

**Modificació Puntual nº15 del  
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell**

**Juliol de 2022**

# **Índex de la documentació**

- 1. Objecte de modificació**
- 2. Antecedents**
- 3. Iniciativa i redacció**
- 4. Justificació de la modificació**
- 5. Detall de la modificació proposada**
- 6. Recull fotogràfic**
- 7. Documentació gràfica**

## 1. Antecedents

POUM de Taradell va quedar definitivament aprovat per la Comissió territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 22 de setembre de 2009 i publicat a efectes de la seva executivitat al Diari Oficial de la Generalitat número 5663 de 5 de juliol de 2010.

En el termini de temps transcorregut des d'aquella data, han estat presentades diverses modificacions puntuals d'aquell planejament a l'objecte d'adequar-se en cada moment a la realitat física i exigències del territori. Aquestes modificacions degudament numerades són:

1. Modificació puntual número 1: Millores en la regulació dels usos en diverses zones. Aprovació definitiva

CTUCC de 27/4/2012

2. Modificació puntual número 2. Millores al xamfrà c. Ramon Pou i carretera de Balenyà. Aprovació prèvia favorable CTUCC.

3. Modificació puntual número 3. Àmbit viari entre àmbits qualificats 2c2. Aprovació definitiva CTUCC de

27/4/2012 - Publicació DOGC de 29/6/2012

4. Modificació puntual número 4. Disposició transitòria sobre benestar animal. Aprovació definitiva CTUCC

de 27/5/2013 - Publicació DOGC de 25/10/2013

5. Modificació puntual número 5. De la façana sud de Castellet i la Plaça del Sol. Aprovació definitiva

CTUCC de 17/7/2015 - Publicació DOGC de 1/12/2015

6. Modificació puntual número 6. Reajustament del perímetre de l'àrea qualificada com a "Rural-Clau20", d'una finca en sòl no urbanitzable. Aprovació definitiva CTUCC de 23/5/2013 - Publicació DOGC de 18/12/2014.

7. Modificació puntual número 7. Modificació de diversos articles de la normativa. Aprovació definitiva

CTUCC de 18/11/2014 - Publicació DOGC de 13/8/2015

*8. Modificació puntual número 8. Modificació de l'Article 240 de la normativa. Aprovació inicial 5/5/2016 – Al Ple del 04/03/2021 es deixa sense efecte la modificació.*

*9. Modificació puntual número 9. Caseta de l'Hortalà. Aprovació inicial 1/12/2016 – El 27/05/2019 es desestima la modificació.*

*10. Modificació puntual número 10. Catàleg de masies. Ordenació del Mas Puig. Aprovació inicial 11/5/2017 – Al Ple del 04/03/2021 es deixa sense efecte la modificació.*

11. Modificació puntual número 11. Diverses modificacions en sòl urbà. Aprovació definitiva CTUCC de

18/12/2020 – Aprovació del text refós 26/04/2021 - Publicació DOGC de 25/06/2021

12. Modificació puntual número 12. Ajustos en la regulació del sòl no urbanitzable. Aprovació definitiva

CTUCC de 16/03/2022 - Aprovació del text refós 26/05/2022 – Pendent de publicar

13. Modificació puntual número 13. Àmbit comercial Aprovació definitiva CTUCC de 29 de setembre de 2021 i aprovació del text refós 25/11/2021 – Pendent de publicar

14. Modificació puntual número 14. Regulació per a la implantació de parcs solars fotovoltaics.- Aprovació inicial 26/05/2022.

## **2. Iniciativa i redacció**

Aquesta modificació puntual nº15 del POUM de Taradell, es redacta per iniciativa privada de la senyora Maria Dolors Castany Soler i del senyor Juli Morató Dodas. Són copropietaris d'una parcel·la situada al Carrer del Vapor inclosa a la subzona 4a1 segons el plànol de qualificació urbanística del POUM de Taradell.

El document el redacta l'arquitecta Núria Vilamala Soler, col·legiada nº49159-4 del COAC.

La modificació que es pretén no suposa en cap cas un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment. És per això que d'acord amb l'article 99 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, no pertoca la tramitació prèvia establerta en aquest mateix article.

