

R20/10 PPU1 Pla Parcial Urbanístic la Tomba - Taradell

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA NORMES URBANÍSTIQUES

Setembre 2021

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

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

Mcrit, EAMG
ACC, Informe Ambiental

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

1. Objecte d'aquest Pla Parcial. Planejament que es desenvolupa.....	2
2. Marc legal i normatiu d'aquest Pla Parcial.....	4
3. Característiques del sector.....	6
4. Estructura de la propietat.....	7
5. Justificació de l'ordenació proposada.....	8
6. Inundabilitat.....	11
7. Gestió del Pla Parcial. Pla d'etapes.....	12
8. Característiques de les obres d'urbanització.....	13
9. Les xarxes de serveis.....	15
10. Pressupost. Avaluació econòmica i financera.....	17

ANNEX 1. Convenis signats**LLISTAT 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

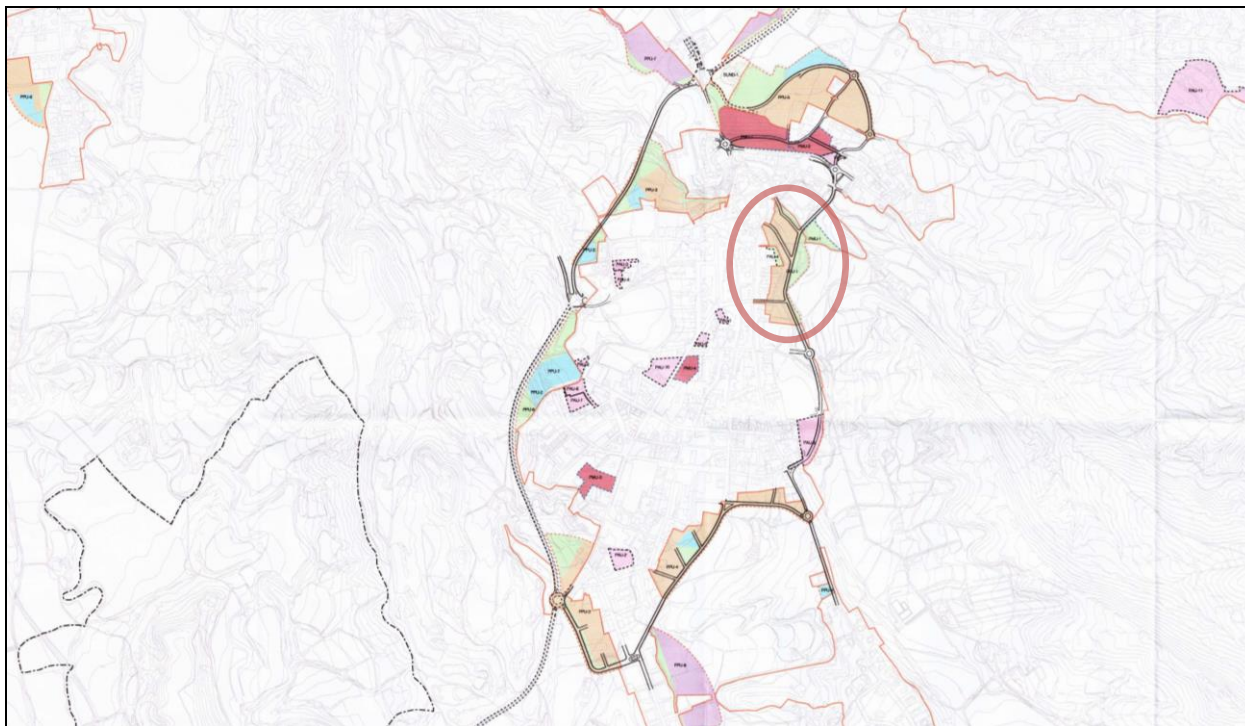
p.01 Proposta zonificació	DinA1 E. 1:1.000
p.02 Proposta de parcel·lació	DinA1 E. 1:1.000
p.03 Proposta geometria dels vials	DinA1 E. 1:1.000
p.04 Perfils longitudinals dels vials	DinA1 E. 1:500
p.05 Seccions tipus vials	DinA1 E. 1:150
p.06 Croquis gàlibs i implantació de l'edificació	DinA1 E. 1:1.000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

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

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

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

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



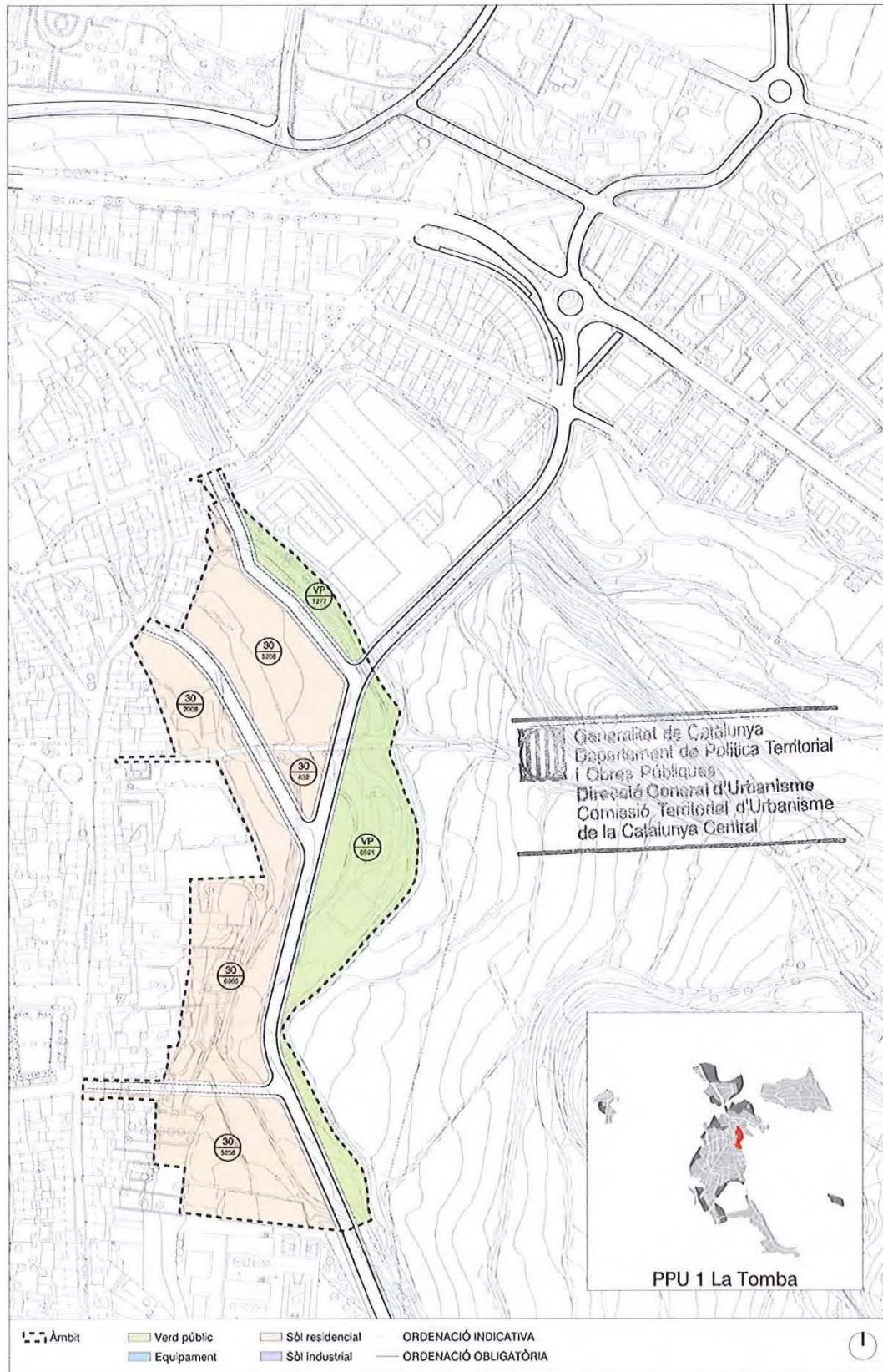
Plànol O. 04 Objectius Creixements

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
Reserva mínima Verd Públic:	22,8%	Sostre màxim	18.702,5
Percentatge màxim sòl privat:	45,39%	HPO 25%	4.675,6
		HRL 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 l'indars, 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 se situa a l'est del nucli urbà, formant una franja allargada en sentit nord-sud, amb una superfície de 35.454 m²s. 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 el Torrent de Vallmitjana 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 al Torrent de Vallmitjana, més pronunciat a la part sud i es suavitzava al nord, on existeix 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 776 m²st, propietat de Josep Martí Casademunt. Per tal de facilitar el desenvolupament del sector durant la redacció del POUM es va signar un conveni entre l'Ajuntament i la propietat, amb data 12 de febrer de 2007, on s'establien els següents compromisos:

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



Àmbit del sector sobre Ortofoto

El sector també inclou els darreres del carrer S. Sebastià, afectant els jardins posteriors, on trobem una piscina situada a la finca nº13, una edificació a la finca nº 3 i un dipòsit d'aigua a la finca nº 17.

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

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

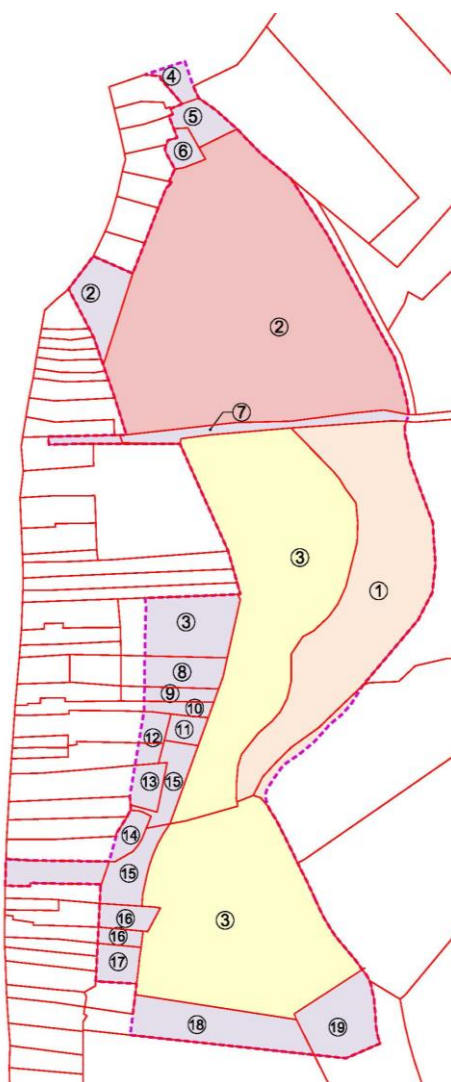
A l'ortofoto s'observa l'estat actual dels terrenys del sector i les esmentades preexistències.

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 (m ² s)	%
1	Josep Martí Casademunt	08278A005000050000ZT	4.994	14,09%
2	Josefina Majó Díaz	08278A005000010000ZG	10.858	30,63%
3	M ^a Mercè Casassas Vila	08278A005000060000ZF / 08278A005000090000ZK	13.365	37,70%
4	Ajuntament de Taradell	Vial sense referència	172	0,49%
5	Ramon Costa Plana	Vial sense referència	309	0,87%
6	Antoni Pere Homs Mendoza	1064217DG4316S0000OM	179	0,50%
7	Camí públic	Camí Taradell	585	1,65%
8	Lluïsa Martí Casademunt, Ramon-Toni-Conxita Canal Martí	08278A005001120000ZX / 08278A005001120001XM	424	1,20%
9	Vicenç Tió Brugalla	08278A005001110000ZD / 08278A005001110001XF	175	0,49%
10	Lluís Pérez Turell	08278A005001100000ZR / 08278A005001100001XT	151	0,43%
11	M ^a Dolors Camprodon Brugalla	08278A005001140001XK	174	0,49%
12	Francesc Mañaricua Campins	1062815DG4316S0000TM	228	0,64%
13	M ^a Furiols Bernadet	1062819DG4316S0000KM / 1062819DG4316S0001LQ	237	0,67%
14	Maria Barfull Pujol	1062822DG4316S0000KM / 1062822DG4316S0001LQ	195	0,55%
15	Francesc Mañaricua Campins	08278A005000080000ZO	824	2,32%
16	Andrés Majó Díaz	08278A005001090001XM	358	1,01%
17	David Bigas Tuneu	08278A005001080001XF	274	0,77%
18	Jacint Arumí Casanovas	08278A005000100000ZM / 08278A005000100001XQ	1.108	3,13%
19	Ajuntament de Taradell	Pendents correcció cadastre	844	2,38%
TOTAL			35.454	



Els propietaris principals del sector són M^a Mercè Casassas Vila (37,70%), Josefina Majó Díaz (30,63%) i Josep Martí Casademunt (14,09%). 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. Justificació de l'ordenació proposada

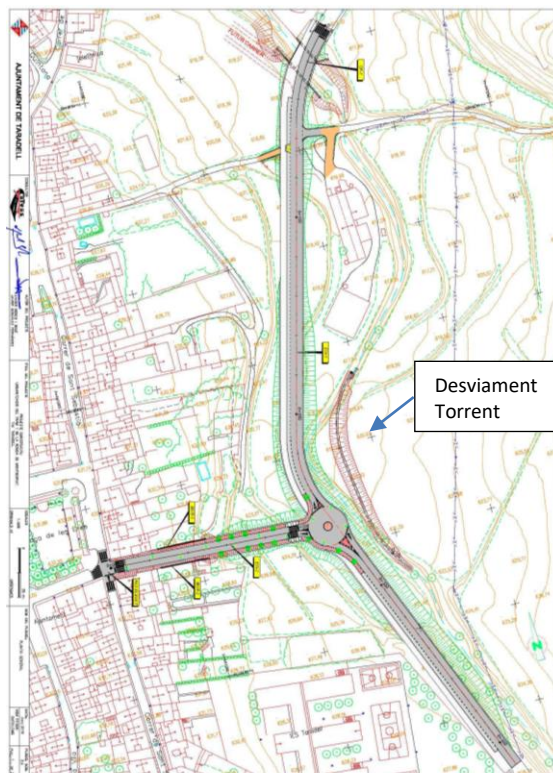
El Pla Parcial parteix d'una premissa bàsica que és la prioritat de desenvolupar el tram 1 de la Ronda Montserrat, vial indicat com a sistema vinculant pel POUM, i que per tant cal mantenir com a eix bàsic sobre el qual es desenvolupa el sector.

