topografia de la Ronda Montserrat. Segons el decret d'accessibilitat, si el pendent és superior al 10%, cal preveure passamans de suport en un costat de l'itinerari, en la mesura que sigui possible sense interrompre els accessos als edificis o ús de la via. Es desestima l'al·legació.

11. Tal com diu l'al·legant, a les NNUU del Pla Parcial, queda clar que es fa referència a l'ús d'aparcament dissuasiu com a ús provisional en les parcel·les qualificades com a Equipament públic i, per tant, d'un sistema que ja serà propietat de l'Ajuntament:

Art. 20. Equipament EQ

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

El que es diu a la Normativa del Pla Parcial no contradiu l'article 53.1 de la LUC. Es desestima l'al·legació.

12. Segons indica la Memòria Social del POUM, el mateix POUM reserva el 30% del sostre residencial de nova implantació per Habitatge protegit (20% de règim general i 10% de règim concertat). Ara bé, aquest 30% el distribueix el POUM entre tots els Àmbits d'Actuació (PAUs, PMUs i PPU), assignant al PPU 01 La Tomba un 25% del sostre edificable a destinar a HPP de règim general, que és el que ha fet el Pla Parcial.

Al plànol p.01 Proposta zonificació, les zones destinades a habitatge protegit queden qualificades amb la clau 2a6*.

El nombre total d'habitatges del sector és 155. S'esmenarà aquest error a tota la documentació. S'estima parcialment l'al·legació.

13. El document a informació pública és el Pla Parcial, no la reparcel·lació del sector. L'al·legació fa referència a aspectes que no són competència del document portat a informació pública.

Quan la reparcel·lació es trobi en fase d'informació pública podrà fer les al·legacions pertinents.

14. Al·legació ordenació

- Les zones verdes previstes a l'àmbit, es troben en continuïtat amb les zones verdes existents pel costat est de la riera, tal com es pot veure al plànol i.02 Planejament vigent. Tot i haver de creuar el vial de la Ronda Montserrat, s'ha previst el manteniment del camí de La Tomba com a vial cívic, que permet creuar aquest vial i arribar a les zones verdes més properes a la riera. Tal com s'ha argumentat en punts anteriors, en cap normativa diu que els espais lliures previstos en un Pla Parcial no puguin estar a la zona inundable.

Tal com queda descrit al punt 5. Justificació de l'ordenació proposada, s'ha prioritzat la conservació del caràcter natural de la llera del Torrent i el seu entorn i, per tant de la seva topografia. Això no és incompatible amb crear espais de qualitat; a la zona més propera a les edificacions, es preveu la creació d'un sistema de rampes que permetria salvar els desnivells existents creant un espai amable, fàcilment transitable i accessible.

- Pel que fa a l'estructura viària, es plantegen diverses solucions per a donar resposta a les diferents situacions de cada cas. Pel que fa al vial cívic al nord, tal com diu l'al·legant, aquest vial dona accés a un dels blocs d'habitatges plantejats i cal preveure les diverses entrades i sortides als aparcaments soterrats. Tot i ser un vial cívic, es tracta d'un vial amb prioritat pels vianants, però no vol dir que no hi puguin accedir vehicles rodats. Així, doncs, caldrà preveure una plataforma única i restringir el pas als vehicles veïns del carrer, que hauran de circular a una velocitat limitada. Aquest carrer queda separat de la zona industrial per una zona verda i la llera de la riera. Es podrà preveure la plantació de vegetació amb més alçada per evitar visuals a aquesta zona. La intersecció d'aquest carrer amb la ronda es fa mitjançant l'espai de transició en la cantonada que crea la intersecció d'aquets dos vials i el carrer prolongació de la carretera de Balenyà.

El carrer prolongació de la carretera de Balenyà, tal com diu l'al·legant, presenta un pendent pronunciat, per aquest motiu es reserva per a la circulació de vehicles rodats. Tenint això en compte, s'ha plantejat una sèrie de recorreguts a través de rampes amb un pendent accessible per a permetre la mobilitat dels vianants i l'accés a les diferents zones verdes. La intersecció d'aquest vial amb la Ronda de Montserrat, caldrà que es reguli mitjançant la senyalització que pertorqui, com a molts altres punts del nucli urbà de Taradell.

- Tal com queda reflectit a l'apartat 8. *Característiques de les obres d'urbanització* i als plànols de proposta, a la secció de la Ronda Montserrat, queda previst una fila d'aparcament en paral·lel al costat més proper a les edificacions.

Pel que fa a zones de càrrega i descàrrega i parada de transport públic, caldrà que sigui l'Ajuntament qui ho determini.

- Els paràmetres reguladors indicats a les normes del Pla Parcial no són contradictoris amb la tipologia edificatòria del nucli antic. Tal com es descriu a la Memòria, es planteja edificacions entre mitgeres per tal de facilitar la parcel·lació i que aquest ritme quedi reflectit a les façanes, tal com passa al nucli antic de Taradell. Al plànol p.06 Croquis gàlibs i implantació edificació queda grafiat el ritme compositiu de les façanes, que no correspon al de blocs d'habitatge definits per la seva volumetria.

Pel que fa a la parcel·lació, ja s'indica als plànols que és una primera proposta i no és vinculant. En tot cas, aquest aspecte no és objecte del Pla Parcial, sinó de la Reparcel·lació i es podran fer les al·legacions corresponents durant el període d'exposició pública d'aquest document.

- L'ordenació proposada no és contrària a l'urbanisme compacte, sinó al contrari. La creació d'illes permet reduir l'ocupació de sòl agrupant les zones residencials evitant una impermeabilització excessiva del sòl.
- Tot i preveure edificis amb profunditat de 16m, les alçades establertes, de PB+3 en el bloc al que es refereix l'al·legant, els edificis es troben suficientment separats com per no crear ombres. Es desestima l'al·legació.

15. S'aportarà un estudi més detallat i desglossat per demostrar la viabilitat econòmica del sector.

16. 17. 18. Tal com s'ha dit en punts anteriors, no és objecte del Pla Parcial. Es proposa desestimar l'al·legació.

Núm.: 2
 Data: 07/12/2021
 Nom: [REDACTED]
 Adreça: [REDACTED]

Resum:

L'al·legat es propietària del 37,70% de l'estructura de la propietat de l'àmbit i presenta les següents al·legacions:

A. Antecedents de fet

1. S'ha inclòs a l'àmbit d'actuació, de manera absolutament injustificada, els darreres de les cases particulars del carrer Sant Sebastià, afectant a jardins posteriors, una piscina i una edificació, la qual ja ha estat enderrocada, també a càrrec del sector.

2. Es destaca la prioritat bàsica de desenvolupament del Sector per portar a terme el desenvolupament del primer tram de la Ronda de Montserrat, definit com a eix bàsic de justificació per a l'execució de l'àmbit, en detriment de raons de necessitat o oportunitat local de creixement residencial, consolidació poblacional o ajust de les determinacions urbanístiques, en correspondència amb les finalitats establertes al POUM de Taradell i a l'article 65 del TRLUC.

3. S'addicionen com a càrregues la cessió dels terrenys d'equipaments destinat a l'ampliació de l'Institut, la creació d'una àrea verda central a tocar del mirador i d'un recorregut verd al llarg del torrent de Tomba, que donarà servei a tot el municipi.

4. L'àmbit està afectat, en alguns dels seus trams, per importants pendents dels terrenys que requereixen d'actuacions de contenció de terres d'elevat cost, econòmic i de gestió de manteniment.

5. L'incomplert i insuficient estudi d'avaluació econòmica i financera estima uns costos d'urbanització de 3.393717,48€, malgrat que no s'incorpora el detall de les obres d'urbanització necessàries ni despeses associades, en compliment dels articles 65.6 i 66.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost del TRLUC.

6. El Pla d'Etapes únicament fa esment a l'execució de les obres d'urbanització en una única etapa de quatre anys de durada, sense que es concretin les fases de liquidació previstes, els sistemes i terminis de licitació de les obres, el règim de pagament i/o finançament de quotes d'urbanització o els procediments de licitació previstos que configuren una informació suficientment detallada per a l'avaluació de riscos per part de l'estructura de la propietat, així com l'examen de viabilitat associat al desenvolupament i execució del sector.

És per tant que, atenent al contingut insuficient de la documentació que conforma el PPU així com la seva inoportunitat i la inviabilitat financera de l'actuació, vulnerant el principi d'equilibri econòmic al sector, aquesta part manifesta la seva disconformitat amb el desenvolupament del PPU1.

B. Fonaments de Dret**I. Sistemes urbanístics generals i locals**

Fa referència a l'article 34 del TRLUC que diferencia els sistemes urbanístics generals i locals.

El cost dels sistemes generals, els quals donen servei al conjunt del municipi, són de competència i responsabilitat de l'Ajuntament, no poden carregar les despeses vinculades a un sector de desenvolupament específic.

La imputació dels costos d'urbanització de la denominada Ronda Montserrat al sector, vulnera de forma significativa els drets inherents als propietaris d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, superant amb escreix els límits dels seus deures de participació i provocant la inviabilitat financera del desenvolupament de l'àmbit, contravenint l'article 118 del TRLUC.

L'obligació de costejar les obres d'urbanització de la Ronda, provoca un tracte diferencial i discriminatori dels propietaris d'aquests sector respecte a la resta del polígons adjacents i el conjunt de la ciutadania.

II. Avaluació econòmica i financera

El contingut del pressupost i l'avaluació econòmica i financera resulta insuficient per a la determinació exacta del compliment del principi d'equidistribució de beneficis i càrregues, contravenint els preceptes reguladors del TRLUC (article 118 del TRLUC).

L'article 118 bis del TRLUC, regula els supòsits relatius a les infraestructures comunes a diversos polígons d'actuació urbanística, amb la necessitat de repartir el cost d'execució entre els polígons, havent d'establir el cost d'execució que pertoca a cada polígon afectat en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a casa actuació urbanística.

En el supòsit que ens ocupa, es produeix una discriminació respecta a la resta de sectors del municipi, els quals es beneficiaran d'una estructura viària comuna i general, sense participar del seu cost, malgrat la possibilitat d'haver pogut definir polígons discontinus que contribuïssin a l'alleugeriment de les despeses del sector. Però, és que, a més, esdevé la circumstància que la resta de trams viaris que conformen la circumval·lació han estat majoritàriament costejats per l'Ajuntament.

Tanmateix, el càlcul de les despeses d'urbanització, així com l'estudi de mercat de repercussió dels eventuals drets generats, no s'ajusta a la realitat dels preus existents, ni per que fa als ingressos ni a les despeses, declarant-se un valor d'aprofitament urbanístic del sector irreal, així com una definició manifesta de conceptes a tenir en compte per a la comprovació de preus d'urbanització, que ha obviat, en tot cas i entre d'altres, les conseqüències de l'encariment de la matèria prima i dels costos de construcció.

En primer lloc, pel que fa a l'estudi de mercat de preus de venda d'habitatges de renda lliure, es realitza un mostratge de sis habitatges en venda en portals d'intermediació comercial, amb un resultat de 2.068,10 euros de valor homogeneïtzat a partir d'una mitja de preu de mercat per metre quadrat de 1.874,78 euros.

Realitzada una consulta en igual o similars circumstàncies als portals de venda de major difusió, es comprova que, sense aplicació dels coeficients d'homogeneïtzació, el preu de venda per metre quadrat a Taradell és de poc menys de 1.500 euros, en contra dels 1.874,78 euros de mitjana declarada a l'apartat del pressupost de la Memòria del Pla Parcial i, per sota, fins i tot, del preu de venda respecte a l'habitatge protegit.