## **3. Objecte de la modificació**

La modificació puntual nº15 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell pretén modificar l'Article 135. Subzona 4a1. Blocs plurifamiliars, subzona 1.

Concretament es vol modificar l'apartat f del punt 1 de l'article 135, en la definició de Planta Baixa, en el que es redacta que com a excepció del tipus d'ordenació segons alineacions, caldrà aixecar la planta baixa de la rasant del carrer un mínim de 1m. Es vol eliminar aquesta obligatorietat d'aixecar la planta baixa 1m respecte la rasant del carrer.

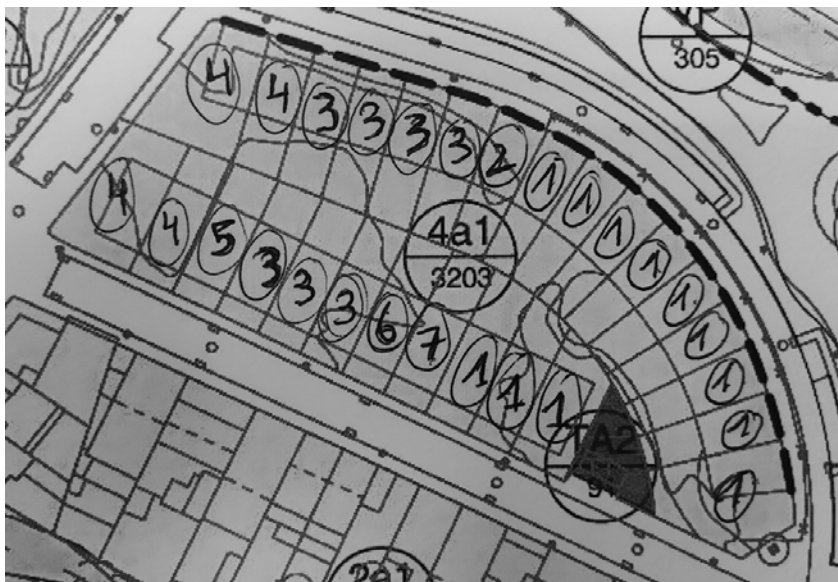
## 4. Justificació de la modificació

La Qualificació urbanística subzona 4a1, afecta a l'illa compresa entre la Ronda Circumval·lació, el Carrer del Vapor i el Carrer d'en Rocaguinarda.

Quan es va redactar l'actual POUM de Taradell, es va fixar que els habitatges que es construïssin en aquesta illa, segons l'apartat f del punt 1 de l'article 135, haurien d'aixecar sempre el paviment de la planta baixa almenys 1m respecte la rasant del carrer. Es preveia un desenvolupament de l'illa a través d'una promoció conjunta amb garatges comunitaris.

Si es fa una secció de l'illa de nord a sud, a la banda est hi ha una pendent més acusada. Allà s'hi va edificar un conjunt d'habitatges (1), amb un accés comunitari a la planta soterrani des de la ronda Circumval·lació, és per això que els habitatges situats al carrer del Vapor es van aixecar respecte la rasant del carrer, per poder anivellar l'accés comunitari de la planta soterrani amb els habitatges de la Ronda.

Les parcel·les lliures d'edificació de l'illa però, són parcel·les de 6ml de façana aproximadament, i estan registrades individualment al Registre de la Propietat, i són de propietaris diferents, tal i com està definit a l'esquema adjunt:



Amb aquesta parcel·lació no és possible fer un accés rodat comunitari . Això fa que la opció més viable per edificar en aquests solars és fer habitatges amb accés rodat i peatonal directe des del vial on té façana.

Haver d'aixecar almenys 1m el nivell del paviment de la planta baixa respecte la rasant del carrer, fa que no es pugin fer habitatges practicables, segons CTE DB SUA i el Decret d'Habitabilitat.

Pel que fa a l'accés rodat a la parcel·la, resulta impossible, hi ha 3m de separació del vial amb la façana de l'edifici, i si s'ha de salvar 1m d'altura, en resultaria una rampa amb 33% de pendent, que també incompliria normativa vigent.

La proposta és canviar la obligatorietat d'aixecar com a "mínim 1m" la planta baixa, deixant-ho només com a opcional. D'aquesta manera es podran fer habitatges amb el nivell de la planta baixa segons la normativa general del POUM, i les construccions existents no quedaran disconformes.