Degut a la voluntat d'executar el més aviat possible l'esmentat vial, l'Ajuntament va encarregar el projecte executiu del Tram 1 de la Ronda Montserrat, redactat al 2018 per CETRES, definint dos eixos: eix 1 el tram de ronda Montserrat; eix 2 vial connexió entre plaça de les Eres i la ronda.

S'ha treballat la proposta en base al projecte executiu, tenint en compte el traçat proposat, les rasants i els efectes sobre el Torrent. En aquest sentit s'han detectat alguns punts crítics del projecte del vial que ens ha obligat a replantejar la traça i la rasant del vial.

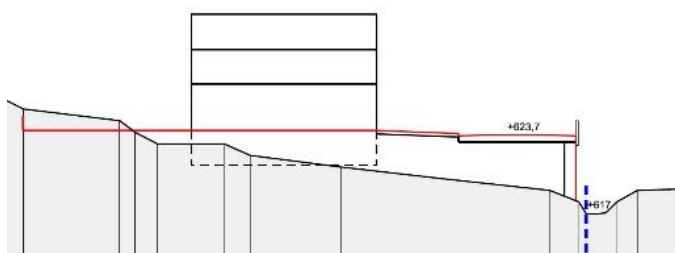
Els punts a reconsiderar del projecte de Ronda Montserrat són:

- ✓ Es preveu desviament del torrent de Vallmitjana. Aquesta actuació comportarà problemes en primer lloc perquè es troba fora del sector i per tant serà necessari redactar un PAE, comporta un cost més elevat pel sector i serà difícil obtenir informe favorable de l'ACA
- ✓ Aquest desviament es realitza per tal d'allunyar la riera del vial en el punt més conflictiu (PK +210), on caldria realitzar un mur sobre la llera del Torrent
- ✓ Les rasants del vial de ronda queden 2-4 m per sobre del terreny natural en gran part del seu traçat, comportant una gran aportació de terres (12.009 m³ terraplenat)

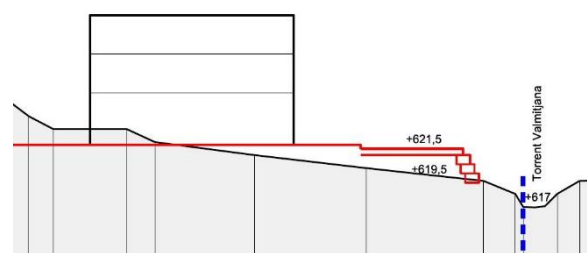


Tram 1 de la Ronda Montserrat, (Cetres)

Per tot l'exposat es proposa modificar el traçat de la ronda Montserrat per tal d'allunyar-lo del Torrent de Vallmitjana i adaptar la rasant a la cota natural del terreny, el que ens permetrà evitar la construcció d'un mur de contenció de 4 mts. d'alçada sobre el Torrent, que suposaria un gran impacte paisatgístic. En canvi la nova proposta ens permet resoldre el talús mitjançant un mur Krainer, que preveu diferents solucions més naturalitzades per tal d'integrar el desmunt amb un menor impacte visual.



Secció projecte Tram 1 Ronda Montserrat



Secció proposta ajust del traçat de la Ronda Montserrat

Així mateix es considera que no es necessària la previsió de la rotonda entre la ronda i el vial provinent de la ctra Balenyà, ja que no es tracta d'una via ràpida, i s'entén com a prioritari el pas de la ronda, per la qual cosa es pot resoldre la incorporació amb un tercer carril central que faciliti el gir i no afecti la circulació, tal com s'ha valorat a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest PPU.

Finalment s'ajusten les cotes de les rasants dels vials prioritant una major adaptació al terreny natural, preveient major pendent al vial de prolongació de Ctra Balenyà.

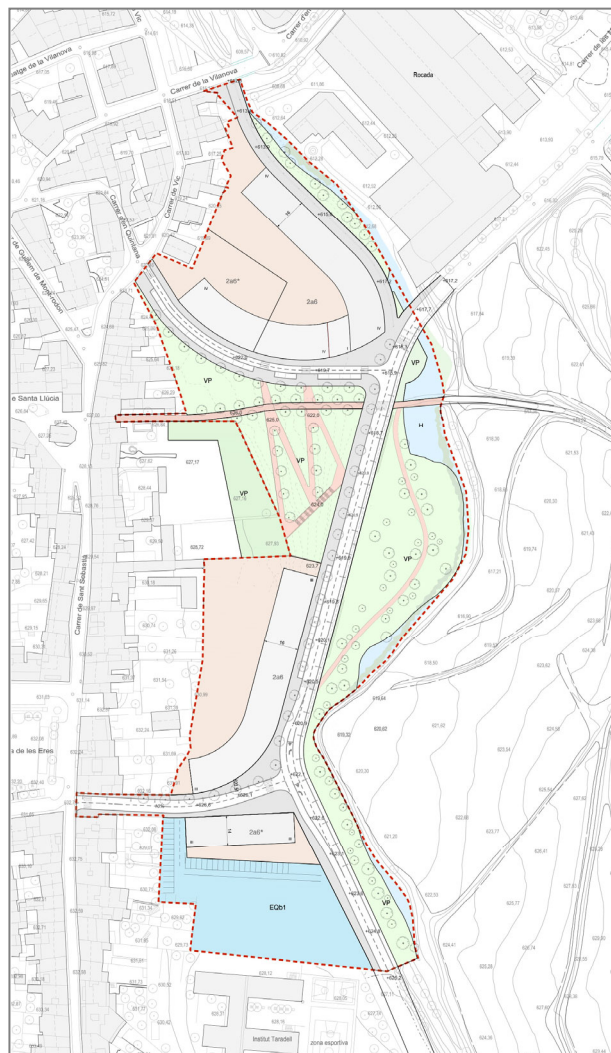
La proposta d'ordenació es basa en completar la façana est de Taradell mitjançant una forma orgànica que reculli el traçat de la ronda i completi les illes existents al carrer Sant Sebastià, preveient obertures transversals que donin permeabilitat visual en sentit est-oest.

Es genera un recorregut verd al llarg del torrent de Vallmitjana, 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.

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.

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



Proposta d'ordenació

El resum de superfícies de l'ordenació:

Proposta ordenació PPU

	Superfície (m ² s)	%
2a6 Eixample Entre mi	8.724	24,61%
2a6* HPO	2.966	8,37%
Total Zones	11.690	32,97%

Viari	8.401	23,70%
Verd Públic VP	9.851	27,79%
Equipament EQ	3.687	10,40%
Hidràulic	1.825	5,15%
Total Sistemes	23.764	67,03%
TOTAL SECTOR	35.454	

Segons ordenació POUM

Superfície (m ² s)	%
14.102	39,78%

7.981 *	22,51%
8.084	22,80%
3.687 *	10,40%
1.600 *	4,51%
21.352	60,22%
35.454	

Sostre (m ² st)	%	nº Habitatges	Sostre/htg
13.827	75%	106	130,4
4.609	25%	50	92,2
18.436		156	
0,52	m²st/m²s		

*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.

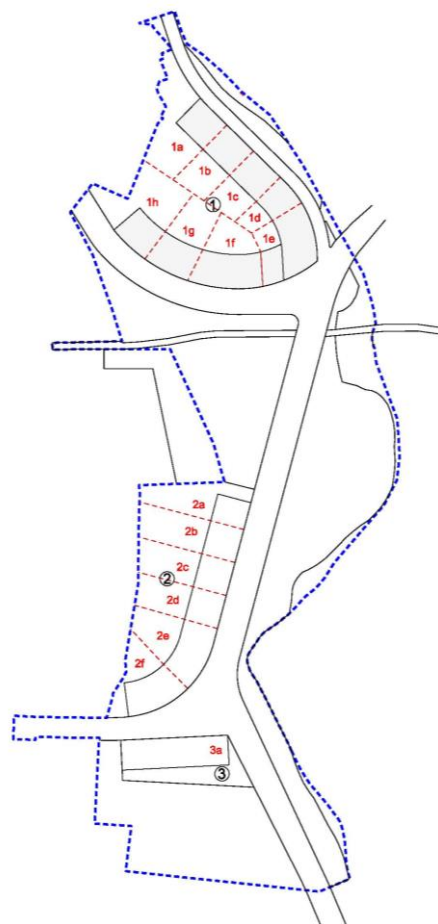
S'indica al plànol p. 02 Proposta de parcel·lació una primera aproximació a la possible reparcel·lació i distribució de sostre, que es resumeix al quadre següent:

ILLA 1				
	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges
1	5.937,7	2.831,7	10.831,0	91
1a	1.100,7	284,3	1.137,4	9
1b	598,9	278,6	1.114,3	9
1c	543,4	279,8	1.119,2	9
1d	353,0	219,8	879,1	7
1e	760,0	639,1	2.060,7	15
1f	657,7	503,8	2.015,1	13
1g	839,8	336,2	1.344,9	17
1h	1.084,3	290,1	1.160,4	12

ILLA 2				
	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges
2	4.549,4	1.833,9	5.501,7	44
2a	781,2	208,0	624,0	5
2b	777,6	256,0	768,0	6
2c	713,7	256,0	768,0	6
2d	646,3	254,1	762,4	6
2e	850,9	443,4	1.330,3	11
2f	779,7	416,3	1.249,0	10

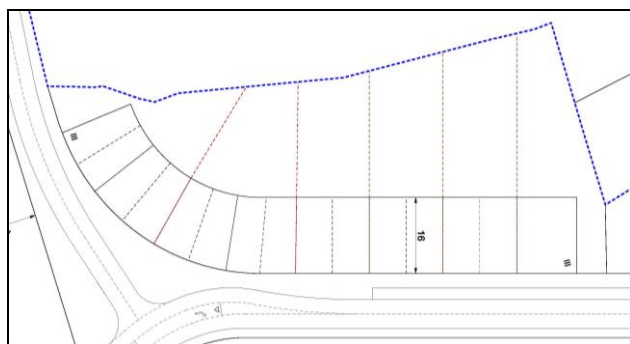
ILLA 3				
	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges
3	1.201,2	701,2	2.103,6	21

- 2a6** Habitatge renda lliure
- 2a6*** Habitatge protegit

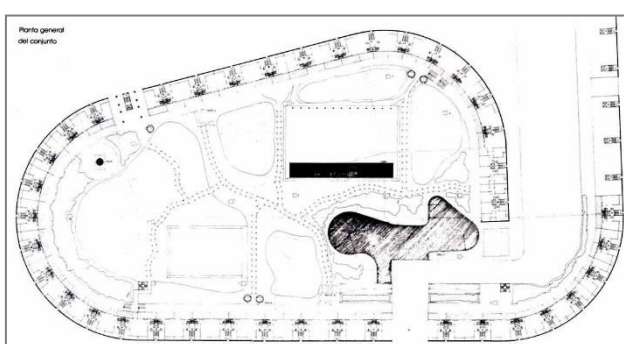


Esquema parcel·lació

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

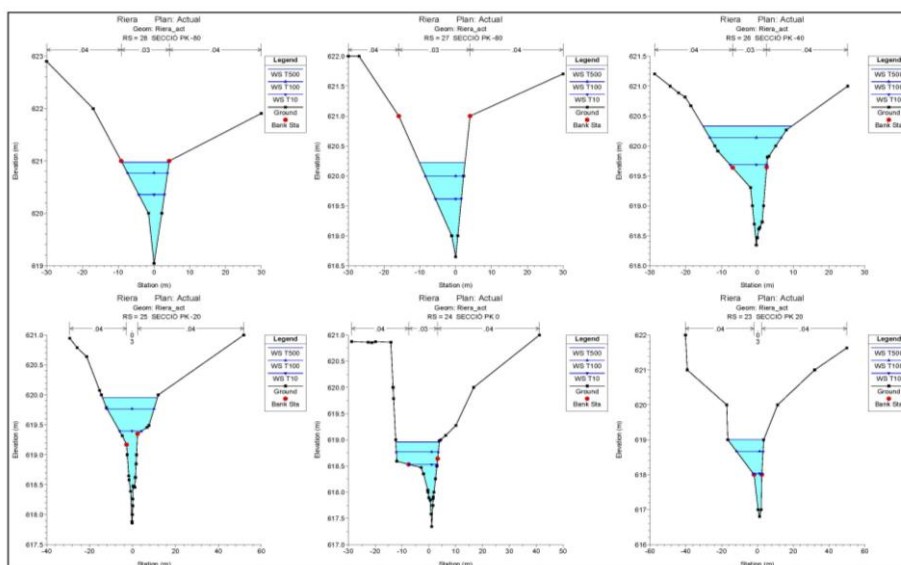
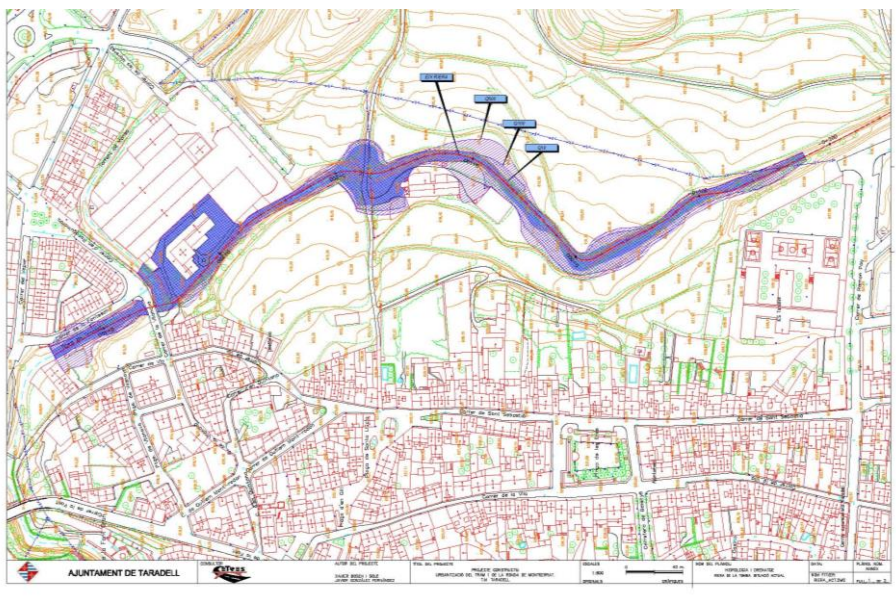
6. Inundabilitat

Tal com s'ha explicat en la descripció de les característiques dels terrenys, el sector es troba fortament condicionat per la presència del Torrent de Vallmitjana. No només perquè és el límit natural del sector a l'est, també pel pendent que formen els terrenys en direcció al torrent.