Per altra banda, pel que fa als costos d'urbanització, el document no compleix, cap de les maneres, amb el contingut mínim de l'avaluació econòmica i financera que ha d'acompanyar un PP, d'acord amb l'article 66.1 del TRLUC, el qual ha de contenir:

- *Estudi i justificació suficient de la seva viabilitat*
- *Informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes*
- *Cost de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris*
- *Detall exacte de la urbanització, capaç de proporcionar la informació necessària per a l'estudi de viabilitat econòmica de desenvolupament del sector*
- *Un pressupost detallat de les obres i serveis previstos*

Tanmateix, d'acord amb l'article 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, del RGLU, els PPU han d'incloure l'avaluació econòmica i el pla d'etapes a partir de preveure un pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos amb el grau de detall necessari que no produeixi risc d'indefensió en la determinació de la viabilitat econòmica de desenvolupament del sector, fet que no ocórrer en el cas que ens ocupa.

A l'efecte, el balanç econòmic establert, on es manifesta un diferencial positiu de més de 3.000.000€, s'allunya de la realitat econòmica actual. Tot això sense perjudici del fet que l'estudi del mercat immobiliari no s'ajusta als preus reals de venda, produint-se la invalidació manifesta de l'estudi econòmic previst.

En darrer terme, la previsió d'indemnitzacions del sector no respon a un criteri raonat de la delimitació de l'àmbit afecte a la seva viabilitat executiva, atès que afecta propietats privades que veurien destruïdes part de les seves infraestructures, tals com jardins, piscines i edificacions a càrrec el seu cost de la propietat de l'àmbit sense raons urbanístiques fonamentades en criteris de sostenibilitat suficients.

III. Del sistema de cooperació

L'estructura de la propietat de l'àmbit i, en concret, aquesta part, no pot suportar el sufragament de despeses d'urbanització que ascendirien a més de 1.500.000€.

La utilització del sistema d'actuació per cooperació respon únicament a la voluntat de l'Ajuntament d'executar la Ronda Montserrat a càrrec de la propietat, sense tenir en compte la disponibilitat financera dels seus propietaris.

En tot cas, aquesta part hauria de vendre amb premura els terrenys del sector per fer front al pagament de les quotes d'urbanització. Tot això, però, sempre i quan hi haguessin promotors interessats en la compra i promoció de terrenys pendents d'urbanitzar a la zona. De no ser-ne possible la venda, la situació de fallida econòmica provocada per l'Ajuntament a aquesta part seria més que evident i de conseqüències irrecuperables.

En aquest sentit, existeixen mecanismes d'expropiació de terrenys per a la construcció d'infraestructures de sistemes generals sobre els quals aquesta part estaria disposada a negociar i pactar una solució consensuada, en benefici públic i privat.

Sol·licita:

1. *L'eliminació de l'obligatorietat de costejar el sistema de comunicació general que conforma la Ronda Montserrat.*
2. *Que, subsidiàriament, i en tot cas, es completi el contingut del PPU per dotar-lo de la informació i documentació suficientment detallada.*
3. *Que, subsidiàriament, i en tot cas, es realitzi un estudi de mercat immobiliari adequat a les taules de preus vigents.*
4. *Que, subsidiàriament, i en tot cas, es defineixi de manera concreta el pla d'etapes previst per a l'execució del sector, compatible amb la necessitat de dotar de sistemes viables de finançament les despeses d'urbanització condicionada a l'alienació de parcel·les que generin ingressos per a fer front a les quotes d'urbanització.*
5. *Que s'aprovi un canvi del sistema d'actuació urbanística al sistema d'expropiació de l'àmbit afectat per la Ronda Montserrat, o bé al sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.*
6. *Que l'Ajuntament estudiï la possibilitat d'incoar, de manera pactada amb aquesta part, l'adquisició dels terrenys afectats per la Ronda Montserrat mitjançant un expedient d'expropiació i ocupació dels terrenys, executant posteriorment aquestes obres a compte i risc de l'administració, sempre respectant els drets i interessos dels propietaris.*
7. *Que, en tot cas, s'augmentin els drets d'aprofitament d'aquesta part en el sector de referència amb l'objectiu d'assegurar l'equilibri econòmic del sector, atès que l'adjudicació de parcel·les resultants prevista inicialment al Pla parcial resulta manifestament insuficient per a la materialització dels drets d'aprofitament corresponents als propietaris de sòl urbanitzable.*

Comentari:

Es respon a l'al·legació per punts:

1. Tal com queda reflectit a l'article 44 del TRLU on s'enumeren els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, si que és possible incloure dins d'un sector sistemes urbanístics generals, article que reproduïm a continuació:

Article 44

Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. *Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:*

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

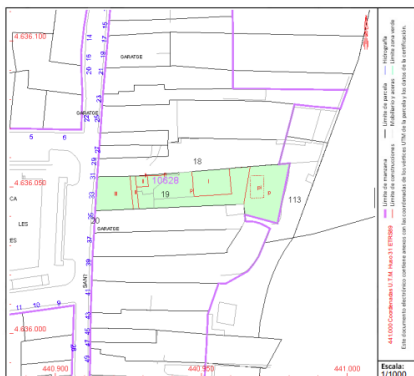
Per tant, es desestima l'al·legació.

2. Pel que fa a l'avaluació econòmica, es considera que la valoració feta és ajustada i útil. Tot i això es realitzarà una estudi més detallat i desglossat. S'estima parcialment l'al·legació.
3. Es comprovaran les dades de l'estudi immobiliari realitzat. S'agafarà una mostra més extensa i es realitzarà una aproximació més detallada. S'estima parcialment l'al·legació.
4. Al punt 7 de la Memòria, ja s'indica que el desenvolupament del sector serà en una sola etapa de 6 anys, i que el projecte d'urbanització es podrà executar en dues fases, de 4 i 2 anys respectivament. Si de l'aprofundiment de l'estudi de viabilitat econòmica en resulta una recomanació d'establir diferents etapes o incrementar el períodes d'anys, es recollirà a la memòria del Pla Parcial.
5. El sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per cooperació quedava establert al POUM aprovat definitivament: el document a informació pública és el Pla Parcial i no el POUM.
L'oportunitat de fer al·legacions pel que fa al sistema d'actuació era durant la informació pública del POUM. No és un aspecte que pertorqui al Pla Parcial. Es desestima l'al·legació.
6. Tal com s'ha dit al punt 1, aquest aspecte fa referència al POUM i no al Pla Parcial, per tant, es desestima l'al·legació.
7. Els drets de l'aprofitament dels propietaris inclosos al sector ve definit pel % de superfície que els és propi respecte la superfície de l'àmbit. No és possible augmentar el dret de l'aprofitament d'un dels propietaris. Es desestima l'al·legació.

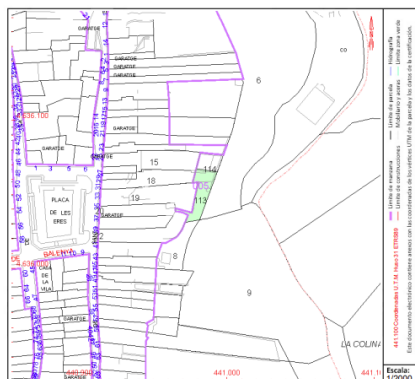
Núm. : 3
 Data: 02/12/2021
 Nom: [REDACTED]
 Adreça: [REDACTED]

Resum:

Els al·legants són els propietaris per iguals meitats indivises de la finca situada al carrer de Sant Sebastià número 33 amb referències cadastrals 1062819DG4316S0001LQ (finca 1) i 1062819DG4316S0000KM (finca 2) i part de la 08278A005001130001XO (finca 3).



Finques 1 i 2



Finca 3

Al·leguen:

1. *Fan constar que el PP conté un error en atribuir la finca descrita a la mare dels sotasignants de nom Maria Furiols Bernadet.*
2. *Nul·litat de ple dret del PP per inhabilitat de l'equip redactor extern per a redactar-lo*

A l'article 263 de les NNUU del POUM es contempen les determinacions bàsiques que el PPU haurà de complir. A la pàgina 189 afirmen que "per causa de la proximitat amb la Vila Vella i les relacions de paisatge urbà que poguessin produir-se, el planejament derivat es redactarà per l'Ajuntament de Taradell a compte del sector".

Aquesta determinació ha estat incompleta; ja que el PPU ha estat redactat per un arquitecte extern, el que determina la nul·litat radical del PPU sense que sigui possible subsanar aquest vici de nul·litat.

Cal significar que el fet que l'arquitecte redactor del Pla hagi estat escollit per l'Ajuntament en res altera el que s'acaba d'al·legar.

3. *Nul·litat de ple dret del PP per raons d'inundabilitat*

No compleix amb els requeriments que la legislació urbanística i sectorial exigeix en relació a la inundabilitat. Així es reconeix en el propi PP, aquest no conté estudi d'inundabilitat, contrariant de forma flagrant les previsions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del TRLU i del Decret 3005/2006, de 18 de juliol, del RLU.

El risc d'inundabilitat és la causa que ha comportat que històricament aquesta zona del municipi mai hagi estat objecte d'urbanització tot i la seva proximitat al centre del nucli urbà.

Tractant-se d'una qüestió primordial a abordar i resoldre pel PPU sorprèn que aquest no hi doni resposta. El PP es limita a remetre's a un estudi d'inundabilitat dut a terme en el projecte d'urbanització d'uns trams de la Ronda Montserrat.

El propi POUM quan regula el PP preveu a l'article 263 de les NNUU: "El PPU del sector haurà d'incloure l'avaluació de risc hidrològic respecte de les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials que discorren per l'interior o el límit del seu àmbit, i haurà de precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries segons els criteris tècnics de l'ACA."

Doncs bé, el PPU no compleix amb aquest requeriment, atès que ni inclou el preceptiu estudi d'inundabilitat ni, en conseqüència, tampoc conté cap avaluació de riscos d'inundacions ni es defineixen accions a emprendre per resoldre la greua problemàtica que aquest risc comporta.

No només no conté un estudi de la inundabilitat del sector, sinó que el defuig a base de pura retòrica, i en el millor dels casos, remetent-se a un altre projecte absolutament inhàbil per absoldre aquesta prescripció.

La mera remissió al suposat estudi d'inundabilitat que es contindria en el referit projecte d'urbanització en cap cas serveix per donar compliment ja no només al POUM sinó també a la pròpia Llei d'Urbanisme:

- *L'estudi d'inundabilitat l'ha de fer el propi PPU.*
- *L'estudi d'inundabilitat al que es pretén emparar el PP, és un estudi que es fa en el marc d'un simple projecte d'urbanització. Un instrument que no té per finalitat fer planejament urbanístic, sinó la de projectar unes obres no és apte per suportar un estudi d'inundabilitat d'un sector que ha de desenvolupar-se.*

Aquest projecte no tenia per objecte les futures edificacions a construir en el sector, motiu pel qual aquell projecte mal podia preveure o avaluar possibles riscos en relació a dites edificacions.

Finalment, dit suposat estudi d'inundabilitat contingut en el projecte d'urbanització, tindria una antiguitat superior als cinc anys, el que ja només per això tampoc el faria apte.

Més enllà del fet que el projecte d'urbanització, es va realitzar de forma anticipada al PP per guanyar temps, el que ja en denota la precipitació i la seva inidoneïtat, tampoc seria apte per aprovat el PP pel fet que aquest últim contempla el desviament de la Ronda Montserrat, apartant-se del traçat previst en el POUM, traçat que es contempla en el projecte d'urbanització i suposat estudi d'inundabilitat.