Amb la present modificació puntual, s'aconsegueix que les parcel·les lliures d'edificació siguin practicables i s'hi puguin construir edificacions segons les normatives vigents, tant pel que fa a l'àmbit municipal, autonòmic com estatal.

## 5. Detall de la modificació proposada

Redactat actual:

### Article 135. Subzona 4a1. Blocs plurifamiliars, subzona 1

#### 1. Condicions de l'edificació

- a. Tipus d'ordenació: segons alineacions.
- b. Tipologia de l'edificació: habitatges plurifamiliars.
- c. Nombre màxim d'habitatges: per a tota la subzona serà de 50 habitatges.
- d. Les alineacions, fondària edificable i ocupació en la parcel·la seran les definides als plànols d'ordenació O-09.1
- e. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes:
  - ARM 10,50m PB+2PP
  - Es prohibeix la formació de plantes sota coberta i substituir la planta baixa per semisoterrani i entresol.
- f. Planta baixa
  - Com a excepció del tipus d'ordenació segons alineacions, **caldrà** aixecar la planta baixa de la rasant del carrer **un mínim de 1 metre**.

#### 2. Condicions d'ús.

Els usos queden regulats al Capítol VI. del Títol II. d'aquesta normativa.

Redactat modificat:

### Article 135. Subzona 4a1. Blocs plurifamiliars, subzona 1

#### 1. Condicions de l'edificació

- a. Tipus d'ordenació: segons alineacions.
- b. Tipologia de l'edificació: habitatges plurifamiliars.
- c. Nombre màxim d'habitatges: per a tota la subzona serà de 50 habitatges.
- d. Les alineacions, fondària edificable i ocupació en la parcel·la seran les definides als plànols d'ordenació O-09.1
- e. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes:
  - ARM 10,50m PB+2PP
  - Es prohibeix la formació de plantes sota coberta i substituir la planta baixa per semisoterrani i entresol.
- f. Planta baixa
  - Com a excepció del tipus d'ordenació segons alineacions, **es podrà** aixecar la planta baixa de la rasant del carrer **sempre que se segueixin complint la resta de paràmetres urbanístics**.

#### 2. Condicions d'ús.

Els usos queden regulats al Capítol VI. del Títol II. d'aquesta normativa.