El punt més important a tenir en compte per al desenvolupament urbà són els riscos d'inundabilitat per la proximitat del torrent, en especial per als usos com l'habitatge o els equipaments. El Torrent de Vallmitjana no està inclòs dins la cartografia hidràulica de l'ACA, que únicament indica la seva geomorfologia però no els períodes de retorn. Per tant al Projecte d'urbanització del tram 1 de la Ronda Montserrat es va realitzar un estudi d'inundabilitat, valorant tant la situació actual com la situació futura un cop desenvolupat el vial. En aquest estudi es va proposar desviar el Torrent per tal d'evitar l'afectació sobre el vial. Es considera que aquesta desviació suposaria molts problemes en relació a la tramitació del PPU, la afectació del Torrent fora de l'àmbit, i l'impacte ambiental. En canvi s'ha optat per ajustar la traça de la ronda Montserrat allunyant-lo del curs fluvial i evitant la afectació i la desviació.

A l'estudi d'inundabilitat es defineixen les làmines de retorn per als períodes de 10, 100 i 500 anys, així com els calats en els diferents punts del vial. Tal com es mostra a la imatge adjunta els calats més desfavorables no superen els 2m.

Al present Pla Parcial les rasants previstes per al vial de la Ronda Montserrat se situen sempre per sobre dels 2m respecte al nivell de la llera del Torrent. Tenint en compte que a la vessant est els terrenys són més planers, i que per tant una crescuda extraordinària podria desbordar pels conreus veïns, tal com es mostra als plànols d'ordenació el nou vial i les edificacions previstes quedaran fora d'afectació del risc d'inundabilitat.



Estudi inundabilitat del Projecte Urbanització del Tram 1 de la Ronda Montserrat, redactat per CETRES

7. 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 4 anys.

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.

8. Característiques de les obres d'urbanització

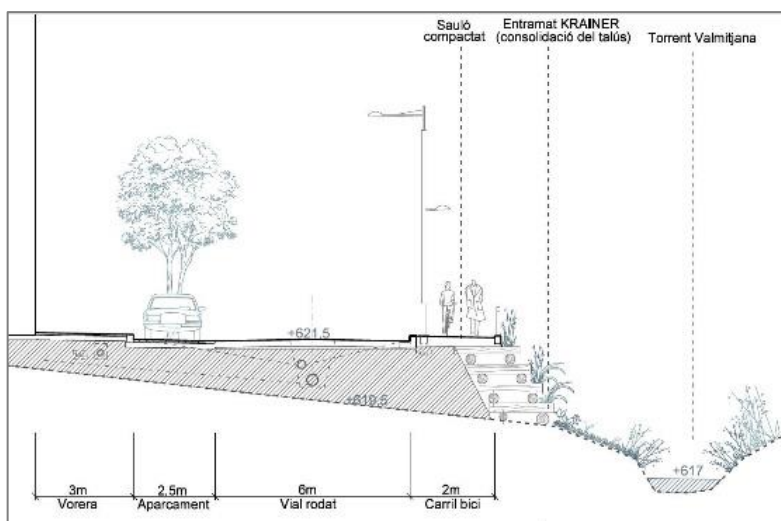
El present Pla Parcial defineix les obres bàsiques d'urbanització previstes per al desenvolupament del sector, que es detallaran i concretaran al corresponent projecte d'urbanització.

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 p05 Seccions tipus vials.

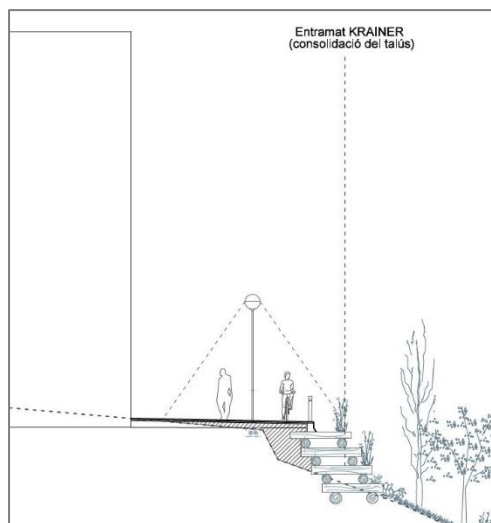
El carrer principal que estructura el sector és el tram de Ronda Montserrat, que es preveu amb un ample de 13,5m, incloent un vial rodat de doble sentit, carril bici o cívic de sauló compactat, aparcament i vorera de 3m. Aquest vial compta amb el col·lector principal de la xarxa de clavegueram i la resta de serveis bàsics.

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

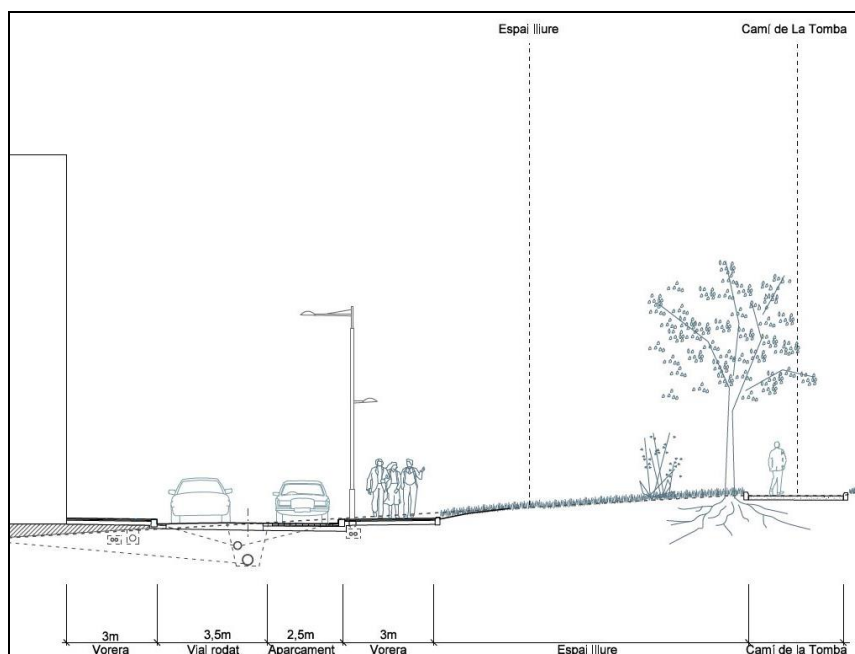
Finalment al nord de l'àmbit es preveu un vial cívic que transcorre entre el torrent i l'edificació. Serà de plataforma única i permetrà el pas de vehicles únicament per a l'accés als aparcaments dels habitatges. Dins d'aquesta plataforma única es preveu també un espai per al pas de bicicletes.



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 del torrent de Vallmitjana. 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. Per tal d'evitar un impacte visual que es generaria amb murs de contenció de formigó es proposa realitzar la contenció de les terres mitjançant murs krainer, que mitjançant solucions amb troncs de fusta i terra permeten donar estabilitat als terrenys i generar una coberta vegetal que s'integri al paisatge i a l'entorn del torrent.



Exemple mur krainer

9. 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 del Torrent de Vallmitjana, 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 al Torrent de Vallmitjana.

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 158 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 transcorre 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 el Torrent de Vallmitjana. 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.

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 158 habitatges previstos, 474 nous habitants. Suposant un consum de 150 litres persona dia, el consum d'aigua derivat del PPU per els usos residencials és de 71.100 litres diaris, és a dir, 25.951,5 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. 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.

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.

10. 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, i l'avaluació de la viabilitat econòmica i financera del desenvolupament del sector, tenint en compte el valor de repercussió del sòl amb el cost de repercussió de les obres d'urbanització i la resta de despeses associades.

En primer lloc cal definir els valors de venda i construcció de les tipologies previstes al PPU, habitatge de renda lliure i habitatge protegit. 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.

Estudi del mercat immobiliari de renda lliure:

S'ha realitzat un estudi de mercat immobiliari realitzant un recull de mostres d'ofertes de plurihabitatge al febrer 2021, realitzant la homogeneïtzació segons els coeficients que estableix el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011), tenint en compte el coeficient oferta/demanda, el coeficient de localització, superfície/forma, qualitat i antiguitat.

Al quadre següent es mostra el quadre resum dels immobles seleccionats per l'estudi i el seu valor homogeneïtzat.

ESTUDI MERCAT HABITATGE PLURIFAMILIAR OBRA NOVA												
TEST	SITUACIÓ mínim 6 mostres significatives	SUP. M2	PREU OFERTA (€)	PREU OFERTA (€/M2)	coef. of./deman	PREU MERCAT (€/M2)	coef. Hom.1	coef. Hom.2	coef. Hom.3	coef. Hom.4	coef. total	Valor Homogenizado €/m2
1	Molt cèntric	68,00	158.000 €	2.323,53	0,9	2.091,18	1	1,05	1	1,000	1,05	2.195,74
2	Barri Castellet	75,00	156.000 €	2.080,00	0,9	1.872,00	1,1	1	1	1,000	1,10	2.059,20
3	Carrer Vic	94,00	150.000 €	1.595,74	0,9	1.436,17	1,1	1	1	1,000	1,10	1.579,79
4	Passeig de Taradell	87,00	186.000 €	2.137,93	0,9	1.924,14	1,1	1	1	1,000	1,10	2.116,55
5	Castellet	61,00	172.000 €	2.819,67	0,9	2.537,70	1,1	1,05	1	1,000	1,16	2.931,05
6	Carrer Vic	120,00	185.000 €	1.541,67	0,9	1.387,50	1,1	1	1	1,000	1,10	1.526,25
TOTAL						1.874,78						2.068,10

Així mateix la Generalitat de Catalunya realitza un recull estadístic sobre transferències reals en municipis superiors a 5.000 habitants. En el cas de Taradell es recullen els valors promig dels últims tres anys, resultant un valor molt semblant al de l'estudi de mercat.

	Període	Preu mig €/m ² c
Acumulat compravendes obra nova	2018	2.493,44
Acumulat compravendes obra nova	2019	1.792,15
Acumulat compravendes obra nova	2020	1.899,53
Promig		2.061,71

Font:

http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliar/i/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/2018/

Respecte el preu de l'habitatge protegit Taradell se situa a la zona C i li correspon un preu de venda de 1.714,67 €/m²u

Avaluació econòmica del Pla Parcial

Per tal de definir les despeses d'urbanització necessàries per la transformació del sòl es consideren els preus unitaris dels costos d'urbanització per a la vialitat i els espais lliures previstos, les despeses derivades de la urbanització, les despeses de connexió a xarxes de serveis, les indemnitzacions i la construcció de la tanca als darreres del c. Sant Sebastià.

Es diferencien els costos d'urbanització entre els vials principal rodats del vial cívic. Així mateix per a l'espai lliure els costos de l'arranjament dels espais lliures considerats parc urbà serà molt més elevat que el manteniment del parc territorial al voltant del torrent, on es mantenen les característiques naturals de la vegetació.