Cal al·legar que l'ACA no té fet un estudi aprofundit del sector, havent només analitzat la incidència dels cursos fluvials del seu àmbit i del seu entorn de manera indiciària, marcant la traça d'inundabilitat geomorfològica.

S'ha de significar que la traça referida d'inundabilitat geomorfològica sobrepassa en el cas dels edificis que preveu el PP al nord del sector la seva façana i frega la façana dels que hi ha previstos construir a la zona sud del sector, segons resulta de la pàgina 30 de l'informe ambiental. Resulta obvi, que el PP presenta unes greus irregularitats i uns dèficits inadmissibles en relació a la qüestió inundable.

La prova de tota aquesta improvisació la constitueix el fet que, tot i ajustar les rasant de la Ronda Montserrat, la proximitat d'aquesta amb el Torrent de Tomba, obliga a fer moviments de terres importants, i a recórrer a l'extravagant solució d'haver de realitzar murs Krainer.

Finalment significar que el PP no conté cap menció en relació a l'existència del Torrent de Mansa, al que únicament es refereix a l'informe ambiental a la pàgina 30.

4. Nul·litat de ple dret del PP contravenir les determinacions del POUM en relació al traçat de la Ronda Montserrat

El PPU també és nul de ple dret ja que també contravé les previsions que contempla el POUM en relació al traçat de la Ronda Montserrat.

El POUM preveu de forma detallada, precisa i contundent el traçat de la Ronda Montserrat. Aquestes previsions són intocables.

Les determinacions d'un POUM, a menys que es digui el contrari en el propi POUM, han de ser respectades pel planejament derivat en virtut del principi de jerarquia normativa.

El propi POUM ja va preveure en relació al vial, en una part del mateix, l'ordenació que proposava era simplement indicativa (als ramals de connexió del nucli antic amb la Ronda) però no en relació a la Ronda pròpiament dirà, l'ordenació de la qual és obligatòria.

El PP modifica no només el traçat dels vials de connexió entre el nucli antic i la Ronda, el que com hem dit resulta possible, sinó que modifica el traçat de la via principal alterant l'ordenació prevista pel POUM.

El PP reconeix obertament aquesta alternació del traçat del vial.

El planejament derivat mai es pot saltar les determinacions indisponibles del planejament general. Fer-ho comporta la sanció de nul·litat radical de l'instrument de planejament derivat. Del contrari es produiria una fallida del principi de jerarquia normativa i de retruc es produiria una fallida del sistema de garanties que l'ordenament jurídic preveu en matèria d'aprovació de figures de planejament, entre ells garanties democràtiques, de legitimitat i de seguretat jurídica.

En tot cas, si alguna de les causes (abaratiment de despeses, reducció de costos ambientals, mitigar els riscos d'inundació o l'impacte paisatgístic, etc.) aconsellés modificar el traçat, el procedent hagués estat procedir a la modificació puntal del POUM i procedir posteriorment a l'aprovació del PP d'acord amb aquesta nova determinació.

Cal significar que la modificació del traçat de la Ronda fa que aquesta s'aproximi al nucli antic, el que comportarà un major impacte de contaminació acústica i atmosfèrica i un major impacte visual i paisatgístic.

5. El PP genera un impacte social, ambiental, visual i paisatgístic no assumibles

La zona que delimita l'àmbit del PP és una zona que es caracteritza per la seva riquesa paisatgística, rural i ecològica. És l'únic indret a través del qual el nucli habitat té connexió directa i sense barreres amb el seu entorn natural, de manera que la construcció de la Ronda i la resta de construccions previstes eliminaran per sempre aquesta connexió.

Des d'un punt de vista paisatgístic l'impacte seria majúscul, com d'alguna manera s'entreveu en l'informe ambiental; tot i els esforços inútils que el seu redactor fa per minimitzar el que és una evidència.

Al llarg del PP i de l'informe ambiental s'afirma de forma reiterada l'important moviment de terres que l'execució de les obres d'urbanització comportarà. Junt amb l'intent inútil d'evitar la creació de talussos i marges pronunciats que condueixen al redactor del Pla a extravagàncies com la de proposar murs Krainer, evidència que l'impacte serà devastador.

La contaminació atmosfèrica i acústica que la nova infraestructural generarà és inassumible, especialment pels veïns que viuen en les immediacions del sector.

L'emplaçament dels edificis proposats és a tocar del jardí de la propietat dels sotasignants, a poc més d'una desena de metres, el que ja genera un fort impacte a tot el seguit de cases que donen façana al carrer de Sant Sebastià.

El que és un perjudici encara més gran és que siguin edificis plurifamiliars de planta baixa i dues plantes pis, més golfes i coberta (segons l'article 22: ARM 13 m).

La combinació de la proximitat i de l'alçada comporta que els habitatges situats a la planta alta del futur edifici estaran a la mateixa cota que el jardí propietat dels qui subscriuen, de manera que perdran tota intimitat i discreció.

6. Ni el POUM ni tampoc en el PP no es justifica la necessitat ni la conveniència de la intervenció urbanística

El PP es limita a reproduir els objectius del POUM, incidint però de forma especial en la circumval·lació projectada.

L'impacte de l'execució del PP en cap cas queda justificat: no es justifica de forma objectiva tècnica i fonamentada la necessitat de desenvolupament.

El desenvolupament del sector no queda justificat des d'un punt de vista de mobilitat. Llevat de Vic (50.000 hab) no hi ha cap altre ciutat o poble de la comarca d'Osona que tingui una ronda de circumval·lació.

Posa en dubte la xifra de viatges urbans diaris de l'estudi de mobilitat (4.000), atès que per les reduïdes dimensions i configuració del poble, la majoria de desplaçaments s'efectuen a peu. El propi estudi així ho indica. El nucli urbà és còmodament practicable a peu.

És de destacar que en tot el nucli urbà no hi ha cap carril per a ciclistes, el que fa que sorprengui que es contempli un espai per a ciclistes.

Sorpren que Taradell tingui entre les seves prioritats la de dotar el nucli urbà d'una ronda de circumval·lació.

Tampoc queda justificada l'existència del PP des d'un punt de vista de necessitat de reserva d'equipament. En el propi PP es diu que no hi ha la necessitat d'ampliar l'Institut (pàgina 9) i que, per tant, el que es proposa és destinar amb caràcter provisional la zona objecte de reserva a aparcament de superfície. D'aquí, doncs, se'n pot extreure una conclusió, que és que l'ampliació no és una necessitat a curt ni a mig termini, ni potser ho serà mai.

Tampoc des de la perspectiva d'una hipotètica necessitat d'incrementar el parc d'habitatges es justifica l'existència del PP; ni avui ni a mig termini hi ha una mancança d'habitatges a Taradell. D'executar-se es contribuiria a incrementar el nombre d'habitatges buits existents al municipi, existint com existeixen altres zones de futur creixement que tenen molt més sentit des d'un punt de vista urbanístic.

7. El PP no té viabilitat econòmica

La parquedat amb la qual s'aborda la viabilitat econòmica és suficientment il·lustrativa de la total falta de veracitat dels valors que s'hi reflecteixen i de les conclusions que s'hi exposen.

Segons càlculs objectius el PP no seria viable econòmicament ni en el cas que els propietaris no haguessin d'assumir el cost de la construcció del vial de circumval·lació, ni en el cas que es considerés que la cessió d'aprofitament del 10% a l'Ajuntament no s'ha de fer.

Erra el redactor a l'hora de determinar el valor del m² de l'habitatge lliure, el valor real és manifestament inferior. La causa de l'error rau, probablement, es una mostra errònia i insuficient de l'estudi.

Les despeses d'urbanització són marcadament baixes, sobretot tenint en compte l'encariment dels materials així com de l'increment dels sous, del cost de la vida i del combustible entre d'altres. El propi PP ja diu que s'hauran d'ajustar en el moment de redactar-se en projecte d'urbanització. Significar que es diu en aquest punt que s'haurà de redactar un nou projecte d'urbanització, i per contra s'aprofita el suposat estudi d'inundabilitat.

Les indemnitzacions previstes s'estimen en únicament 100.000€, quan la sola piscina dels sotasignants pot tenir ja aquest valor. A més, quan el redactor relacions el que ha de ser objecte d'indemnització es refereix a construccions, pous i arbres fruiters i es descuida de la piscina.

Les contingències que poden acabar sorgint poden ser importants i molt costoses, sobretot tenint en compte la gran quantitat de talussos i murs de contenció.

El fet que la casa situada al carrer de Sant Sebastià 41, objecte d'un dels convenis, hagi estat ja objecte d'enderroc, de forma anticipada i sense que el PP hagués estat encara aprovat, constitueix una violació flagrant de la normativa urbanística, a més d'una possible infracció de la normativa de patrimoni de la Generalitat, donat el valor que la casa enderrocada tenia des d'un punt de vista històric, arquitectònic, social i ambiental. El fet que aquest enderroc constitueixi una càrrega del sector sense que s'hagi notificat a la resta de propietaris és manifestament improcedent i en res els vincula.

Tampoc s'ha pres en consideració l'evolució dinàmica dels preus de mercat atenent al calendari d'execució previst.

L'avaluació econòmica està plena d'errors, imprecisions i apreciacions subjectives que impedeixen que reflecteixi la realitat.

En resum, el valor de l'aprofitament privatitzable del sector és molt més baix i les despeses d'urbanització molt més altres, del que se'n desprèn que el balanç positiu indicat és netament negatiu.

8. El vial de circumval·lació és un sistema general i el seu cost de construcció no ha de ser assumit pels propietaris del sector

L'assumpció d'aquest cost ha de recaure sobre l'Ajuntament, és a dir, sobre la col·lectivitat. La referida ronda és concebuda tant pel POUM com pel PP com un vial d'ús general del municipi, i fins i tot amb vocació supramunicipal.

Del PP en resulta el següent:

- A- Que el sentit últim del PP és desenvolupar el tram 1 de la Ronda de Montserrat. Aquest fet evidencia que aquesta via té la naturalesa de sistema general; i el que es pretén és preveure un aprofitament per mirar de repercutir en el sector el cost de la construcció de dita via principal.
- B- El propi redactor parla de "tram" el que vol dir que no ens referim a un carrer que neix i acaba en aquest sector.
- C- Es diu que és un sistema el que evidencia la seva naturalesa no d'un carrer de vialitat convencional sinó d'un veritable sistema general.
- D- El PP es refereix a la via com a "eix" i no només això, sinó com a "eix bàsic", el que evidencia la seva naturalesa de sistema general.

A l'estudi de mobilitat (pàgina 44), s'afirma que "es preveu que la ronda Montserrat a mig termini formi part de la xarxa viària principal del municipi" i també que "el nou eix viari que connectarà aquests sectors permetrà crear un sistema de ronda".

És clar que erra el PP al considerar dita ronda com a un vial ordinari i el seu cost ha de ser a càrrec de l'Ajuntament.

9. Irregularitats en la delimitació de l'àmbit del PP

El POUM consignava que l'àmbit del sector era de pràcticament 36.000 m². Ara en el PP es diu que l'àmbit del sector és de 35.454 m².

S'al·lega la irregularitat en la delimitació de l'àmbit en el sentit que aquest no coincideix amb el que preveu el POUM, el que constitueix una infracció de la legalitat urbanística.

A la pàgina 7 es diu en relació a les superfícies de l'àmbit: "... 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." Més enllà que aquesta solució comporta una falta de reconeixement dels drets dels sotasignants, resulta evident que aquesta solució en cap cas s'adequa a les mínimes exigències de rigor tècnic i seriositat.