## 6. Recull fotogràfic de la subzona



Cantonada Carrer del Vapor amb el Carrer d'en Rocaguinarda



Cantonada Carrer d'en Rocaguinarda amb la Ronda Circumval·lació



Ronda Circumval·lació



Carrer del Vapor



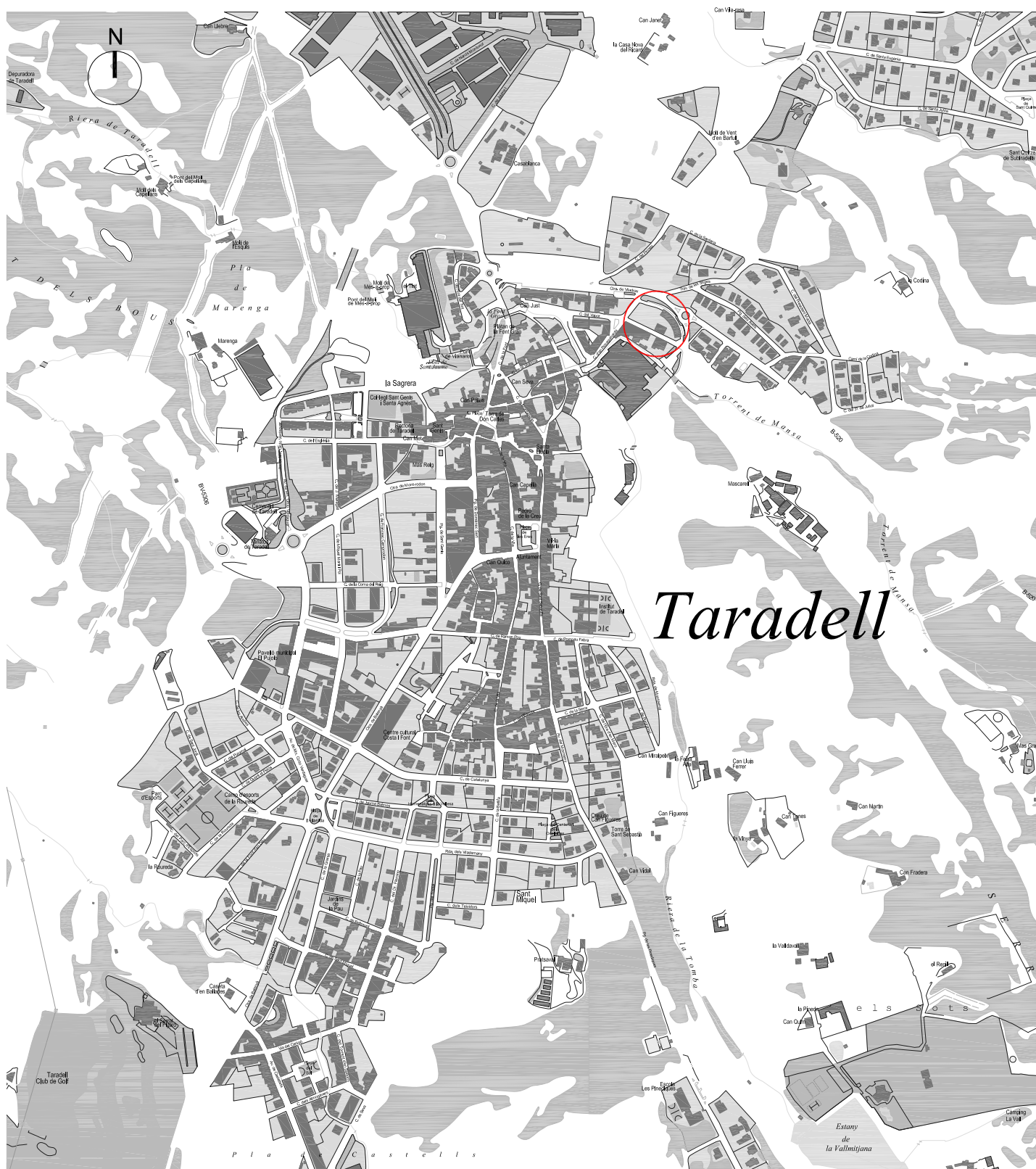
## **7. Documentació gràfica**

Atès que la modificació és de caràcter general, no es precisa la seva concreta ubicació gràfica.

S'adjunten plànols de:

01-Situació

02-Plànol de qualificació del sòl urbà del POUM de la zona 4a1 amb les parcel·les grafiades i secció transversal