Respecte les indemnitzacions cal tenir en compte els convenis signats amb anterioritat que s'annexen a aquesta memòria. El conveni signat amb Josep Martí Casademunt, pel qual els propietaris de la granja existent renuncien a les possibles indemnitzacions d'edificació i activitat. El conveni signat amb el Sr. Francesc Mañaricua pel qual s'estableix el valor de la indemnització de l'edificació situada al c. Sant Sebastià núm 41, que ja ha sigut enderrocada. 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, pous, arbres fruiters, etc. Per aquest motiu per a la avaluació de la viabilitat econòmica es considera una partida alçada de 100.000 € per a indemnitzacions.

valoració despeses d'urbanització			
		Preu unitari	Total
Urbanització interior (vialitat)	7.573 m ²	200,00 €/m ²	1.514.600,00
Urbanització vial cívic	828 m ²	180,00 €/m ²	149.040,00
Urbanització zones verdes Jardins urbans	3.869 m ²	150,00 €/m ²	580.350,00 €
Urbanització parc territorial entorn torrent	6.222 m ²	20,00 €/m ²	124.440,00 €
Despeses gestió i honoraris (9% cost urb)			213.158,70 €
Despeses associades xarxes serveis*			300.000,00 €
Taxa accés a les infraestructures sanejament **			222.803,00 €
Despeses enderroc Can Sardà (ja executat)			36.100,78 €
Despeses adequació mitgeres Can Sardà			53.225,00 €
Indemnitzacions***			200.000,00 €
Total			3.393.717,48 €

* Partida alçada destinada a cobrir possibles despeses derivades dels requisits de les empreses subministradores tals com escomeses, ampliació d'instal·lació, canons, etc

** Càlcul realitzat a partir dels habitatges previstos al PPU tal com defineix l'article 102 de la Llei Llei 5/2017 de mesures fiscals i financeres del sector públic, que afegeix art. 5.2 a la Llei 3/2008 de taxes i preus públics

*** Indemnització Can Sardà segons conveni, indemnització piscina, dipòsit i cobert així com possibles indemnitzacions de pous, arbres fruiters o altres construccions, excepte la granja existent

Sostre privatitzable 16.592 m²st. Repercussió costos urbanització per m²st

$$3.393.717,48 \text{ €} / 16.592 \text{ m}^2\text{st} = 204.54 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Per tal de poder calcular el valor de les parcel·les resultants del PPU es calcula el valor de repercussió del sòl segons el mètode residual estàtic del Reglamento de Valoraciones. Tenint en compte l'estudi de mercat immobiliari realitzar el VR per a cada tipologia és:

Tipologia	€/m ² útil	0,85	COAC	DP (11,5%)	Vc	k	VR= Vv/ k - Vc	Coef homog
		VV const.	CC				VR	
Habitatge lliure		2.061,70	889,93	102,34	992,27	1,40	480 €/m ²	1,0000
HPO	1.714,67	1.457,47	778,68	89,55	868,23	1,20	346 €/m ²	0,7210

valor de repercussió mig **413,35 €**

Per tant, tenint en compte el sostre previst i la cessió del 10% d'aprofitament a l'Ajuntament lliure de càrregues, el valor de l'aprofitament urbanístic del sector un cop transformat el sòl serà:

Tipologia	Coef homog	Sostre	UA	VR	Valor sòl urbanitzat
Habitatge lliure	1,0000	13.827 m ² st	13.827 ua	480 €/m ²	6.642.117,36 €
HPO Règim General	0,7210	4.609 m ² st	3.323 ua	346 €/m ²	1.596.240,59 €
		18.436 m ² st	17.150 ua		8.238.357,95 €

90% a.u.	7.414.522,15 €
----------	----------------

Tenint en compte el balanç entre els costos d'urbanització, la prima de risc i el valor de l'aprofitament privatitzable, la diferència entre costos i beneficis resulta:

Valor de repercussió del sòl privatitzable	+7.414.522,15 €
Despeses urbanització	-3.393.717,48 €
Prima de risc 8,12%	-278.284,83 €
BALANÇ	+3.742.519,84 €

Per tant, tenint en compte el balanç positiu de l'operació, es considera que el **desenvolupament del PPU és viable econòmicament**.

Es calcula la repercussió dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre, per tal de valorar si el valor de repercussió del sòl és superior als costos que suposarà la seva transformació:

$$\text{Valor repercussió mig} - \text{Repercussió costos urb} = 413,35 \text{ €/m}^2\text{st} - 204,54 \text{ €/m}^2\text{st} = \mathbf{208,81 \text{ €/m}^2\text{st}}$$

Respecte al sòl aportat, es considera que segons el Texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) es troba actualment en situació de sòl rural. Cal entendre que la seva classificació és de sòl urbanitzable, i el seu valor anirà lligat als costos de transformació del sòl i els beneficis de la venda de les parcel·les del sòl transformat o els habitatges, però a efectes del sòl aportat es considera el seu valor com a sòl rural.

Segons el reglamento de valoracions el sòl rural es taxarà mitjançant la capitalització renda anual rural, que en el cas que ens ocupa són cultius de secà. Segons els Valors Bàsics d'immobles rústics de l'Agència Tributària 2020, per als prats de cultiu de secà es considera un valor de 6.000 €/Ha. Així mateix la Encuesta de Precios de la Tierra de 2020, publicada pel Ministerio de Agricultura, Pesca i Alimentación, estableix per als conreus de secà un preu de 7.079 €/Ha. Per tant podem considerar que el sòl aportat, tenint en compte la superfície del sector de 35.454 m², tindria un valor de 25.097,8 €.

ANNEX I Convenis signats

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

ACTUEN

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

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

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

MANIFESTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Srs. Francesc Mañaricua i Rosa Marco van atorgar escriptura pública per la qual autoritzaven l'Ajuntament per a l'enderrocament en els termes assenyalats.

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

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

PACTES

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

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

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

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

1.3.- En virtut d'aquest Conveni s'acorda, i el Sr. Mañaricua ho accepta de forma expressa en nom i representació de **FM2, S.L.**, que la indemnització en el projecte de reparcel·lació pel valor de la totalitat de les construccions i instal·lacions existents en la finca descrita en el Manifesten 2 (b), indemnització que constitueix una càrrega d'urbanització del sector, s'estableix en 60.047 euros, tenint en compte que el nou traçat previst suposa una afectació a construccions existents de dos metres i seixanta 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 **FM2, S.L.**, per mitjà del seu representant legal, renuncia a reclamar en el procés d'execució del planejament cap quantitat o import addicional al fixat en el paràgraf anterior pel valor de les construccions i instal·lacions existents en la finca assenyalada en el Manifesten 2 (b).

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

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

SEGON.- Transmissió a tercers

En cas de transmissió de la titularitat de les finques descrites en el Manifesten 1 i 2, el Sr. Mañaricua 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 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

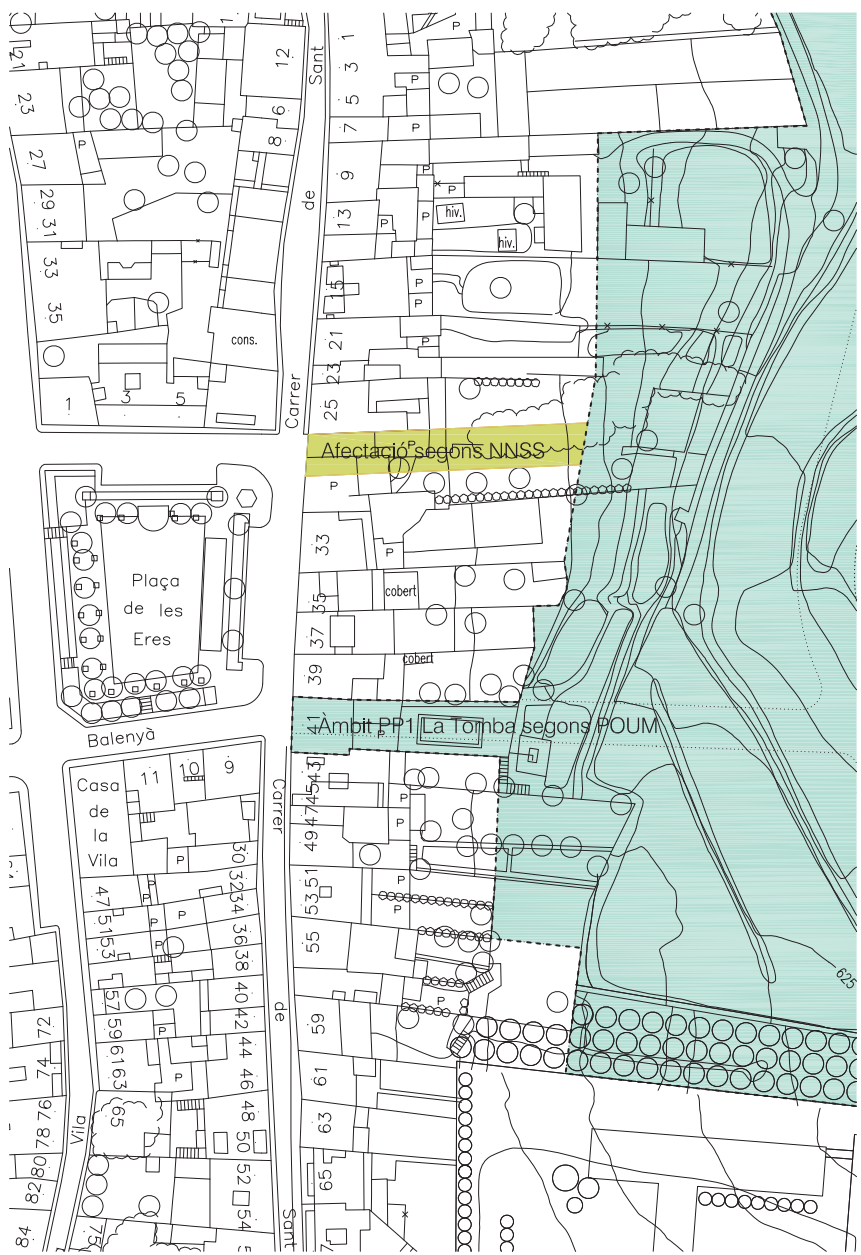
Alcalde President de l'Ajuntament de Taradell

Francesc Mañaricua i Campins

(en nom propi i en nom i representació de FM2, S.L.)

Rosa Marco Calabria

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. 77.260.256 – J, i domiciliat a Taradell, al passatge del Casino, núm. 61.

I de l'altra

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

ACTUEN

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

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

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

MANIFESTEN

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

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

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

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

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

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

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

PACTES

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

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

Superfície sector: 35.966,40 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 Sr. Martí manifesta la seva conformitat amb les determinacions bàsiques previstes per al sector, sense perjudici de convenir els ajustos referits en l'anterior paràgraf, i renuncia en aquest acte a qualsevol indemnització, tant pel valor de les construccions i instal·lacions existents com pel trasllat o extinció de l'activitat, que li pogués correspondre en l'execució del referit sector.

1.3.- L'execució del planejament no donarà lloc al cessament efectiu de l'activitat fins que no s'hagin aprovat i siguin executius els corresponents projecte d'urbanització i de reparcel·lació. En qualsevol cas, ambdues parts acorden que el Sr. Martí podrà mantenir aquesta activitat durant un termini mínim de 8 anys des de l'aprovació d'aquest Conveni, de forma que, per tal de no interferir en l'execució del planejament en la resta de l'àmbit, l'Ajuntament es compromet a permetre el manteniment de l'activitat, a precari i únicament fins que finalitzi l'indicat termini, en el cas que els referits instruments de gestió s'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 Sr. Martí a col·laborar en l'obtenció de les resolucions o autoritzacions necessàries per al trasllat de l'activitat agroramadera a la finca de Can Quel Tropes, per a la implantació d'un habitatge vinculat a aquesta explotació o per a la implantació de les activitats de turisme rural.

TERCER.- Transmissió a tercers

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

QUART.- Informació pública, eficàcia i naturalesa del conveni

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

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

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

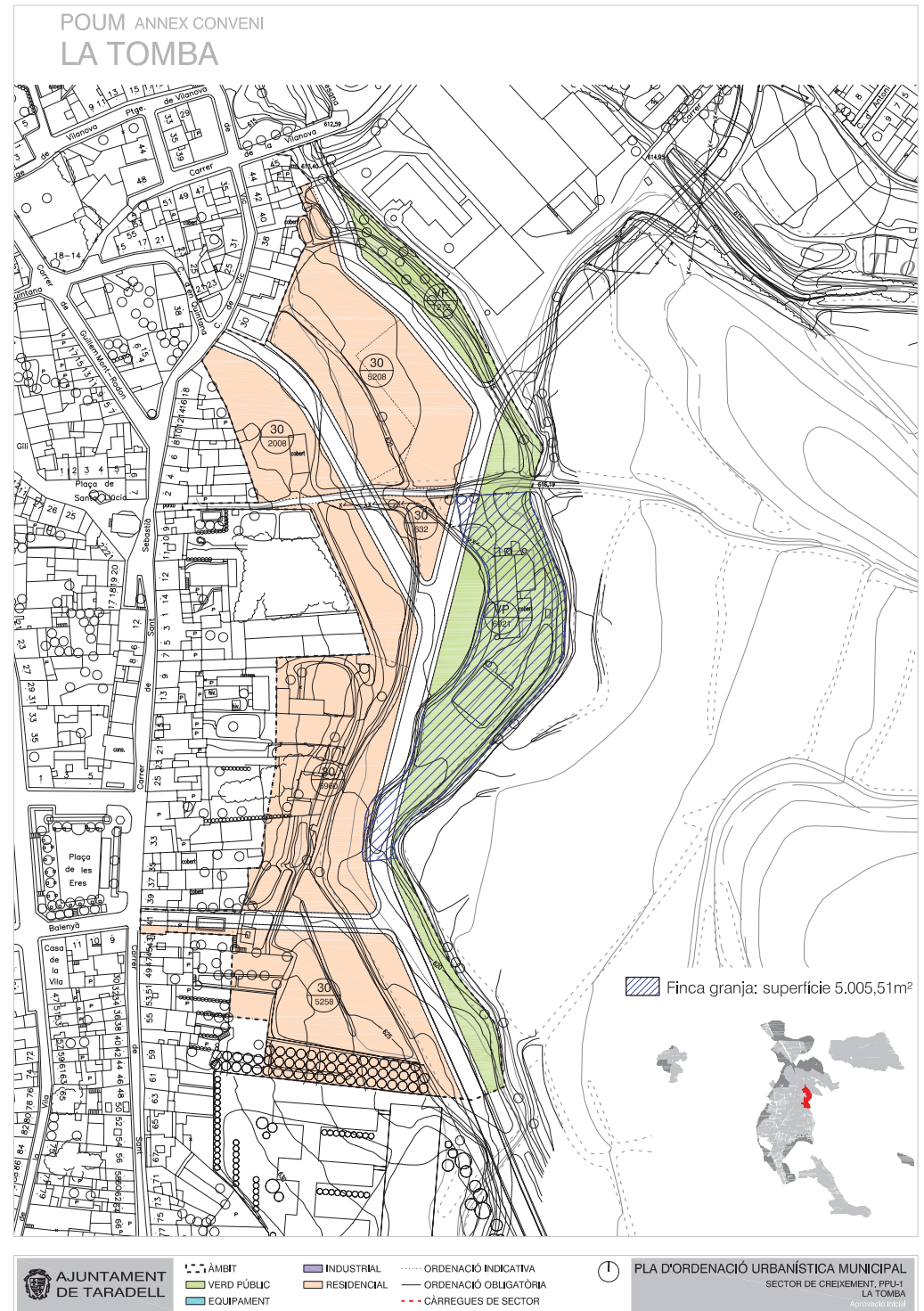
I, com a prova de conformitat, signen aquest Conveni, en tres exemplars, al lloc i data esmentats a l'encapçalament.