La delimitació de l'àmbit, ja sigui del POUM com el del PP, no respecta el principi de proporcionalitat, el d'equitat, el de la prohibició de l'arbitrarietat, ni el principi de la solució menys gravosa per l'administrat.

Mai la consecució d'un hipotètic interès general pot donar cobertura a situacions abusives ni crear situacions injustes ni apartar-se dels al·legats principals de proporcionalitat, d'equitat, de prohibició de l'arbitrarietat ni apostar per solucions perjudicials pels administrats quan existeixen solucions alternatives menys gravoses que satisfan igualment aquests hipotètic interès general.

S'al-lega que l'àmbit del PP és excessiu en grandària, en el sentit que no calia incloure la finca dels sotasignants.

Ho acredita de forma irrefutable el fet que una part dels terrenys que s'hi podrien haver inclòs, que són colindants a l'àmbit delimitat, no s'hi ha inclòs i s'han inclòs en un altre de sector de desenvolupament que probablement necessitava més superfície per poder complir amb els requeriments de verd públic que imposa la normativa, com a polígon discontinu.

La superfície propietat dels sotasignants que queda afectada per l'àmbit és irrisòria (0,67% de participació sobre el sector).

És manifestament clar que a l'àmbit no li calien els pocs m² corresponents a la finca indicada.

Aquesta delimitació capritxosa comporta que, a més de perdre l'únic jardí que serveix a la seva finca, perden una piscina amb les seves instal·lacions annexes. És clar que no afectar la finca dels sotasignants en cap cas comprometia les finalitats del PP.

S'interessa que el seu àmbit es delimiti novament deixant fora del mateix la finca propietat dels sotasignants.

10. Improcedència del polígon discontinu

Al fil de l'al·legació precedent, ha de significar-se que incloure una part dels terrenys de la zona on es delimita l'àmbit del PP La Tomba en un altre sector de sòl urbanitzable, amb caràcter discontinu, resulta improcedent en el cas que ens ocupa.

11. Improcedència de l'ordenació i la tipologia edificatòria contemplada en el Pla Parcial

S'al-lega també la falta de sensibilitat del PP quant a l'ordenació que proposa així pel que fa a la tipologia edificatòria que preveu.

No té sentit que el PP de forma unilateral, i contravenint les previsions de zonificació del POUM, prevegi la implantació d'una nova zona verda al costat del nucli antic, d'una extensió molt important. Aquest fet el que fa és focalitzar les zones d'aprofitament que comporta dos problemes:

- a) Obliga a fer habitatge plurifamiliar enlloc de bifamiliar o unifamiliar, el que comporta una intensitat en aquest ús que pot ser un focus de problemes*
- b) Comporta que no quedi pràcticament espai per col·locar tot l'aprofitament, el que implica que s'hagi de col·locar en zones molt concretes, una d'elles situada just a continuació de la finca dels sotasignants*

Focalitzar aquest aprofitament comporta la construcció d'habitatges de caràcter plurifamiliar, amb una alçada molt important. De fet, en la pàgina 9 del PP es va a reconèixer la generació d'aquest impacte.

El més idoni hagués estat disposar els habitatges al llarg i ample de tot l'àmbit permetent un esponjament de les edificacions i possibilitant que aquestes tinguessin unes alçades inferiors.

12. Error en la determinació dels drets realment aportats al sector per part del sotasignants

El PP s'aparta de l'aixecament topogràfic el que comporta que part de la finca propietat dels sotasignants no els sigui atribuïda.

Ens remetem a l'ortofoto de la pàgina 6 del PP, de la que resulta clarament que la finca aportada al sector és realment superior a la que formalment els és reconeguda.

13. L'informe ambiental és inhàbil

S'al-lega que aquest document és purament formal i no reflecteix l'impacte ambiental real que el desenvolupament del PP comportaria per l'entorn.

Es diu en la pàgina 14 que l'àmbit es situa en general en una zona planera, i res més lluny de la realitat, com així ho corrobora el propi document del PP quan reconeix que les pendents de l'àmbit són un dels condicionants del sector.

Es fa referència a la contaminació acústica, però el que sorprèn és que s'hi faci referència únicament en relació al moment de l'execució de les obres i no en relació a l'impacte que pot generar el nou vial projectat.

En la pàgina 50, es fa referència a que el PP ha de contribuir a una "transició suau i harmònica entre la nova façana urbana i l'entorn agroforestal", enlloc de reconèixer que la construcció d'una ronda constitueix una barrera arquitectònica de gran impacte.

També crida l'atenció que en el quadre de l'avaluació (pàgines 58 i 59) pràcticament tots els paràmetres analitzats siguin en sentit negatiu però per contra siguin considerats compatibles en la seva totalitat.

Finalment sorprèn que s'afirmi que les ocupacions ja es preveuen en el planejament vigent i que aquest ja compta amb la corresponent avaluació ambiental, del que el reactor conclou que el desenvolupament del sector no causarà afectacions significatives a nivell ambiental, el que no és de rebuda.

14. L'informe de mobilitat és, igualment, inhàbil

Els sotassignants impugnen l'informe de mobilitat, ja que no respon a la realitat de les coses i constitueix un document purament formal que no és hàbil per permetre l'aprovació del PP.

El dit informe es basa en una simple enquesta realitzada a nivell de Catalunya l'any 2006 la qual no ha estat actualitzada. Impedeix donar credibilitat a cap de les conclusions que conte, de manera que el procedent és realitzar novament l'estudi sobre la base d'un treball de camp recent, el que no s'ha fet.

L'informe es refereix al Pla de mobilitat del municipi, el qual, tampoc es troba actualitzat i és de l'any 2016.

En la pagina 26 es diu que el PP contempla la construcció de 158 htg, quan el nombre que contempla el PP és de 156, de manera que les conclusions es fomenten sobre un nombre d'habitatges erroni.

Sol·licitem: es tingui per impugnats el PPU1 i es procedeixi a declarar nul de ple dret el referit PP i deixar-lo sense efecte i, subsidiàriament, s'estimin la resta d'al·legacions formulades.

Adjunten:

- Document número 1: nota simple del Registre de la Propietat
- Documents números 2 – 4 : certificacions cadastrals referents a les finques

Comentari:

Es respon a l'al·legació per punts:

1. Es corregirà a tota la documentació el nom segons les indicacions. S'estima l'al·legació.
2. Tenint en compte l'article del POUM que cita l'al·legant, des de l'Ajuntament es va optar per la contractació de l'equip extern per agilitar la redacció del Pla Parcial. En tot cas, el document ha estat redactat conjuntament amb l'Ajuntament i aquest ha estat una part activa important en la presa de les decisions que donen forma al document. Es desestima l'al·legació.
3. S'aportarà l'*Estudi d'Inundabilitat en l'àmbit del PPU 01 a la riera de La Tomba* a l'aprovació definitiva. Aquest estudi inclourà l'avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials que recorren per l'interior o el límit de l'àmbit de La Tomba. Aquest estudi, es redactarà d'acord amb la normativa vigent i segons els criteris tècnics de l'ACA al incorporar els períodes de retorn Q10, Q100 i Q500, essent un estudi detallat i complet de la inundabilitat de l'àmbit.

S'estima parcialment l'al·legació.

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. Es desestima l'al·legació.
5. Des de l'equip redactor no es comparteix l'opinió de l'al·legant en els diferents punts que argumenta. En tot cas, al document de la Memòria queden justificades les decisions que s'han pres per arribar a l'ordenació final del Pla Parcial. No és correcte que és l'únic indret a través del qual es té connexió directa a l'entorn natural ja que tot el municipi està rodejat i connectat amb la natura que l'envolta. A més, l'ordenació preserva el camí de la Tomba expressament i genera el carril bici pel lateral de la circumval·lació per incentivar encara més aquesta connexió. Per altra banda el pla de mobilitat 2016-2021 considera la ronda un element important, i cal preveure carril bici en els nous vials que es desenvolupin.

Es desestima l'al·legació.

6. La conveniència del desenvolupament del Pla Parcial queda justificada des de dos aspectes:
 - El desenvolupament de la ronda Montserrat; que la seva conveniència queda plasmada en els documents del POUM aprovats definitivament.
 - La necessitat de preveure nous habitatges i, en especials, habitatges de protecció per a donar resposta a les persones vulnerables del municipi, ja que actualment el municipi només compta amb 23 habitatges HPO (21 de dotacionals en un mateix bloc i 2 de règim concertat en un altre bloc).

- En tot cas, cal tenir en compte que aquests dos punts responen al futur creixement de la població i a les seves necessitats. Es desestima l'al·legació.
- 7. Tot i que l'estudi econòmic aportat és prou ajustat i vàlid, s'aportarà un estudi més detallat i desglossat per demostrar la viabilitat econòmica del sector. S'estima parcialment l'al·legació.

Pel que fa a la piscina, s'estima parcialment l'al·legació modificant l'àmbit del sector dins del 5% que permet el POUM tal com demana l'al·legant i tal com s'indica als plànols d'ordenació.

- 8. Tal com queda reflectit a l'article 44 del TRLU on s'enumeren els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, si que és possible incloure dins d'un sector sistemes urbanístics generals, article que reproduïm a continuació:

Article 44

Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

Per tant, es desestima l'al·legació.

- 9. Tal com preveu l'article 3.6 de la Normativa del POUM, és possible ajustar la delimitació de l'àmbit en no més d'un 5% respecte la seva superfície:

Article 3. Contingut i interpretació

6. La delimitació de sectors de creixement, sectors de millora urbana, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n desprenguin d'acord amb els criteris següents:

a. Una variació màxima de la superfície dels àmbits del +-5% en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació.

b. Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin, així com a elements derivats de la redacció dels projectes d'urbanització.

En aquest cas, s'ha tingut en compte tant l'aixecament topogràfic del sector, com la base cadastral i alguns ajustos sorgits de les al·legacions presentades a l'aprovació inicial del document, resultant finalment una superfície de 35.219,54m²s. Aquesta variació suposa un 2,07% de la superfície de l'àmbit indicat en el POUM. Tenint això en compte, es desestima l'al·legació.

Pel que fa a l'excessiva grandària de l'àmbit, es recorda que aquesta exposició pública correspon al Pla Parcial i no al POUM.

L'oportunitat de fer les al·legacions corresponents per la delimitació del PPU1 era durant la informació pública del POUM, que ja es troba aprovat definitivament. No és un aspecte que pertoqui decidir al Pla Parcial. Així, doncs, es desestima l'al·legació.

- 10. Aquesta al·legació no pertoca al Pla Parcial i, tal com diu l'al·legant és improcedent.
- 11. Pel que fa als aspectes que indica l'al·legant, no es comparteix la seva opinió. En tot cas, a la memòria del Pla Parcial queden justificats tots els aspectes de la proposta.

Pel que fa al dimensionat de la zona verda, cal dir que la intenció d'aquesta és fer un espai lligat al camí ja existent de la tomba amb dimensions suficients perquè tingui qualitat i protagonisme, evitant així petits espais destinats a zona verda que acaben sent espais residuals.

Pel que fa als habitatges plurifamiliars, és una decisió que prové de l'article 263 del POUM i que, per tant, cal respectar. En tot cas, l'ordenació per blocs plurifamiliars, permet reduir la impermeabilització del sòl i destinar més superfície a zones d'espai lliure. La situació d'aquests blocs, està prevista per tal que no es provoquin ombres i de manera que no afectin el skyline de la vila. Es desestima l'al·legació.