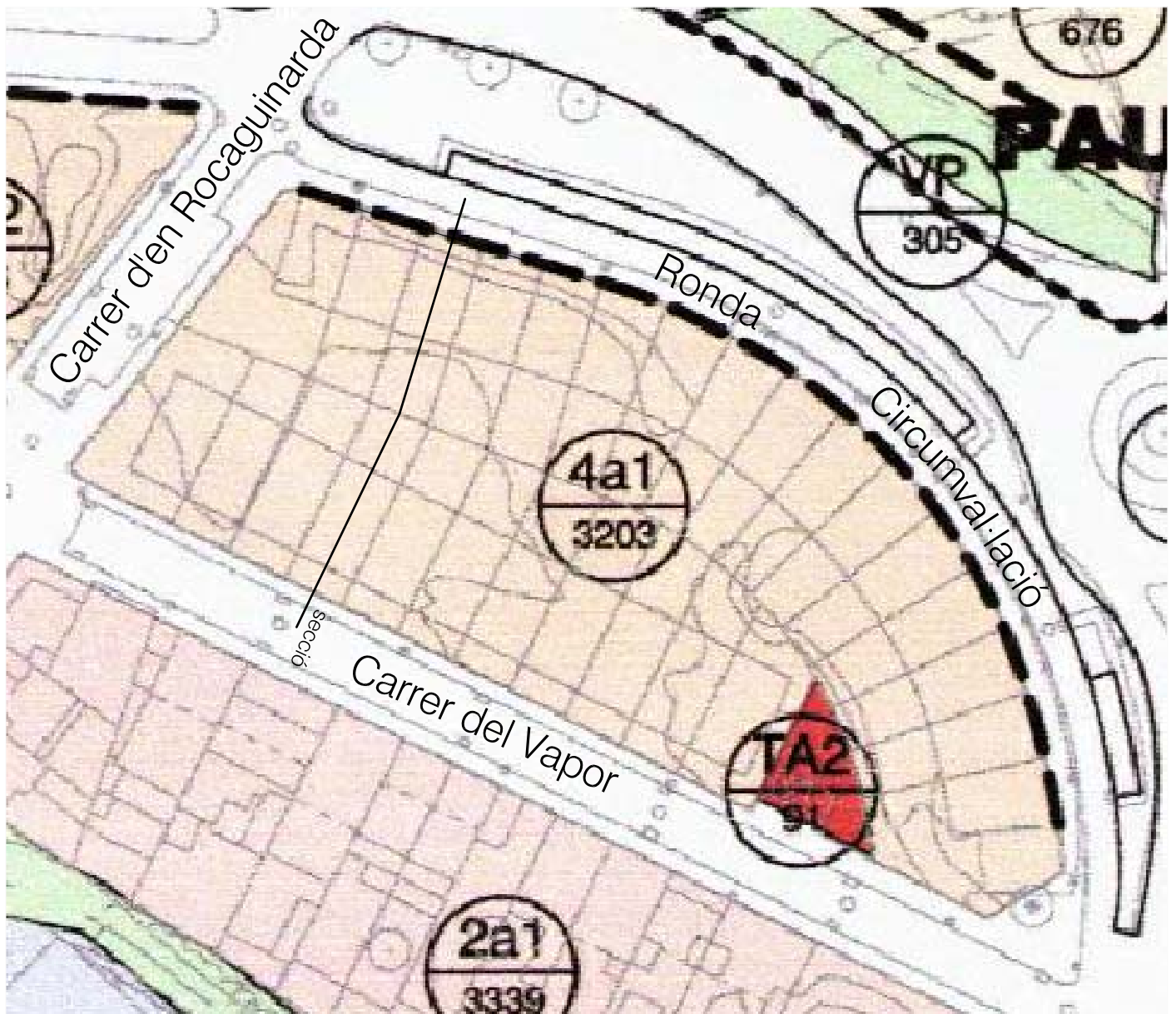
## Situació

Modificació Puntual nº15  
del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell

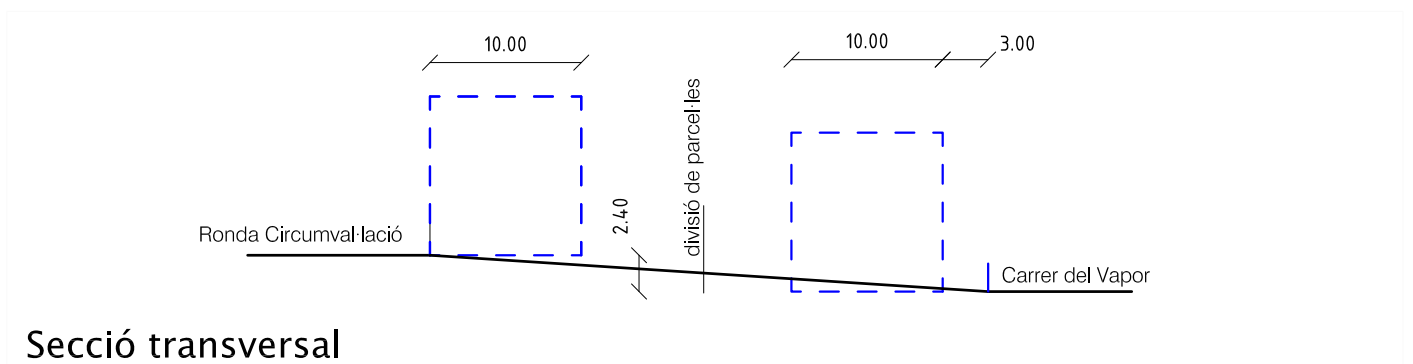
Plànol:  
Situació

**01** JUL 22  
E: 1/10.000

Arquitecta:  
Núria Vilamala Soler



Ordenació de sòl urbà segons POUM



Secció transversal