Josep Munmany i Vila

Alcalde President de l'Ajuntament de Taradell

Josep Martí i Casademunt

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



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 I SALUBRITAT.....	11
<i>Art. 24. Aigües residuals.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 25. Ecoeficiència.....</i>	<i>11</i>
Annex I - Parcel·les proposades	
Annex II - Articles recollits Normativa POUM	

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.

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:

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

Art. 17. Zones

Es defineixen les zones següents:

- Eixample entre mitgeres, subzona 6 (2a6)
- 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.

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.

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 discontinues, 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 reparcel·lació.
 - Superfície mínima de parcel·la: 400 m²
 - Front mínim de parcel·la: 14 m
- d) Edificabilitat neta màxima: en funció de la profunditat edificable i el nombre de plantes indicats als plànols d'ordenació del PPU
- e) Densitat màxima d'habitatges: segons parcel·lació i distribució de sostre definida en aquest PPU, on s'indica la parcel·lació i el nombre màxim d'habitatges per parcel·la. (veure annex 1)
- 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 (mts)
Pb (I)	4,00
Pb+2 (III)	10,00
Pb+3 (IV)	13,00

Alçades lliures mínimes interiors de plantes:
Planta baixa: 3 m;

Planta pis: 2,70 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, gàlibs i implantació de l'edificació)

j) Planta soterrani

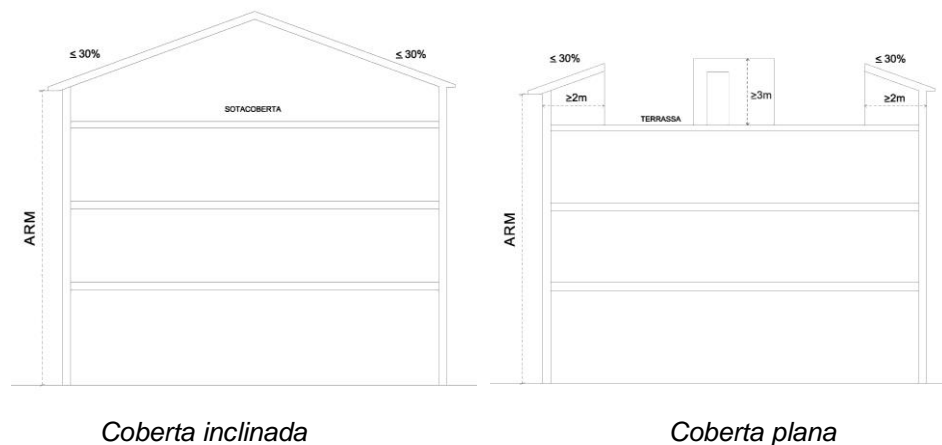
Serà la planta situada sota de la planta baixa. L'ocupació de la planta soterrani podrà ser la totalitat de la parcel·la.

L'alçada màxima de la planta soterrani serà de 3,5 m. L'alçada mínima serà de 2,20m lliures entre forjats.

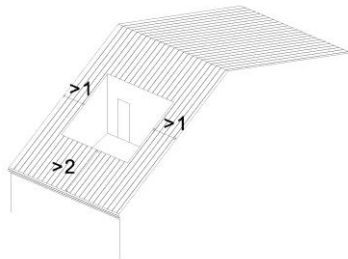
Els usos permesos a la planta soterrani seran: aparcaments, trasters, magatzems i serveis tècnics i instal·lacions vinculades als usos de les plantes superiors.

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 i 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: hotelers, restauració, comercial, oficines, serveis, artesana i petita indústria, serveis tècnics i ambientals, sanitari assistencial, socio cultural i esportiu urbà.
- Aparcament: Es preveuran a la mateixa parcel·la 1 plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m²st.

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 (veure annex 1) i als usos admesos.
- c) Condicions d'ús

Ús principal: Habitatge de protecció pública

Usos admesos en planta baixa: restauració, comercial, oficines, magatzem, serveis tècnics i ambientals, sanitari assistencial, socio cultural i esportiu urbà.

Aparcament: Es preveuran a la mateixa parcel·la 1 plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m2st.

CAPÍTOL VIII. CONDICIONS D'HIGIENE I SALUBRITAT

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.

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.

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.

ANNEX I - PARCEL·LES PROPOSADES

Distribució d'habitatges no vinculant, a concretar al Projecte de Reparcel·lació

ILLA 1				
	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges
1	5.937,7	2.831,7	10.831,0	93
1a	1.100,7	284,3	1.137,4	9
1b	598,9	278,6	1.114,3	9
1c	543,4	279,8	1.119,2	9
1d	353,0	219,8	879,1	7
1e	760,0	639,1	2.060,7	16
1f	657,7	503,8	2.015,1	13
1g	839,8	336,2	1.344,9	18
1h	1.084,3	290,1	1.160,4	12
ILLA 2				
	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges
2	4.549,4	1.833,9	5.501,7	44
2a	781,2	208,0	624,0	5
2b	777,6	256,0	768,0	6
2c	713,7	256,0	768,0	6
2d	646,3	254,1	762,4	6
2e	850,9	443,4	1.330,3	11
2f	779,7	416,3	1.249,0	10
ILLA 3				
	Superfície m2	Ocupació	Sostre m2	nº habitatges
3	1.201,2	701,2	2.103,6	23
		3448,4942	18.436,4	160
2a6	Habitatge renda lliure			
2a6*	Habitatge protegit			

ANNEX II - 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'iguals 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 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 forjat del seu sostre a menys d'un metre per damunt del nivell del terreny definitiu. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell,

tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

3. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, sols s'admet la construcció d'una única planta soterrani a sota de la planta baixa. La construcció de plantes soterranis queda supeditada a que aquestes puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.
4. En els soterranis no es permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer, casque s'autoritzin, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. En la ordenació amada s'exceptua d'això aquella part de la planta soterrani que degut a l'adaptació de l'edificació al terreny es prolongació d'una planta baixa, fins a una distancia de 7 metres mesurats en perpendicular des de la façana de planta baixa. En la zona de Vila Vella (Clau 1) i per a l'ús d'habitatge unifamiliar, s'exceptua d'això aquelles plantes soterrani que tinguin façana oberta, coincident amb la profunditat edificable, a un espai lliure interior d'illa que abasti la totalitat de la parcel·la, a la mateixa cota que la planta soterrani, quan aquesta situació vingui determinada per condicions topogràfiques preexistents.
5. Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, en la ordenació segons alineació de vial les plantes soterranis podran assolir la dimensió necessària per donar compliment a les necessitats d'aparcament que requereixi aquesta mateixa normativa. En l'edificació aïllada el soterrani podrà sobrepassar la projecció del perímetre de la planta baixa fins que el perímetre total de soterrani i projecció de l'edificació esgoti la màxima ocupació permesa. La part de planta soterrani que sobresurti del perímetre de la planta baixa haurà de quedar dins el perfil de les plataformes d'anivellament. S'admet una perllongació de la planta soterrani, més enllà de la ocupació definida anteriorment, que serveixi com a accés a l'aparcament, amb una ocupació màxima en planta de 20 m²
6. L'altura lliure interior mínima de les plantes soterranis es de 2,20m i la màxima és de 3,00m.

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

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació és la que s'estableix a les normes aplicables a cada zona i en els plànols d'ordenació.
2. S'amidarà en el centre del pla exterior de la façana principal des de la rasant del carrer fins a la cara inferior de l'arrencada de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent!, en el cas de coberta plana.
3. L'alçada reguladora s'amidarà d'acord amb els supòsits següents:
 - a. Edificis amb façana a un sol vial:
 - Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferencia de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa de 1,20m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt
 - 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'alçaria 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 de 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 aquífers (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 esta inclòs en un àmbit sotmès a aquest sistema, mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

Article 112. Altres sistemes d'espais oberts

1. El sistema hidrogràfic (clau H)

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

Qualsevol actuació que afecti al sistema hidrogràfic tindrà en compte l'Annex E, Directrius de preservació front als 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.

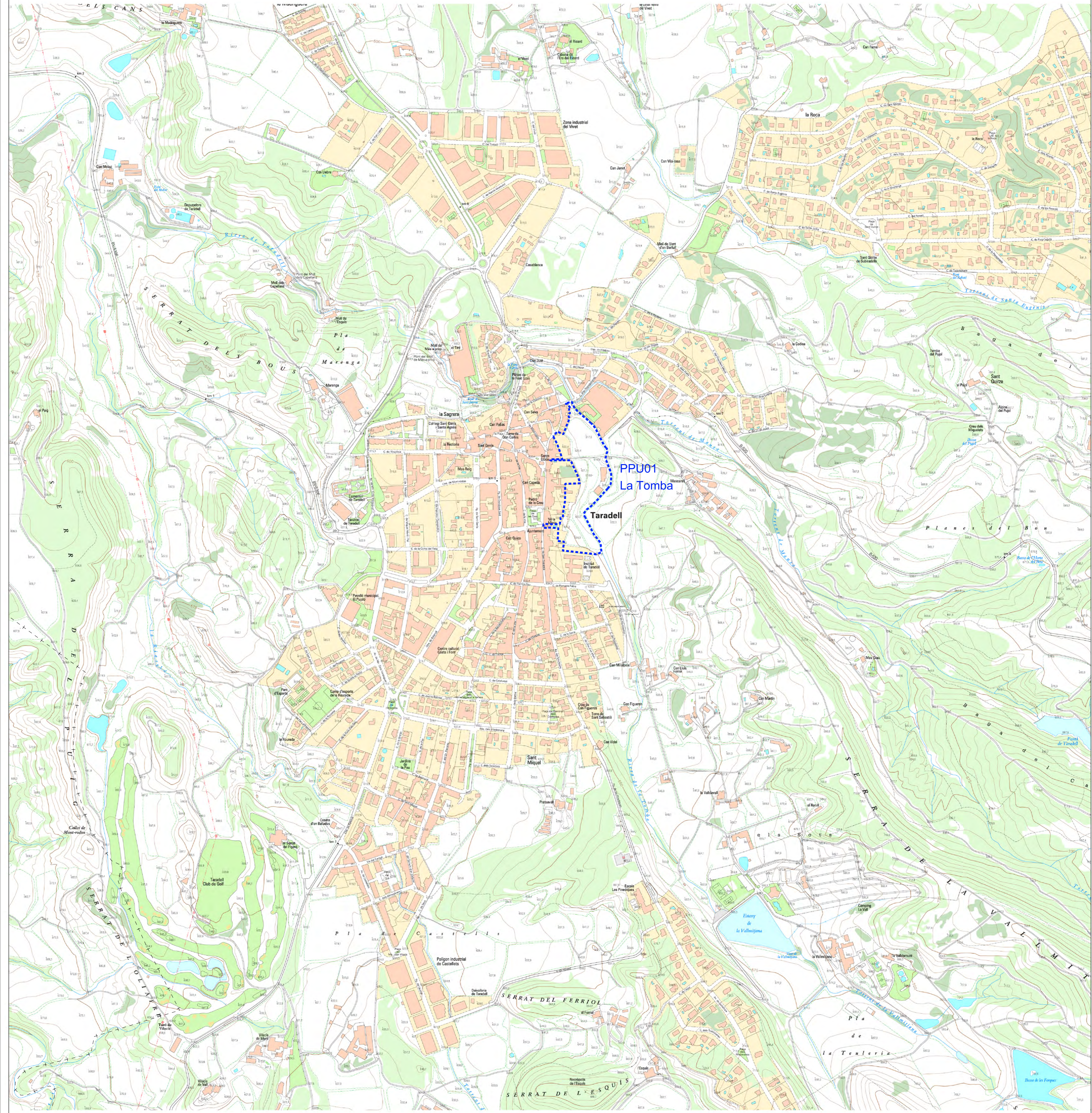
Tipus d'equipaments:

- 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

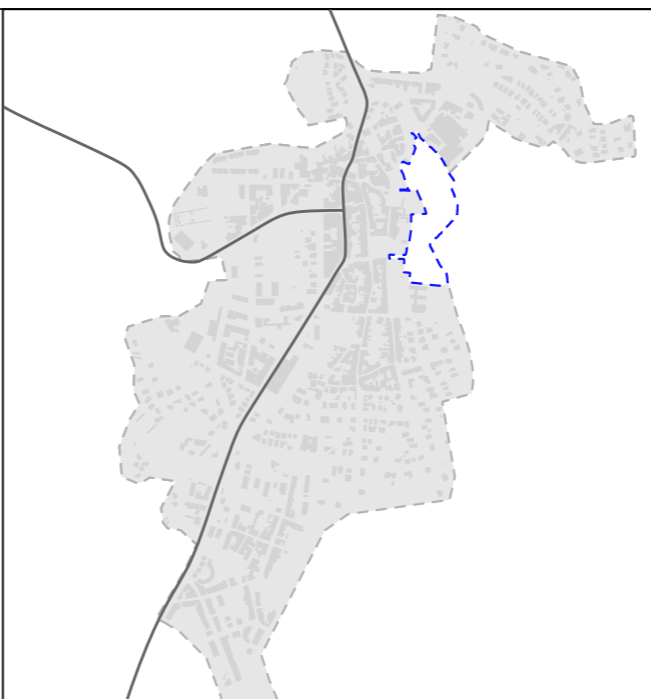
2. Condicions de gestió

- 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
 - Religiosos: 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.