- 12. Després d'anitzar la nova informació rebuda durant el període d'informació pública, s'estima l'al·legació.
- 13. 14. Es considera que ambdós estudis són complets i que s'ajusten als objectius i a les determinacions legals respectivament. Es corregirà el nombre d'habitatges permesos, essent aquest de 155.

Núm.: 4
 Data: 08/12/2021
 Nom: [REDACTED]
 Adreça: [REDACTED]

Resum:

1. El vial de circumval·lació que configura el PPU1 com alternativa viària a la ctra. BV-5305 i les zones verdes amb clau urbanística VPT, són un sistema general, no un sistema local i, en conseqüència no ha de ser pagat pels propietaris del polígon

Fa referència a l'article 34.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost del TRLU.

La Ronda Montserrat és un sistema general d'acord amb els motius que es detallen a continuació:

El POUM defineix en el seu apartat 3.1.2 quins són els objectius que donen lloc al POUM, on destaca la definició d'un nou model de mobilitat mitjançant una ronda de circumval·lació que permeti endreçar els nous creixement residencials i industrials i racionalitzar els desplaçaments interns. En concret, un dels elements més destacats del POUM és la implementació d'un nou sistema viari caracteritzat per la construcció d'una sèrie de vials perimetrals, que exerceixen funcions diferents en cada tram.

El POUM defineix quina és l'estructura general de territori, i s'indica la creació d'una nova vialitat de circumval·lació del nucli diferenciada en Oest, Est i Nord, que d'acord amb el POUM passen a anomenar-se rondes.

És important remarcar que el cost de l'obra de la Ronda Oest, van ser finançats íntegrament per la Generalitat de Catalunya, al tractar-se d'una part del tram del vial de circumval·lació perifèric del municipi i al considerar-se com un vial principal i comprès en el sistema general del municipi.

Per altra banda, també és indicador que la Ronda de Llevant és un sistema general d'acord amb el que es preveu en el document 5-Estudi de mobilitat inclòs en el POUM.

D'acord amb l'exposat, el PPU1 ha de contemplar l'execució de la Ronda com a sistema general que implica, entre d'altres fets, que els propietaris quedin lliures de l'obligació de costejar les obres d'urbanització. Per tant, el cost d'execució ha d'anar a càrrec de l'Ajuntament de forma íntegra i total.

S'ha d'incloure com a sistema general una part important de les zones verdes, en concret aquelles que limiten amb la Riera de La Tomba que formen part de la clau Vpt. Cost que també ha de ser sufragat de forma íntegra i total per l'Ajuntament.

Per altra banda, és important destacar que la iniciativa de l'aprovació del PPU ha estat exclusivament de l'Ajuntament, el qual té només un 2,38% del total del sector, sense que cap propietari particular del sector ho hagi sol·licitat. Això és sinònim de que l'únic interessat per desenvolupar aquest sector és l'Ajuntament, amb l'únic objectiu d'obtenir i executar el vial de circumval·lació, sense importar-li si la resta de propietaris del sector podran obtenir cap benefici.

Fa referència als articles 33 i 35 del RLUC i al document adjunt número 4: informe tècnic que justifica que es tracta d'un sistema general.

2. Insostenibilitat econòmica del PP. Les previsions de creixement demogràfic no justifiquen el desenvolupament d'aquest PPU

Fa referència a l'article 22 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 3 d'octubre del Text Refós de la Llei estatal del Sòl i de Rehabilitació Urbana i a l'article 3 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

Res de tot allò (referent al contingut dels articles anteriors), es conté al totalment insuficient i incomplet informe de viabilitat econòmica, que té totes les característiques de ser un document redactat exclusivament per a cobrir l'expedient, però que, en cap cas, aconsegueix les disposicions normatives abans transcrites.

L'avaluació econòmica del PPU no s'ajusta a la realitat i no pot considerar-se com una avaluació econòmica financera per no complir amb els requisits establerts a l'article 66 del TRLU. En el mateix sentit es pronuncia l'article 89.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, del RLU.

No compleix les formalitats previstes en els articles anteriors, sinó que fa una avaluació econòmica del PPU genèrica i vaga de contingut, sense ni un més mínim recolzament d'un professional competent per fer-ho com podria ser un economista o un pèrit financer especialista en desenvolupament urbanístic.

La ambigua i genèrica avaluació econòmica és una mera fotografia de l'estat actual, com si aquesta inversió immobiliària fos instantània.

No existeix ni es justifica cap viabilitat econòmica del sector, entesa com la capacitat del pla per a generar, en venda, els ingressos necessaris per a afrontar les despeses de la promoció, de la qual resulti un benefici adequat que asseguri l'interès econòmic de l'operació per un actor del mercat immobiliari.

No es creïble ni es troba justificat que el valor de repercussió del sòl privatitzable sigui de 7.414.522,15€ sense haver procedit a efectuar un estudi del mercat immobiliari del nucli de Taradell, el valor estimatiu de les despeses de construcció dels immobles, el valor de repercussió, els càlculs dels ingressos, etc.

El cost d'execució d'aquest vial és molt elevat i suposa una clara desproporció i greuge comparatiu amb d'altres sectors que no tenen uns costos de sistema de vialitat tant importants.

El POUM indica d'una forma clara que cal definir una agenda que ordeni l'ordre de desenvolupament dels diferents sectors de creixement, de manera que la possibilitat de creixement que el Pla preveu s'adeqüi en tot moment a les necessitats reals del poble. Aquesta premissa no es compleix en el present PPU.

A l'actualitat a Taradell hi ha un excés d'habitatge que no justifica el creixement demogràfic previst al PPU.

Hi ha un parc lliure d'habitatges de construcció o nova construcció a l'actualitat per cobrir les necessitats de 1.299 habitants nousinguts, que suposa un augment de la població de gairebé el 20% de la població actual.

Des de l'aprovació definitiva del POUM l'any 2010 fins l'any 2020 hi ha hagut un augment de només 542 habitants durant un període de 10 anys (aporten dades de l'IDESCAT).

És impossible que en menys de 4 anys s'hagin de desenvolupar les obres d'urbanització per la creació de 158 htg (156 en alguns punts també indicat a la memòria del PPU) que suposen un total de 474 nous habitants.

També cal remarcar que les justificacions de creixement demogràfic previstes en el POUM no es corresponen amb cap de les previsions de creixement poblacional que considera l'Institut d'Estadística de Catalunya. (Aporten dades actualitzades de l'IDESCAT).

En la memòria del PP s'indica que: "El desenvolupament de les obres d'urbanització es realitzarà en una sola etapa a executar en un període de 4 anys."

Això reforça la insostenibilitat econòmica del desenvolupament del sector, ja que no és real ni factible, desenvolupar les obres d'urbanització en aquest període, al no ser oportú ni necessari la construcció dels habitatges previstos.

3. Inexistència en el PPU d'un estudi d'inundabilitat, que compleixi les exigències establertes pel POUM

L'aprovació inicial del PP no inclou l'estudi d'inundabilitat, obligació prevista pel POUM que estableix que pel desenvolupament d'aquest sector caldrà redactar un estudi d'inundabilitat que completi l'estudi previ que s'inclou dins del POUM.

En el mateix sentit, s'indica en l'article 263 de les NNUU del POUM, que el PP haurà d'incloure l'avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials que discorren per l'interior o el límit del seu àmbit, i haurà de precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries segons els criteris tècnics de l'ACA.

A la memòria informativa i justificativa del PP, s'indica que en el projecte d'urbanització del tram 1 de la Ronda Montserrat es va realitzar suposadament un estudi d'inundabilitat; estudi que en el cas d'existir no ha estat inclòs en aquesta aprovació inicial i no se n'ha donat trasllat als propietaris del sector.

4. No s'escau que el PP incloqui habitatges de protecció pública

La previsió d'aquesta tipologia d'habitatges és totalment irreal, atès el nombre d'habitatges i solars buits existents a Taradell, que hauria de comportar que la política municipal de creació d'habitatge de promoció pública prioritzés el lloguer social dels habitatges buits, amb acords amb els seus respectius propietaris. Acords, rehabilitació i lloguers socials, en lloc de construcció de nous habitatges.

5. Cal corregir errades i contradiccions i omissions existents a la memòria del PPU

He detectat les següents errades, contradiccions i omissions:

5.1a.- Segons el POUM el nombre d'habitatges és de 159. A la memòria del PPU s'indica a la pàgina 10 que el nombre d'habitatges previstos és de 156, en canvi en altres parts de la mateixa s'indica que és de 158 habitatges (pàgina 16).

5.2a.- La suma de percentatges de la superfície del sòl no dona 100%, hi ha una diferència de 0,01%.

5.3a.- No inclou un aixecament topogràfic de les finques de tots els propietaris del sector. Únicament s'indica que l'estudi de les finques inicials s'ha realitzat a partir de la cartografia cadastral i un aixecament topogràfic de l'àmbit que no s'adjunta. No es pot prendre com a referència el que s'indica al cadastre, sinó que la superfície ha de ser real.

5.4a.-Hi ha una zona del sector on es projecten alçades excessives (PB+3), que té com a conseqüència una excessiva densificació. Aquesta estratègia té un impacte en el paisatge de la població (skyline). En altres sectors és gairebé inexistent la projecció d'edificis plurifamiliars de PB+3.

5.5a.-No queda clar si a les plantes baixes se'ls dona l'ús exclusiu d'habitatge o no. A la pàgina 17 diu: "Tot i que s'admet el sostre comercial, la fitxa del POUM definia amb exactitud la distribució de sostre i densitat de cada tipologia, deixant poc marge per a destinar les plantes baixes a altres usos", que pot donar lloc a confusions.

5.6a.- No s'indica en cap punt de la memòria, així com tampoc es preveu el cost per la construcció del pont que haurà de travessar el torrent de la Tomba.

Cal tenir en compte que els habitatges situats al carrer de Vic que confronten amb el sector, així com els habitatges colindants a la casa enderrocada de Can Sardà, guanyaran un aprofitament urbanístic a l'àmbit, al poder obrir finestres i obertures cap a aquest sector, guanyant una servitud de vistes en aquest àmbit. Considero que aquest major aprofitament urbanístic per part d'aquestes finques contigües al sector, hauran de participar en les despeses d'urbanització en proporció.

6. Consideracions a l'informe ambiental i a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada

- A l'informe ambiental es confirma que el tram de la Ronda Montserrat és un sistema general:
 - S'admet que l'objectiu principal del PP és per a completar la façana oriental del nucli així com la ronda de circumval·lació
 - S'admet que es genera un recorregut verd al llarg del Torrent de Tomba lligat a un nou parc central a l'entorn del camí de La Tomba, amb tipologia de par urbà a les zones planeres i **parc territorial** als talussos.
 - S'admet que: "La mobilitat és un factor clau en el desenvolupament del PPU, ja que un dels objectius principals és la compleció de la ronda de circumval·lació".
- L'informe ambiental parla d'un total de 158 habitatges, i més endavant a la pàgina 11 s'adjunta un requadre en el qual es preveuen 156 habitatges.
- El mateix informe determina que caldrà tenir en compte la capacitat de la depuradora abans d'executar els projectes constructius per tal de garantir la seva capacitat de tractar les aigües residuals de les noves edificacions. Aquest punt crític l'ha obviat el consistori municipal. Cal tenir en compte que la depuradora municipal és un sistema general i qualsevol ampliació, modificació o augment del cabal que calgui fer ho haurà d'assumir de forma íntegra l'Ajuntament, sense poder repercutir al sector aquesta falta de previsió.