--- Limit PPU
 + - - Limit Municipal

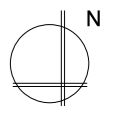
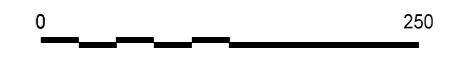


R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

i.01 SITUACIÓ AL MUNICIPI

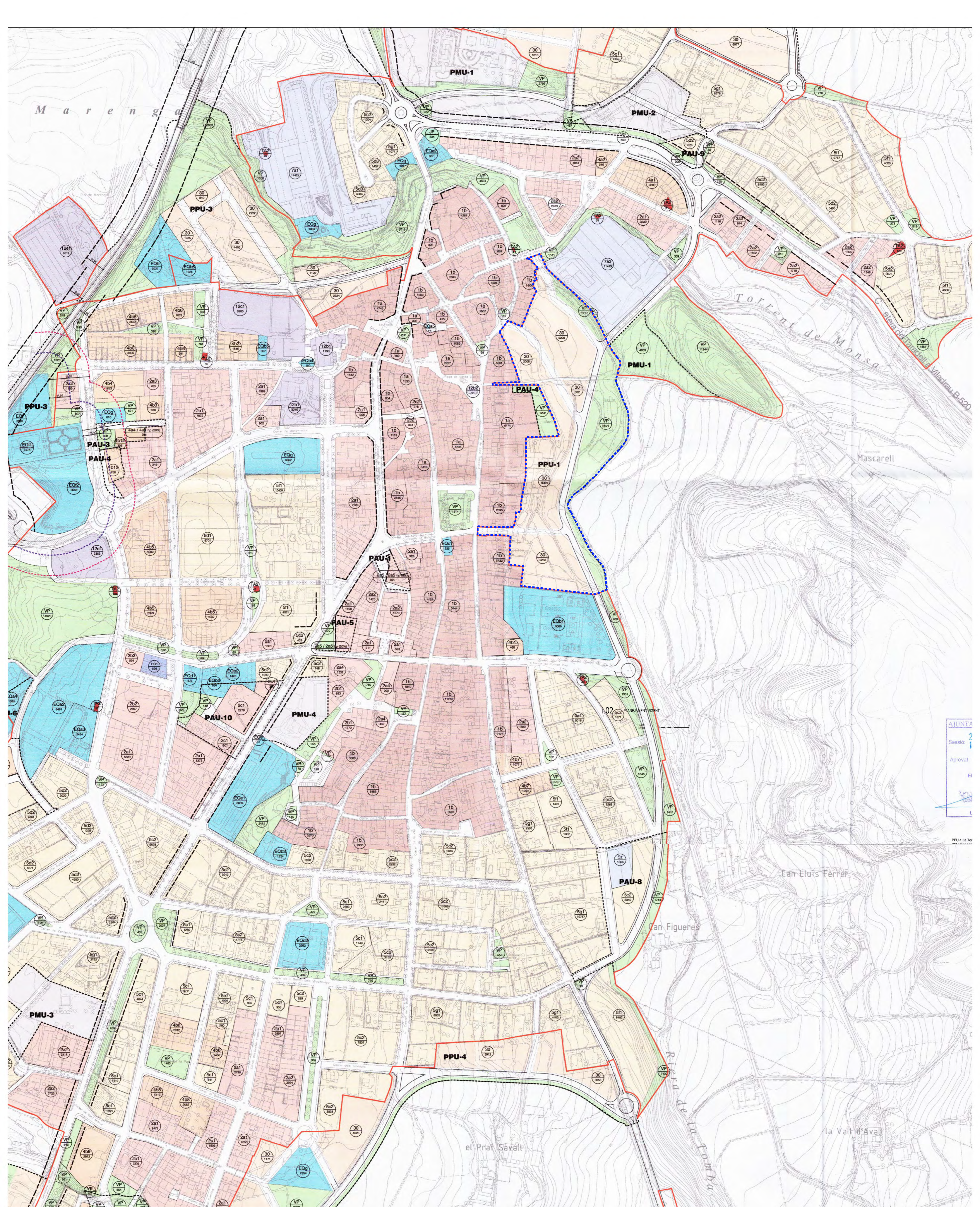


DIN A1 E. 1/5.000
 DIN A3 E. 1/10.000



Setembre 2021

FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
 Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
 Clàudia Rivas, arquitecte
 Tàlana Sñihur, arquitecte



AJUNTAMENT DE TARADELL
 Sessió: 10/09/2021
 Aprobat: 10/09/2021

<p>--- LÍMIT SÒL LURBA</p> <p>--- AMBIT DE PLANEJAMENT SUPLENTORIU (PPU)</p> <p>--- ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR SEGONS DECRET POLICIA SANITARIA MORTUARIA</p> <p>--- ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR SEGONS DECRET POLICIA SANITARIA MORTUARIA</p> <p>--- ZONA DE DOMINI PUBLIC FERROVIARI</p> <p>--- ZONA DE PROTECCIÓ FERROVIARIA</p> <p>--- LÍNEA D'EDIFICACIÓ</p>	<p>SISTEMES</p> <p>XY XARXA VIARIA</p> <p>EQ + H EQUIPAMENTS PUBLICS</p> <p>TA + H SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS</p> <p>1 AIGUA</p> <p>2 ENFERMERIA</p> <p>3 DEPURACIÓ</p> <p>4 RESIDUOS</p> <p>5 COMUNICACIONS RÀDIOELÈCTRIQUES</p> <p>6 RESERVA PISTA FORESTAL</p> <p>7 RESERVA SENSE ÚS ASSIGNAT</p> <p>8 RIV RESERVA TRACTAT VARI</p> <p>9 H HABITATGES OBTENCIONALS</p>	<p>ZONES EN SÒL LURBA</p> <p>1 ZONA DE NÚC PÀNIC</p> <p>11 SUBZONA DE CONSERVACIÓ ESTRICTA</p> <p>2 ZONA D'EDIFICACIÓ D'US TRADICIONAL</p> <p>3 ZONA D'EDIFICACIÓ EN LA CIUTAT</p> <p>411 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA I</p> <p>412 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA II</p> <p>413 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA III</p> <p>414 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA IV</p> <p>415 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA V</p> <p>416 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA VI</p> <p>417 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA VII</p> <p>418 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA VIII</p> <p>419 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA IX</p> <p>420 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA X</p> <p>421 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XI</p> <p>422 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XII</p> <p>423 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XIII</p> <p>424 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XIV</p> <p>425 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XV</p> <p>426 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XVI</p> <p>427 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XVII</p> <p>428 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XVIII</p> <p>429 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XIX</p> <p>430 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XX</p> <p>431 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXI</p> <p>432 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXII</p> <p>433 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXIII</p> <p>434 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXIV</p> <p>435 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXV</p> <p>436 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXVI</p> <p>437 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXVII</p> <p>438 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXVIII</p> <p>439 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXIX</p> <p>440 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXX</p> <p>441 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXI</p> <p>442 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXII</p> <p>443 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXIII</p> <p>444 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXIV</p> <p>445 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXV</p> <p>446 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXVI</p> <p>447 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXVII</p> <p>448 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXVIII</p> <p>449 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XXXIX</p> <p>450 BLOCS PLURIFAMILIARS SUBZONA XL</p>	<p>7. INDUSTRIAL COMPACTE</p> <p>7A1 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A2 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A3 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A4 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A5 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A6 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A7 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A8 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A9 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A10 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A11 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A12 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A13 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A14 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A15 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A16 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A17 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A18 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A19 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A20 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A21 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A22 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A23 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A24 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A25 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A26 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A27 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A28 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A29 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A30 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A31 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A32 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A33 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A34 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A35 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A36 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A37 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A38 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A39 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A40 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A41 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A42 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A43 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A44 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A45 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A46 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A47 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A48 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A49 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A50 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A51 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A52 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A53 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A54 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A55 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A56 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A57 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A58 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A59 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A60 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A61 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A62 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A63 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A64 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A65 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A66 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A67 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A68 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A69 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A70 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A71 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A72 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A73 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A74 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A75 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A76 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A77 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A78 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A79 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A80 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A81 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A82 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A83 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A84 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A85 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A86 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A87 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A88 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A89 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A90 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A91 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A92 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A93 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A94 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A95 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A96 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A97 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A98 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A99 INDUSTRIAL AÏLLADA</p> <p>7A100 INDUSTRIAL AÏLLADA</p>	<p>JP JARDI PRIVAT</p> <p>HP HABITATGE DE PROTECCIÓ</p> <p>REGULACIÓ DE ROL HABITACIONAL</p> <p>30 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL</p> <p>31 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL</p>
---	---	--	---	---

R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

i.02 PLANEJAMENT VIGENT (POUM Taradell 2010)

DIN A1 E. 1/2.000
 DIN A3 E. 1/4.000

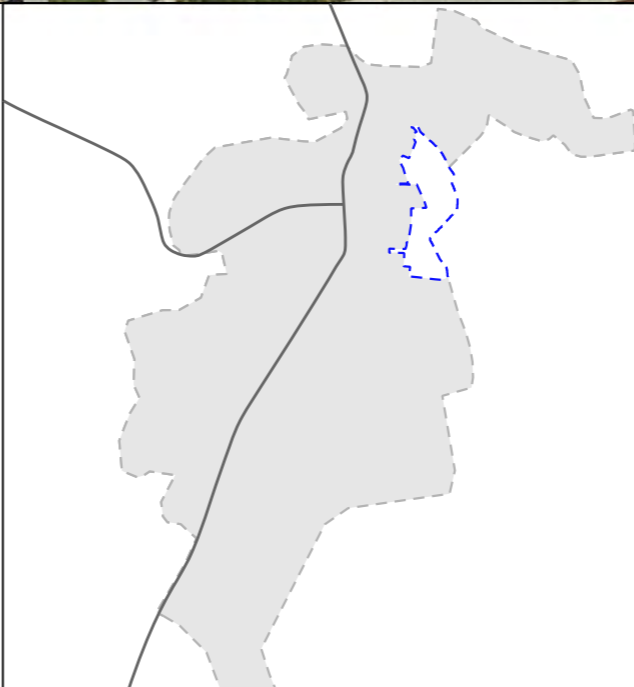
0 100

Setembre 2021

FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
 Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
 Clàudia Rivas, arquitecte
 Tàlana Sñihur, arquitecte



--- Limit PPU



R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

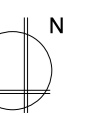
i.03

ORTOFOTO
Font: ICGC, vol 2018



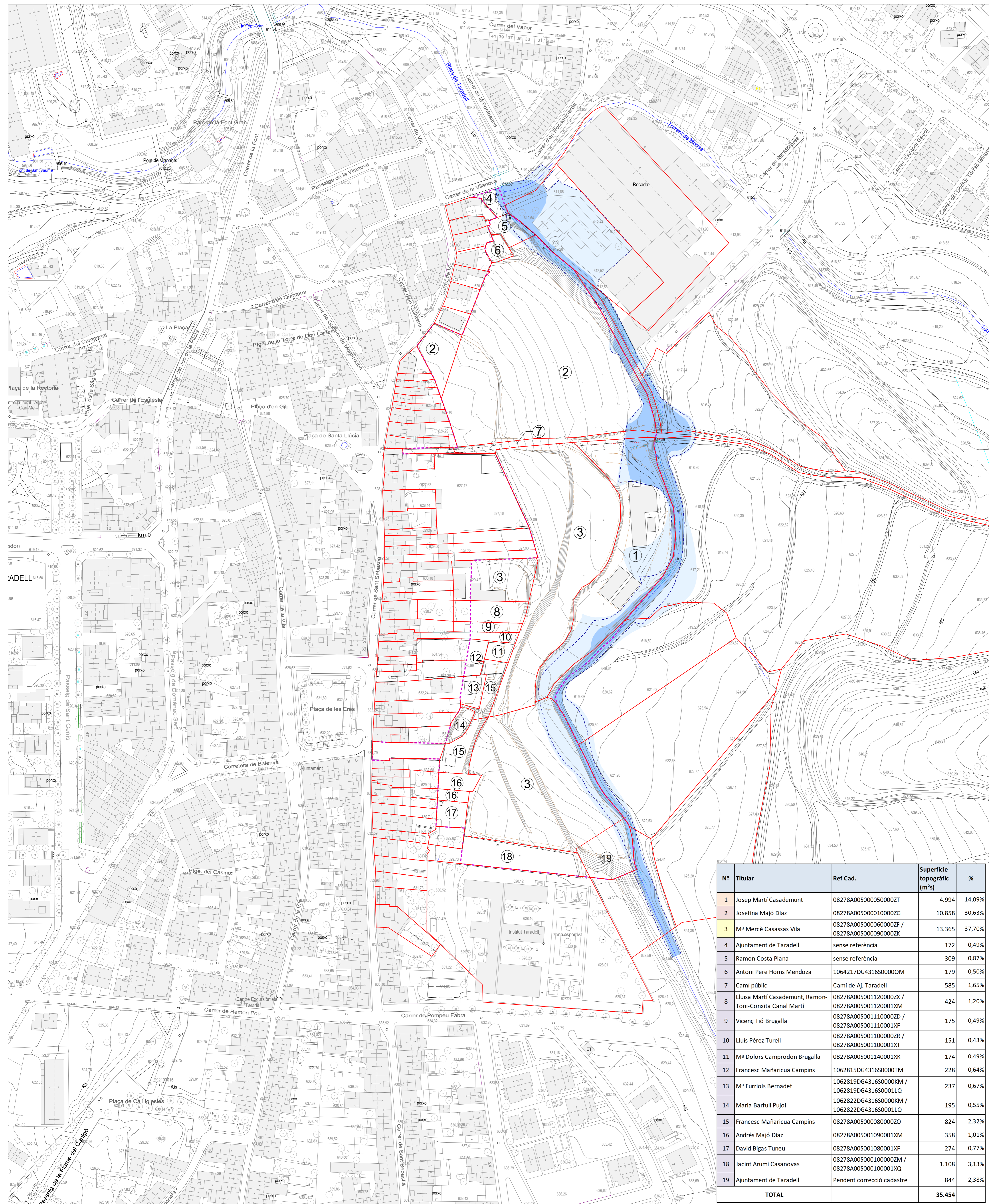
Ajuntament
de Taradell

DIN A1 E. 1/1.000
DIN A3 E. 1/2.000



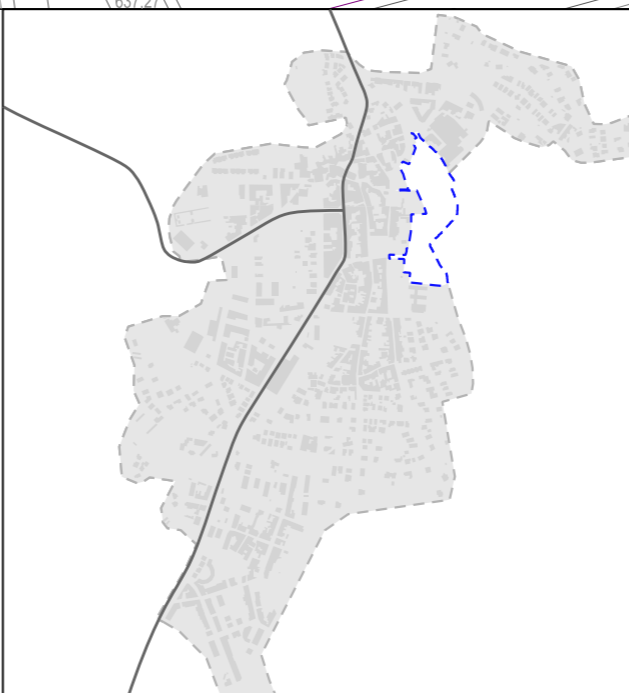
Setembre 2021

FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecte
Tatiana Snihur, arquitecte



Nº	Titular	Ref Cad.	Superfície topogràfic (m²s)	%
1	Josep Martí Casademunt	08278A005000050000ZT	4.994	14,09%
2	Josefina Majó Díaz	08278A005000010000ZG	10.858	30,63%
3	Mª Mercè Casassas Vila	08278A005000060000ZF / 08278A005000090000ZK	13.365	37,70%
4	Ajuntament de Taradell	sense referència	172	0,49%
5	Ramon Costa Plana	sense referència	309	0,87%
6	Antoni Pere Homs Mendoza	1064217DG4316S0000OM	179	0,50%
7	Camí públic	Camí de Aj. Taradell	585	1,65%
8	Lluïsa Martí Casademunt, Ramon-Toni-Coxita Canal Martí	08278A005001120000ZX / 08278A005001120001XM	424	1,20%
9	Vicenç Tió Brugalla	08278A005001110000ZD / 08278A005001110001XF	175	0,49%
10	Lluís Pérez Turell	08278A005001100000ZR / 08278A005001100001XT	151	0,43%
11	Mª Dolors Camprodon Brugalla	08278A005001140001XK	174	0,49%
12	Francesc Mañaricua Campins	1062815DG4316S0000TM	228	0,64%
13	Mª Furiols Bernadet	1062819DG4316S0000KM / 1062819DG4316S0001LQ	237	0,67%
14	Maria Barfull Pujol	1062822DG4316S0000KM / 1062822DG4316S0001LQ	195	0,55%
15	Francesc Mañaricua Campins	08278A005000800000ZO	824	2,32%
16	Andrés Majó Díaz	08278A005001090001XM	358	1,01%
17	David Bigas Tuneu	08278A005001080001XF	274	0,77%
18	Jacint Arumí Casanovas	08278A005000100000ZM / 08278A005000100001XQ	1.108	3,13%
19	Ajuntament de Taradell	Pendent correcció cadastre	844	2,38%
TOTAL			35.454	

- Limit PPU
- Limit propietats segons cadastre
- Hidrologia**
- Q10 - S. Hidràulic
- Q100 - Flux preferent
- Q500 - Z. Inundable



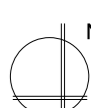
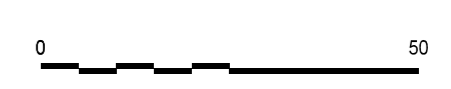
R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

i.04

TOPOGRÀFIC, INUNDABILITAT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

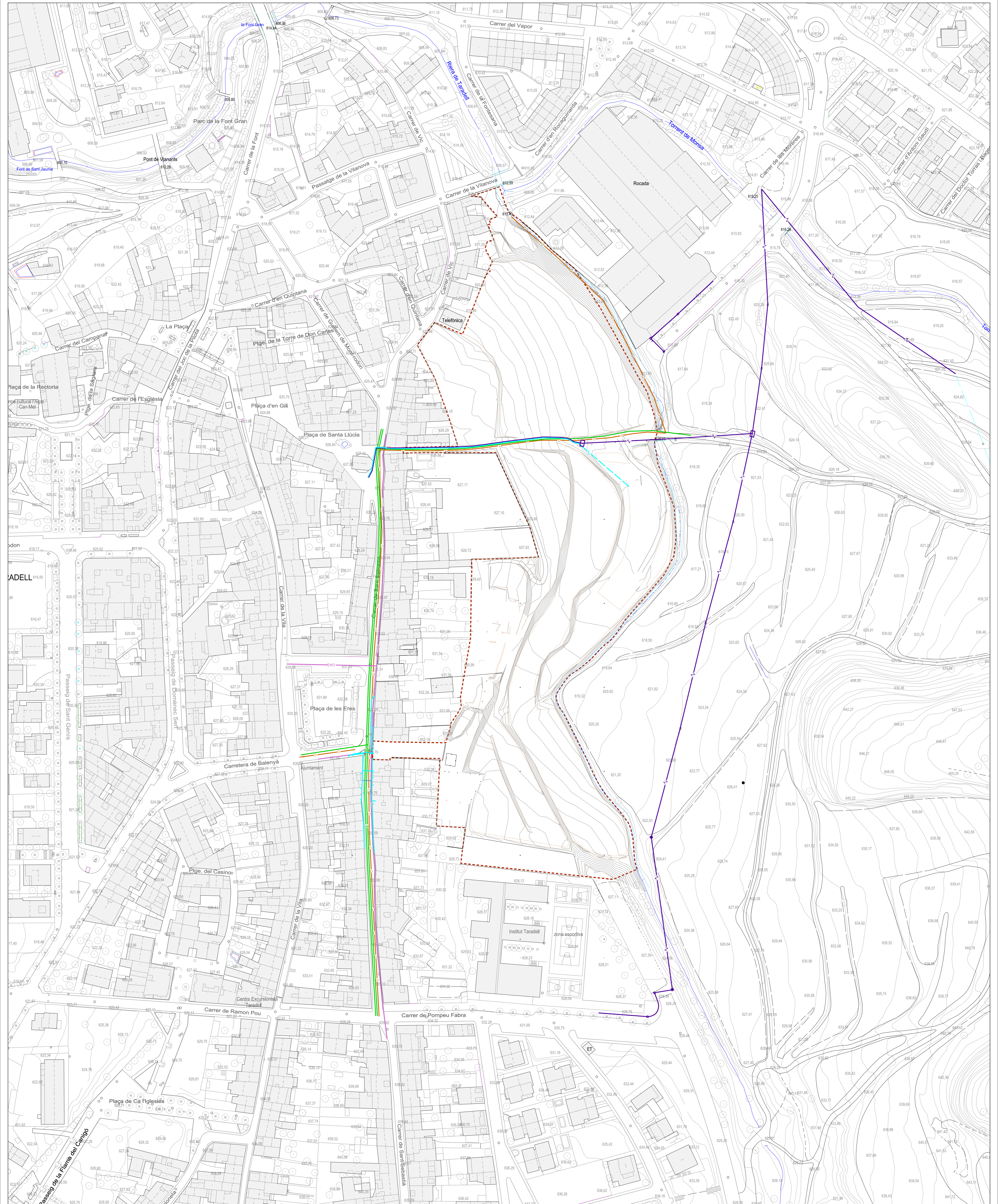


DIN A1 E. 1/1.000
DIN A3 E. 1/2.000

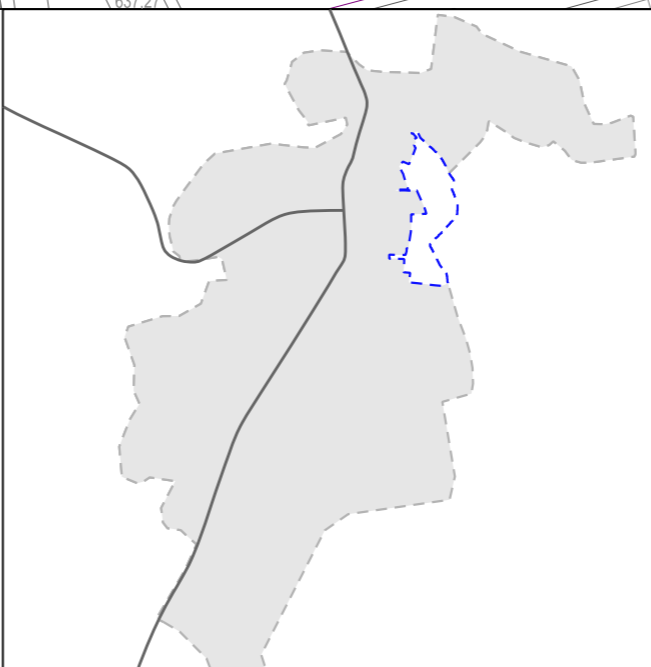


Setembre 2021

FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Càudia Rivas, arquitecte
Tatiana Snihr, arquitecte



- Limit PPU
- Xarxes serveis existents
- Línia elèctrica Baixa tensió
- Línia elèctrica mitja tensió
- Línia elèctrica alta tensió
- Aigua potable
- Gas
- Clavegueram