7. No es pot imputar al sector la indemnització de l'enderrocament de la casa anomenada Can Sardà

El conveni urbanístic subscrit entre l'ajuntament i e [REDACTED], ha de considerar-se nul de ple dret per no haver-se seguit la tramitació establerta legalment i per haver-se establert indemnitzacions a càrrec de tercers sense el seu consentiment i coneixement.

Els propietaris no han d'assumir la despesa corresponent, quan no han pogut manifestar-se sobre el contingut del mateix i ni tan sols s'ha sotmès a informació pública. Per altra banda, el conveni tampoc consta inclòs en el POUM i, per tant, no té cap validesa front a tercers.

8. Incompliment per part de l'Ajuntament del conveni urbanístic de data 12 de febrer de 2007. Efectes jurídics i urbanístics d'aquest incompliment sobre el PPU1

Es va signar un conveni amb l'objectiu d'incloure una porció de finca rústica amb una construcció on es desenvolupa una activitat ramadera a canvi de que jo renunciés a cobrar indemnitzacions per les construccions que s'havien d'enderrocar. L'Ajuntament es va comprometre a facilitar el trasllat de la referida activitat a través de l'atorgament en el POUM d'una clau urbanística a aquesta finca que admetés els usos propis de les explotacions agrícoles, ramaderes o forestals. Així mateix, es comprometia en l'obtenció de les resolucions o autoritzacions necessàries per al trasllat de l'activitat d la finca per a la implantació d'un habitatge vinculat a aquesta explotació agrícola o per a la implantació de les activitats de turisme rural.

Fa referència a l'article 9.8 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, del TR de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i als articles 25 i 26 del RLUC.

Com he pogut constatar, l'Ajuntament va incomplir aquest conveni atès que el POUM no va incloure les obligacions subscrites pel consistori. Per tant, jo no puc executar l'aprofitament urbanístic que m'atorgava el referit conveni.

La finca de Can Quel Tropes no ha estat inclosa en la seva totalitat en la clau 20.

El conveni estableix que es renuncia a qualsevol indemnització, tant pel valor de les construccions i instal·lacions existents, com pel trasllat o extinció de l'activitat. Aquest pacte és nul pel fet que l'Ajuntament ha incomplert els pactes indicats en el conveni.

La no vigència del conveni, comporta que el PPU ha d'incloure les indemnitzacions que hauré de rebre com a conseqüència dels enderrocaments de les construccions i instal·lacions de la meua propietat que siguin incompatibles amb l'execució del referit instrument de planejament.

Demano:

3a) Es suspengui la tramitació del PP i no es porti a aprovació definitiva.

3b) Es modifiqui el contingut del PPU en sentit de configurar el vial de circumval·lació com a sistema general i per tant que no hagi de ser sufragat pels propietaris

3c) Es modifiqui el contingut del PPU en sentit de configurar com a sistema general les zones verdes que limiten amb la Riera de La Tomba

3d) Es declari per part de l'Ajuntament que el conveni urbanístic signat no ha entrat mai en vigor i, en conseqüència, no tenen eficàcia jurídica les renúncies a les qual m'hi vaig obligar i, per tant, es procedeixi a incloure les indemnitzacions corresponents

3e) Que es doni resposta a la resta d'al·legacions i s'estimin en el sentit en el que es sol·liciten.

Comentari:

Es respon a l'al·legació per punts:

1. Tal com queda reflectit a l'article 44 del TRLU on s'enumeren els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, si que és possible incloure dins d'un sector sistemes urbanístics generals, article que reproduïm a continuació:

Article 44

Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

Així mateix cal dir:

La ronda de ponent era igual i es va executar i ho va pagar la generalitat. No estava inclosa en un sector i es tractava d'un vial que no era municipal.

L'ajuntament no ha tingut la iniciativa com a part propietària (només té un 5,02% del sector) sinó com a administració, en que el sistema de gestió és per cooperació.

Per tant, es desestima l'al·legació.

2. Tot i que l'avaluació econòmica aportada és prou ajustada i vàlida, s'aportarà un estudi econòmic més detallat i desglossat per demostrar la viabilitat econòmica del sector.

Per altra banda, cal dir que el pla d'etapes s'amplia a 6 anys i en dues fases d'urbanització.

Pel que fa al nombre d'habitatges, cal tenir en compte les necessitats futures de la població. També cal destacar que a l'àmbit es preveu a part dels habitatges de renda lliure, la construcció de 51 habitatges protegits per a persones vulnerables, ja que actualment el municipi només compta amb 23 habitatges HPO (21 de dotacionals en un mateix bloc i 2 de règim concertat en un altre bloc).

En tot cas, tant la de preveure la construcció de nous habitatges i la que proposa l'al·legant de preveure mesures que incentivin la creació d'aquests habitatges al nucli urbà, són dues estratègies diferents però totalment compatibles.

Tot i això, se li comunicarà a l'Ajuntament l'interès dels propietaris de dur a terme estratègies actives al nucli urbà per a l'obtenció de nous habitatges protegits.

S'estima parcialment l'al·legació.

3. S'aportarà l'Estudi d'Inundabilitat en l'àmbit del PPU 01 a la riera de La Tomba a l'aprovació definitiva. Aquest estudi inclourà l'avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials que recorren per l'interior o el límit de l'àmbit de La Tomba. Aquest estudi, es redactarà d'acord amb la normativa vigent i segons els criteris tècnics de l'ACA al incorporar els períodes de retorn Q10, Q100 i Q500, essent un estudi detallat i complet de la inundabilitat de l'àmbit. S'estima parcialment l'al·legació.

4. Es desestima l'al·legació. El raonament és el mateix que el del punt 2. El termini per a la construcció dels HPO és de dos anys a partir de la recepció de les obres d'urbanització.

Així mateix, cal dir que els edificis preexistents que, per l'execució del Pla guanyen vistes a les mitgeres però no són inclosos al sector no tenen obligació de contribuir a les despeses d'urbanització.

5. 5.1a. El nombre d'habitatges previst al Pla Parcial és de 155, un cop ajustada la delimitació de l'àmbit i respectant la densitat establerta pel POUM. S'esmenarà l'error a tota la documentació. S'estima l'al·legació.

5.2a. S'esmenarà l'error a tota la documentació. S'estima l'al·legació.

5.3a. L'aixecament topogràfic de les finques és la base topogràfica que s'ha fet servir a tots els plànols del Pla Parcial. El plànol de referència per a consultar l'aixecament és el plànol d'informació i.04 Topogràfic, hidrografia i estructura de la propietat.

En aquest cas s'ha optat per treballar amb la superfície indicada al cadastre ja que a partir d'aquesta superfície es determina l'impost d'IBI de cada una de les parcel·les i es facilita la posterior validació gràfica per part del Cadastre per a poder inscriure la reparcel·lació.

Es desestima l'al·legació.

5.4a. La previsió d'edificacions de PB+3 respon a la necessitat de donar compliment a la normativa del POUM pel que fa a la densitat d'habitatges. L'alçada d'aquestes edificacions queda compensada pel desnivell del terreny en aquest punt que fa que no superen en cap cas les edificacions existents, sense afectar el skyline de la vila. Es desestima l'al·legació.

5.5a. Tal com queda establert als articles 22 i 23 de la Normativa del Pla Parcial, l'ús comercial és admès tant a les zones qualificades amb la clau 2a6 i 2a6*. Tot i això, s'adaptarà el redactat de la pagina indicada per evitar dubtes i contraindicacions. S'estima l'al·legació.

5.6a. Tal com diu l'al·legant, el pont del torrent de la Tomba queda fora de l'àmbit. La seva construcció caldrà que es dugui a terme amb un expedient d'obres i que sigui executat i costejat per l'Ajuntament.

6. Enlloc es diu el contrari: la Ronda de Montserrat és un sistema general tal com queda establert al POUM.

Pel que fa al nombre d'habitatges, com ja hem dit en punts anteriors, el nombre d'habitatges previst al Pla Parcial és de 155. S'esmenarà aquest error a tota la documentació.

Tal com es reflecteix al punt de Xarxes de serveis proposades de la Memòria, la depuradora existent es va construir l'any 1993 amb un cabal de 2.000 m³ al dia per abastar a una població equivalent de 11.667 habitants.

Per preveure el nombre total d'habitants que podria tenir el Pla Parcial un cop desenvolupat, s'han considerat 3 persones per habitatge: dels 155 habitatges previstos, obtenim 465 nous habitants, que sumats a la població actual de Taradell (6.687 habitants, segons dades IDESCAT), no superen els 11.667 habitants. D'aquesta manera es pot establir que la depuradora actual és suficient per a abastir als nous habitatges previstos al Pla Parcial. Tot i així, per això es paga la taxa de l'ACA per qualsevol cosa que s'hagi de fer nova.

7. L'enderroc de Can Sardà es va pactar entre l'Ajuntament i el propietari de la finca, segons el conveni que va ser portat a informació pública juntament amb el POUM. Els al·legants haurien d'haver presentat l'al·legació en aquell moment. Es desestima l'al·legació.

8. Aquest aspecte fa referència al POUM i l'oportunitat de fer al·legacions pel que fa a les qualificacions del sòl i el Catàleg de Masies era durant la informació pública del POUM, que ja es troba aprovat definitivament. En aquest cas, doncs, no és un aspecte que pertoqui al Pla Parcial. El conveni esmentat està adjunt al POUM i segellat per la generalitat, i no ha entrat mai en vigor segons informació municipal. Cal desestimar l'al·legació i mantenir les indemnitzacions actuals.

3a) Pel tot el que s'ha anat raonant als punts anteriors, es desestima l'al·legació.

3b) i 3c) En cap punt de la memòria del Pla Parcial es diu que el vial de circumval·lació i les zones verdes que limiten amb la Riera de La Tomba no són sistemes generals. Pel raonament exposat al punt 1, cal desestimar les al·legacions.

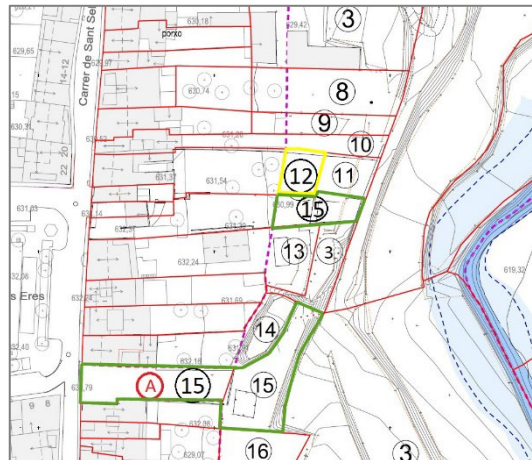
3d) No pertoca decidir a l'equip redactor.

Núm.: 5**Data:** 08/11/2021**Nom:****Adreça:****Resum:**

L'al·legant actua en nom propi i en representació de la companyia mercantil [REDACTED] de la qual és administrador únic.

1. En relació a la finca número 15, cal rectificar la titularitat de la mateixa, doncs no és propietat de [REDACTED], sinó de la societat mercantil [REDACTED].
2. La finca 15, no té la forma i superfície indicades a l'estructura de la propietat que consta en el document d'aprovació inicial sinó que es tracta d'una finca discontinua (veure plànol adjunt).

Sol·licito que es rectifiqui l'estructura de la propietat en el sentit indicat i la seva forma i superfície corregides d'acord amb el plànol adjunt.



Plànol adjunt al·legació indicant en groc la finca propietat del [REDACTED] i en verd les finques de [REDACTED].

Comentari:

Es respon a l'al·legació per punts:

1. L'al·legant acredita la titularitat per part de [REDACTED]. S'estima l'al·legació.
2. Segons la informació cadastral que es té a disposició, la part de la finca 15 que es troba sota la finca 12, és propietat d'una altra part; caldrà que acrediti la titularitat i aporti informació de la forma i superfície de la finca. Un cop comprovat al registre s'estima l'al·legació.

En tot cas, aquests aspectes no són objectiu del Pla Parcial, sinó del Projecte de Reparcel·lació, i es podran aclarir durant la redacció i informació pública d'aquest document.

ANNEX III Informe als informes sectorials presentats a l'aprovació inicial del PPU1 LA TOMBA

Annex III**INFORME ALS INFORMES SECTORIALS PRESENTATS A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PPU1 LA TOMBA****1**

Data: 30/11/2021
Nom: *Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya*
Representant: *Carme Puig i Civera, Cap de la unitat de Suport a la Legalitat*

Resum:

Per al desenvolupament i la tramitació de futures figures de planejament urbanístic l'ICGC recorda la necessitat de realització d'un Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG), per tal de donar compliment al marc legal de referència.

Excepte errors o omissions involuntàries aquest Institut emet el present informe havent comprovat que la documentació tècnica que ens ha estat facilitada és la requerida i que en la seva formulació s'ha tingut en compte la normativa aplicable, a la vegada que s'ha seguit la metodologia corresponent a la seva naturalesa.

2

Data: 24/11/2021
Nom: *Autoritat del Transport Metropolità*
Representant: *Xavier Sanyer Matías, Cap del Servei de Mobilitat*
Lluís Alegre Valls, Director de l'Àrea de Mobilitat

Resum:

*S'emet informe **favorable**.*

No obstant això, s'estableixen condicions relatives al seu desenvolupament, que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui:

- *Cal corregir la dotació d'aparcament per a motocicletes prevista.*
- *Cal aplicar la ràtio d'aparcament per a bicicletes del Decret 344/2006 de forma completa en l'ús residencial i només s'accepta una reducció ampliable segons la demanda en la resta d'usos.*
- *Cal determinar si el desenvolupament del sector ha de suposar el desviament o no de la línia de bus interurbana (i en cas afirmatiu comptabilitzar el dèficit del transport públic vinculat o en cas negatiu aplicar millores de l'accessibilitat en les connexions a la parada de transport públic), així com contribuir a la implementació serveis de bus a demanda, tal com determinava l'EAMG del POUM de Taradell.*
- *Cal la quantificació de les càrregues derivades de la mobilitat generada de totes les propostes.*

Així mateix, les diferents recomanacions que se citen en aquest informe, s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui.

Comentari:

S'esmenarà l'EAMG d'acord amb l'indicat.

3

Data: 14/12/2021
Nom: **Direcció General de Comerç, Departament d'Empresa i Treball, Generalitat de Catalunya**
Representant: Jordi Torrades i Aladrén, Director General de Comerç

Resum:

Aquest informe es considera **favorable** un cop es recullen aquestes prescripcions en l'aprovació definitiva en la normativa d'aquesta figura de planejament.

Per tot això, i d'acord amb les determinacions del Decret Llei 1/2009, es fan les prescripcions següents:

- Afegir, en els articles 22 i 23 de les NN.UU. d'aquest PPU, la referència de la normativa sectorial vigent, el 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).
- Traslladar, als articles esmentats, els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei 1/2009 en el sentit 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 col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
 - Els establiments comercials singulars (ECS), el quals es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i que comprenen únicament els establiments que consten en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei esmentat).

Comentari:

S'afegiran les prescripcions tal com indica l'informe als articles 22 i 23 de les Normes Urbanístiques.

4

Data: 14/12/2021
Nom: **Departament d'Educació, Serveis Territorials a la Catalunya Central, Generalitat de Catalunya**
Representant: Gemma Boix López, directora dels Serveis Territorials a la Catalunya Central

Resum:

El Departament d'Educació no troba cap inconvenient amb el desenvolupament del Pla Parcial, atès que no afecta el solar existent cedit al Departament en el seu moment. A més a més, millora la comunicació amb vehicle per la zona. Altrament, veu molt correcte la proposta de deixar un solar qualificat d'equipament al costat de l'institut actual per una possible ampliació, per la qual cosa el Departament d'Educació fa un informe **FAVORABLE** a la proposta del Pla Parcial.

5

Data: 21/12/2021
Nom: **Servei Territorial de Carreteres a Barcelona, Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori, Generalitat de Catalunya**
Representant: Daniel J. Gallego Martínez, Cap del Servei

Resum:

S'informa que el present PPU **no afecta** a cap carretera existent titularitat de la Generalitat de Catalunya.

6

Data: 20/12/2021
Nom: *Secretaria de estado de telecomunicaciones e infraestructuras digitales, Ministerio de asuntos económicos y transformación digital*
Representant: *Arturo Azcorra Saloña, Director General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual*

Resum:

- 1) *El apartado 9. Les xarxes de serveis del document MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA con la siguiente redacción:*

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. Aquesta xarxa estarà formada per racs de conductes de policlorur de vinil recoberts d'un dau de formigó de dimensions variables segons el nombre de conductes que haurà de definir l'assessorament tècnic de l'empresa de telecomunicacions.

Excede los parámetros y requerimientos básicos a los que hace mención la Ley 9/2014, y en consecuencia deberían ser modificados para estar adaptados a la legislación sectorial de telecomunicaciones. La inclusión de referencias a materiales y tecnologías concretas o parámetros concretos en la forma de ejecución de la red no es recomendable en instrumentos urbanísticos con vocación de permanencia en el tiempo, puesto que las tecnologías y formas de ejecución de los despliegues de redes de telecomunicaciones pueden evolucionar con el tiempo y provocar que el instrumento urbanístico quede obsoleto.

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite **informe desfavorable** en relación con la adecuación del PLAN PARCIAL URBANISTICO PPU1 "LA TOMBA", DE TARADELL (BARCELONA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.*

Comentari:

Es corregirà el punt 10 de la Memòria del Pla Parcial de la següent forma:

"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."

Amb data 14/01/2022, després de rebre la documentació subministrada per l'Ajuntament de Taradell donant resposta al primer informe, la *Secretaria de Estado de telecomunicaciones e infraestructuras digitales*, emet **Informe favorable**.

7

Data: 13/01/2021
Nom: *Agència de Residus de Catalunya*
Representant: *Rosa Ruiz i Bussot, Tècnica del Departament de Gestió d'Infraestructures*

Resum:

L'Agència de residus fa les següents consideracions:

a) Gestió de residus

- *Fomentar la correcta gestió dels residus d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol de 2009.*

b) Altres consideracions

- *Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants de sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener.*
- *Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament d'elles actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus.*
- *En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, al Decret 93/1999, de 6 d'abril i al Real Decreto 553/2020, de 2 de juny. La gestió dels residus s'efectuarà mitjançant empreses transportistes i empreses gestories de residus autoritzades.*
- *En cas que els terrenys objecte del present pla parcial urbanístic esdevinguin deficitaris o excedents en terres, caldrà donar compliment, si escau, a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre.*

*Informen **favorablement** sempre i quan es tinguin en compte les consideracions del present informe.*

8

Data: 19/05/2022 (Rebut fora de termini)
Nom: **Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural**
 (OTAAAB)
Representant: Milena Quiroz Sierra, Tècnic de l'OTAAAB
 Laura Fonts Torres, Cap de l'OTAAAB

Resum:

L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona emet **informe favorable** sobre el PPU del sector urbanitzable PPU01 La Tomba, amb el benentès que es doni compliment a les mesures ambientals establertes a la documentació aportada així com a la normativa ambiental esmentada:

- Pel que fa a la **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 a la normativa municipal en la matèria.
- Pel que fa a la **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
- Pel que fa al **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.
- Pel que fa a **mobilitat i a l'impacte que tindrà el desenvolupament del sector sobre la xarxa viària**, caldrà seguir les determinacions de l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de l'Àrea de Barcelona, del qual es té constància de la seva emissió en data 24 de novembre del 2021.

Comentari:

Durant la fase d'execució de la urbanització i les obres es tindran en compte aquestes indicacions.

9

Data: 19/07/2022 (Rebut fora de termini)
Nom: **Agència Catalana de l'Aigua**
Representant: Joan Bonet Ubierna

Resum:

L'Agència Catalana de l'Aigua fa les següents consideracions:

1. Pel que fa a l'**inundabilitat**, no s'ha aportat la modelització hidràulica de la situació futura proposada amb el terraplenat dels terrenys (parcialment inundables) del marge esquerre del torrent de Vallmitjana, per tal de justificar que la modificació de les condicions d'inundabilitat no suposen una sobreelevació del corrent d'aigua en avingudes dels terrenys confrontants amb afecció a tercers. És per això que caldrà que s'aporti la modelització hidràulica esmentada, que haurà de ser informada favorablement per l'Agència, per tal de justificar que l'ocupació de la Zona Inundable amb la modificació de la cota dels terrenys del marge esquerre del torrent de Vallmitjana és compatible al que disposen els esmentats articles 9 (bis) i 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016), pel que fa a les limitacions d'usos en sòl rural en la zona de flux preferent i en la zona inundable i no suposen una afecció a tercers.
2. Pel que fa a l'**abastament d'aigua**, es comprova que s'ha aportat el càlcul i estimació de les necessitats d'aigua potable generades al sector si bé, tot i que en l'Informe Ambiental se'n fa referència, caldrà aportar certificat de l'empresa concessionària del servei d'abastament del municipi (Sorea), conforme aquesta xarxa garanteix l'abastament del futur volum d'aigua (m3/any) que demandarà el sector. Així mateix, en el cas d'usar fonts pròpies caldrà acreditar el títol concessional.
3. Respecte el sanejament, el sector delimitarà una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector. No obstant això, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.
 Caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.
4. Pel que fa al **volum d'aigües residuals generat pel desenvolupament del sector**, en cas de connexió al sistema en alta de Taradell, de conformitat amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, de 11 d'abril, el promotor del sector PPU-1 haurà de comunicar a l'Agència Catalana de

l'Aigua el projecte d'urbanització del mateix. Si, en aquest tràmit, l'Agència Catalana de l'Aigua determina, en base a l'estat de saturació del sistema, les previsions del Programa de Mesures del PGDCFC i la valoració d'altres alternatives, que finalment es pot admetre la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector al sistema de sanejament en alta de Taradell, el promotor del sector, d'acord amb les previsions de la vigent legislació urbanística de Catalunya i del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, ha d'assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament i està obligat a aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei, de conformitat amb l'Agència.

D'acord amb aquests paràmetres, la quota resultant del càlcul de la taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta és la següent:

Repercussió final 48.776,00 € s/IVA

5. *Amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, i d'acord amb l'article 259 ter del RD 1290/2012, la xarxa d'aigües pluvials del sector, haurà d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora d'aigües residuals urbanes les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en episodis de pluja.*
6. *Caldrà que el document de planejament faci constar que, d'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/2001, "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".*

Comentari:

1. Aquest punt s'incorpora en el document definitiu, a l'*Estudi d'Inundabilitat en l'àmbit del PPU01 a la riera de La Tomba*, en el qual es reflecteix el model hidràulic resultant.
2. Se sol·licitarà informe a Sorea, en el moment d'executar les obres d'urbanització.
3. Es fa la reserva d'una peça de sòl per destinar a serveis tècnics per si escau instal·lar un sistema de depuració propi del sector. Aquesta reserva s'indica als plànols, memòria, normativa i estudi econòmic del PP.
4. Aquesta taxa està calculada considerant 56 habitatges lliures, quan en realitat són 104 i, per tant, a l'estudi econòmic i al projecte d'urbanització s'aplica la taxa real que són 90.584,00€.
5. En el Projecte d'Urbanització es detallarà la xarxa de pluvials tal com indica l'informe.
6. S'ha afegit a l'article 24 de les Normes.

Amb data 29-12-2022 s'ha rebut un segon informe de l'ACA, el qual, a la part propositiva estableix:

1. *L'ocupació de la Zona de Flux Preferent i la Zona Inundable amb la modificació de la cota dels terrenys del marge esquerre del torrent de Vallmitjana és compatible al que disposen els articles 9 i 14 del RD 638/2016 i no suposen una afecció a tercers, sempre i quan es justifiqui el compliment de l'apartat i) de l'article 9bis, tal i com s'indica en les consideracions tècniques del present informe.*
2. *S'avaluarà la idoneïtat de la retirada de l'obra de pas existent sobre el torrent de Vallmitjana amb capacitat insuficient ubicada uns metres aigües avall de la nova obra de pas projectada, un cop entri en funcionament el nou vial, en el marc del compliment del punt 4 de l'article 126bis del RD 638/2016.*
3. *El promotor de les obres haurà de sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua sobre el projecte d'urbanització que es redactarà amb les prescripcions anteriors aportant l'informe de l'administració actuant en matèria de sanejament (Consell Comarcal d'Osona) i certificat de l'empresa concessionària d'abastament municipal conforme aquesta xarxa garanteix el FUTUR volum d'aigua (m3/any) que demandarà el nou desenvolupament urbanístic.*
4. *L'inici de les obres d'urbanització està condicionat a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de tramitar el promotor d'acord el projecte d'urbanització informat favorablement per l'Agència i en el moment de la seva aprovació definitiva s'haurà d'acreditar que el subjecte passiu ha satisfet la taxa a l'Agència Catalana de l'Aigua (veure apartat consideracions), de conformitat amb l'article 89 apartat 7 del text refós de la Llei d'urbanisme, introduït per la Llei 5/2017, de 28 de març, i que constituirà la seva participació en el cost de les obres d'ampliació del sistema de sanejament en alta.*

Comentari:

1. S'ha incorporat la justificació a la memòria del Pla Parcial, apartat Inundabilitat.
2. S'avaluarà al projecte d'Urbanització.

3. Es compliran les prescripcions al projecte d'urbanització.

4. Es complirà aquesta prescripció abans de l'inici de les obres d'urbanització.

10

Data: 27/07/2022 (Rebut fora de termini)

Nom: **Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central**

Representant: Lourdes Aparicio Garcia, Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Resum:

La CTUCC emet **informe favorable** sobre el Pla Parcial urbanístic núm. 1 La Tomba, la condició que, abans de l'aprovació definitiva, es doni compliment als aspectes següents:

- Caldrà modificar el nombre d'habitatges, per HPO, per tal de donar compliment als paràmetres establerts en la fitxa del POUM, que estableixen que un 33% dels habitatges serà destinat a HPO.

Comentari:

S'esmena el nombre d'habitatges destinat a HPO, adaptant-lo al 33% del total.

B. NORMES URBANÍSTIQUES**Índex**

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	2
<i>Art. 1. Àmbit d'aplicació</i>	<i>2</i>
<i>Art. 2. Abast i marc legal de referència</i>	<i>2</i>
<i>Art. 3. Vigència del Pla Parcial</i>	<i>2</i>
<i>Art. 4. Efectes del Pla Parcial</i>	<i>2</i>
<i>Art. 5. Contingut del Pla Parcial.....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 6. Regles d'interpretació</i>	<i>3</i>
<i>Art. 7. Modificació del Pla Parcial.....</i>	<i>3</i>
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA.....	4
<i>Art. 8. Instruments de desenvolupament.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 9. Sistema d'actuació urbanística</i>	<i>4</i>
<i>Art. 10. Projectes d'urbanització.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 11. Polígons d'actuació i execució de la urbanització</i>	<i>4</i>
<i>Art. 12. Llicències urbanístiques.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 13. Parcel·lacions urbanístiques.....</i>	<i>5</i>
CAPÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	5
<i>Art. 14. Classificació del sòl.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 15. Qualificació del sòl</i>	<i>5</i>
<i>Art. 16. Sistemes</i>	<i>5</i>
<i>Art. 17. Zones</i>	<i>6</i>
CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DELS SISTEMES	6
<i>Art. 18. Viari VX.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 19. Espais lliures VP.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 20. Equipament EQ.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 21. Hidrogràfic H</i>	<i>6</i>
CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DE LES ZONES URBANÍSTIQUES.....	8
<i>Art. 22. Eixample entre mitgeres zona 2a6.</i>	<i>8</i>
<i>Art. 23. Eixample entre mitgeres zona 2a6* HPO.....</i>	<i>11</i>
CAPÍTOL VIII. CONDICIONS D'HIGIENE, SALUBRITAT I SOSTENIBILITAT	11
<i>Art. 24. Aigües residuals.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 25. Ecoeficiència</i>	<i>11</i>
<i>Art. 26. Condicions de sostenibilitat</i>	<i>12</i>
ANNEX I - ARTICLES RECOLLITS NORMATIVA POUM.....	12

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
- 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 atènyer-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%)
 - Solament 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%.

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.

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:

- e) Eixample entre mitgeres, subzona 6 (2a6)
- f) Eixample entre mitgeres, subzona 6* HPO (2a6*)

CAPÍTOL VI. 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 contínues i discontinües, els llits de llacs i llacunes o embalces en la llera pública i els aquífers 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 sistema i les zones següents:

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

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 dipositiu, 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 evidències 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.
 - 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 VI. 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 parcel·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 $\pm 0,60$ 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, gàlils i implantació de l'edificació)

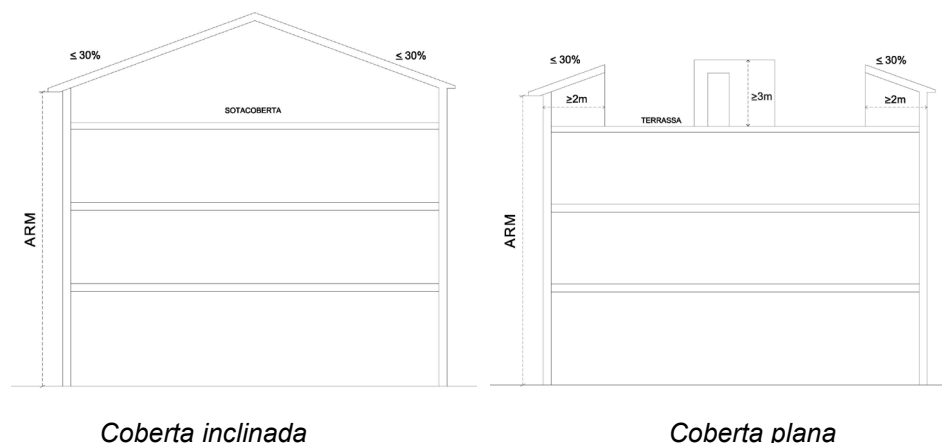
j) Planta soterrani

Serà la planta situada sota de la planta baixa. L'ocupació de la planta soterrani podrà ser la totalitat de la parcel·la.

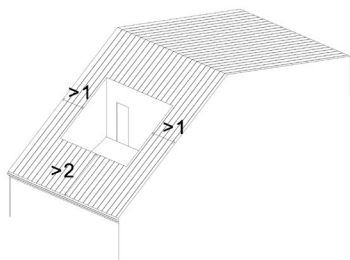
Els usos permesos a la planta soterrani seran: aparcaments, trasters, magatzems i serveis tècnics i instal·lacions vinculades als usos de les plantes superiors.

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.



- 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

p) Condicions d'ús:

- Ús principal: Habitatge
- Usos admesos: hotel·ler, restauració, comercial¹, oficines, serveis, artesana i petita indústria, serveis tècnics i ambientals, sanitari assistencial, sociocultural i esportiu urbà.

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

- Aparcament: Es preveuran a la mateixa parcel·la 1 plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m²st., 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 2a6* HPO

- a) Compren els sòls destinats a les reserves mínimes d'HPO establertes al PPU.
- 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. Els HPO construïts en el sòl de propietat pública seran obligatòriament de lloguer. La resta podrà ser de venda o de lloguer.

Usos admesos en planta baixa: restauració, comercial², oficines, magatzem, 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 m²st. tal com es regula a l'art.85 del POUM.

CAPÍTOL VIII. 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. 24. Aigües residuals

Sens detriment d'una normativa sectorial superior aprovada amb posterioritat al present Pla Parcial Urbanístic que sigui contrària 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. 25. 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.

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 configuren un GEC o un GECT

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

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 exigít en la legislació o ordenances d'aplicació en el moment de sol·licitar llicència.

Art. 26. 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.
- 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'ídèntiques condicions que les abans descrites, llevat 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 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)

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

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

Motocicletes: 0,5 plaça / habitatge o 1 plaça / 200 m² de sostre o fracció.
 - b. Hotel·ler

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

Resta de casos: una plaça cada tres habitacions o fracció.
 - c. Restauració

Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
 - d. Recreatiu

Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - e. Comercial

A partir de 80m² útils, una plaça per cada 50 m² construïts o fracció.
 - f. Oficines

- Una plaça per cada 50m² construïts o fracció.
 - g. Ús de serveis
 - Una plaça per cada 50m² construïts o fracció.
 - h. Ús d'artesania i petita indústria
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - i. Industrial
 - Una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.
 - j. Magatzem
 - Una plaça per cada 300 m² o fracció de superfície construïda
 - k. Serveis tècnics i ambientals
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - l. Tallers de reparació de vehicles
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - m. Educatiu
 - Educació infantil, primària i secundària: quatre places per cada línia educativa.
 - Resta de casos: una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - n. Sanitari-assistencial
 - Una plaça per cada 75m² construïts o fracció.
 - o. Socio-cultural
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
 - p. Esportiu urbà
 - Una plaça per cada 100m² construïts o fracció.
4. 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.
 5. 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.
 6. En els canvis d'ús, el càlcul de la reserva es farà en base a l'ampliació dels mòduls que corresponen al nou ús.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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.

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 l'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'autoritzi, 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

- 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 situï, 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 dels trams resultants, l'alçada 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 alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada 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 plaça o espai lliure
- Regularan la seva alçada en funció del vial de major amplària que conflueixi a l'espai públic.

Article 70. Vol màxim dels 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.
 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 viària 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 viària bàsica: carrers estructurants dins del sol urbà i els indicats com a ordenació obligatòria en sòl urbanitzable.
 - c. Xarxa viària complementària: 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 viària 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 viària 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.

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 espècies 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 està 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 està 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 riscos 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 referència al tipus.

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 residències geriàtriques.
- e Sociocultural: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, centres d'esplai.
- f Funerari
- g Sense ús assignat
- h Religios

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 circumstàncies de l'actuació.
- L'assignació o la modificació de l'ús i les condicions d'ordenació i d'edificació dels 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 dels 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
 - Religios: 0,80 m²st/m²s
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 per a la zona d'equipaments
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada
 - Separació mínima a tots els llinars: 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 específiques d'ordenació dels equipaments que contingui, en cas de no fer-ho es remetrà a aquesta ordenació genèrica.
7. Condicions específiques d'ordenació dels 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.