R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

i.05 XARXES SERVEIS EXISTENTS

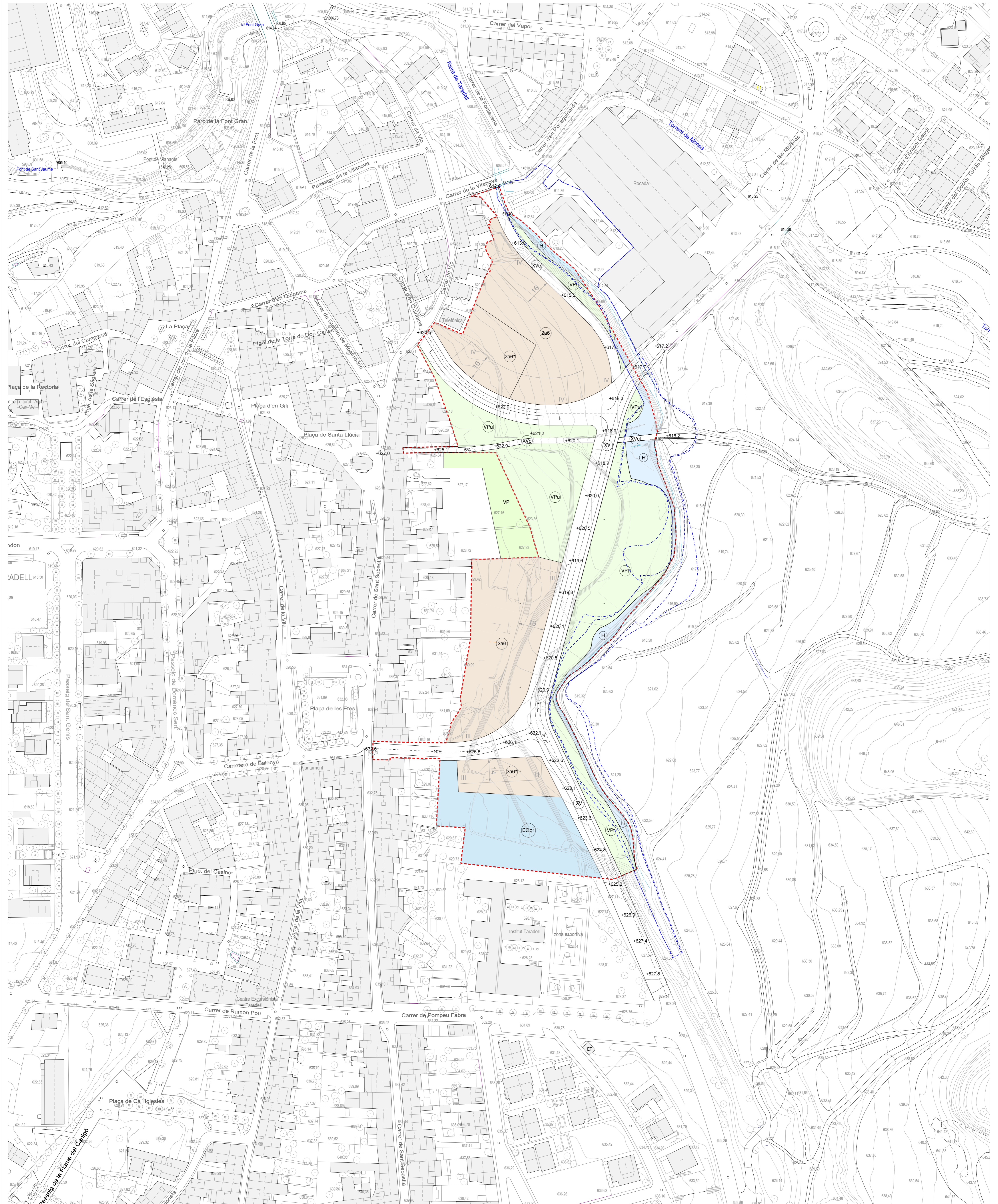
Ajuntament de Taradell

DIN A1 E. 1/1.000
DIN A3 E. 1/2.000

Setembre 2021

0 50

FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecte
Tatiana Snihr, arquitecte

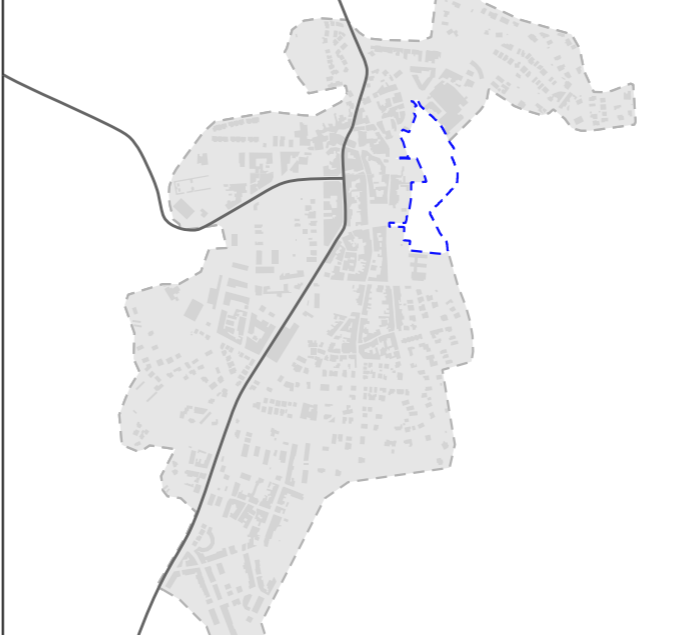


--- Límit del sector

Sistemes	
XV	Viari
XVc	Viari cívic
VP	Espais lliures
EQb1	Equipaments
H	Hidrogràfic
Zones	
2a6	Exemple entre mitgeres
2a6*	Exemple entre mitgeres HPO

Regulació de l'edificació

III / IV	Nº de plantes
← -16 →	Profunditat edificable

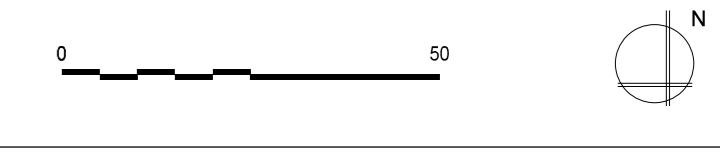


R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

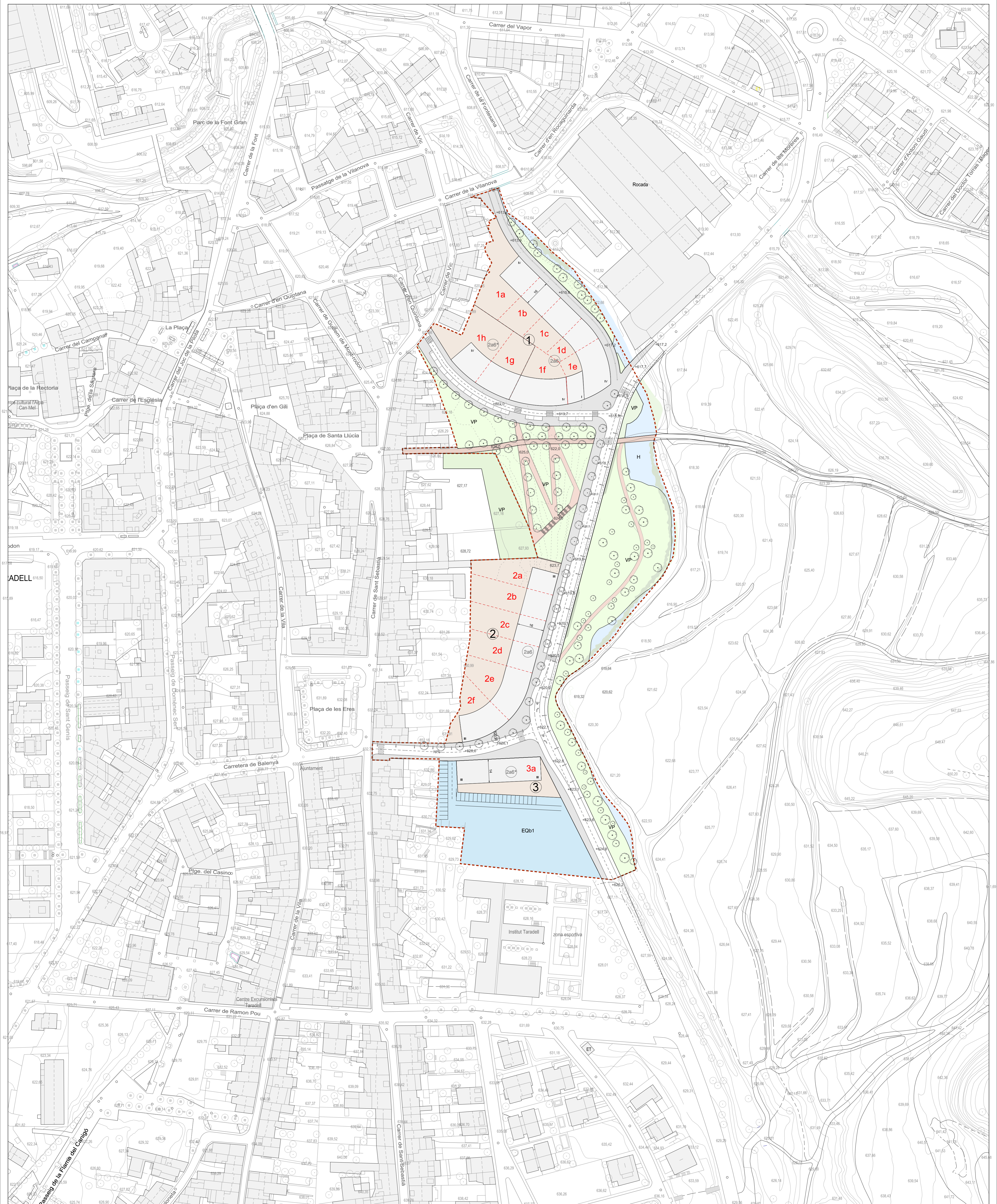
p.01 PROPOSTA ZONIFICACIÓ



DIN A1 E. 1/1.000
DIN A3 E. 1/2.000



Setembre 2021
FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecte
Tatiana Snihr, arquitecte

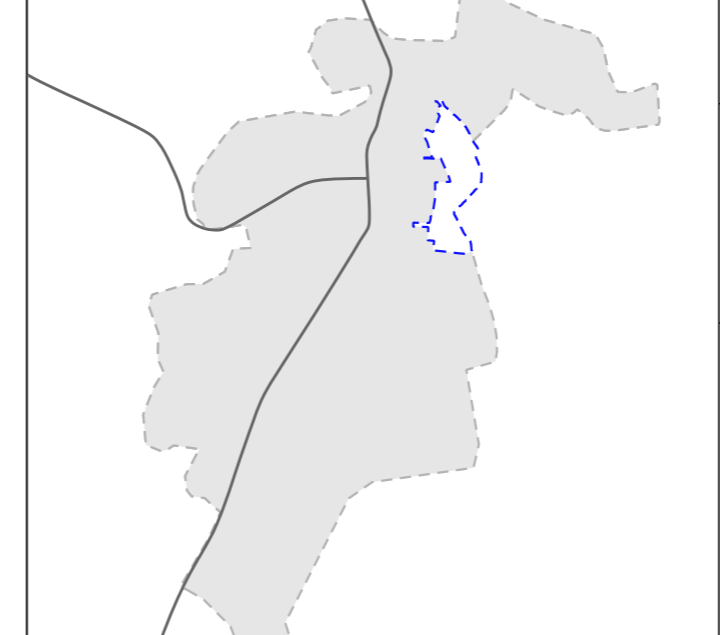


	Límit del sector
	Límit parcel·les
	Nº d'Illa
	Nº de parcel·la

	Viari		Espais lliures
	Viari cívic		Equipaments
	Hidrogràfic		Hidrogràfic

	Eixample entre mitgeres
	Eixample entre mitgeres HPO

	Nº de plantes
	Profunditat edificable



R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

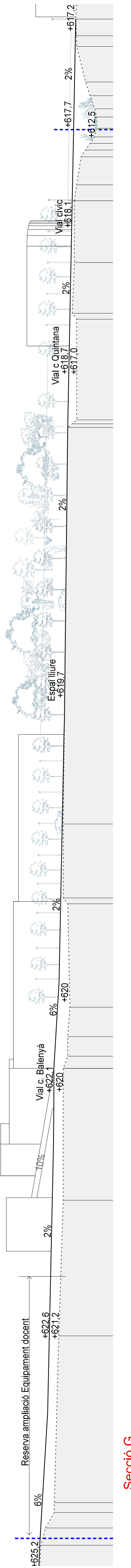
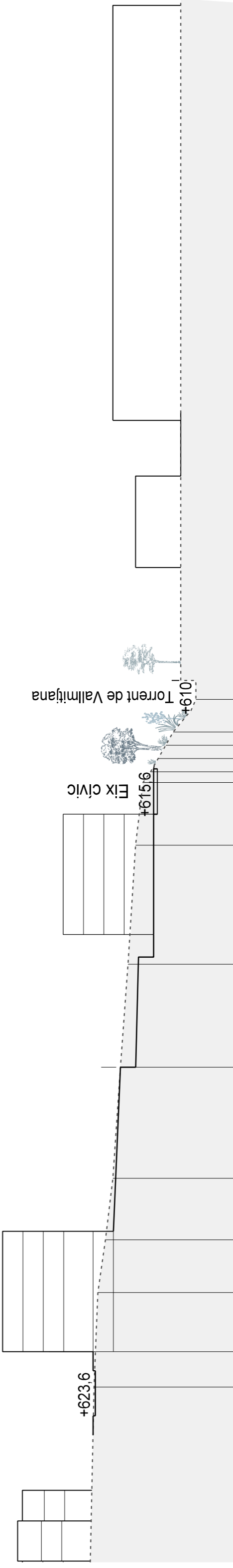
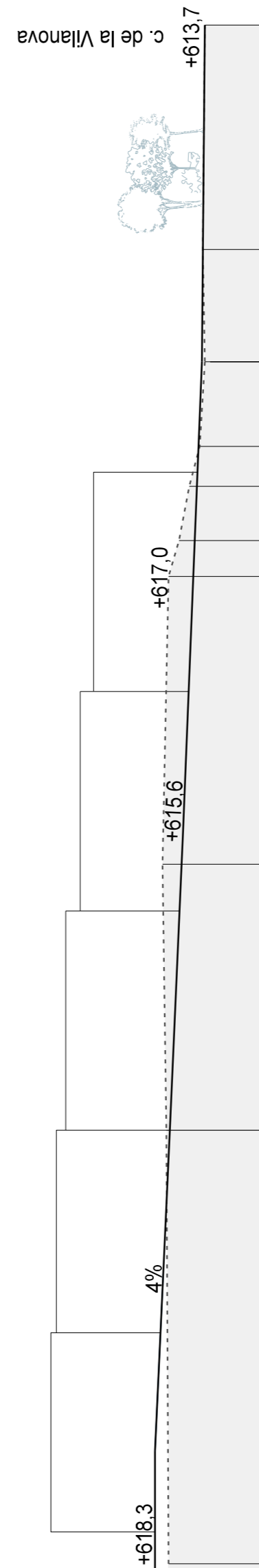
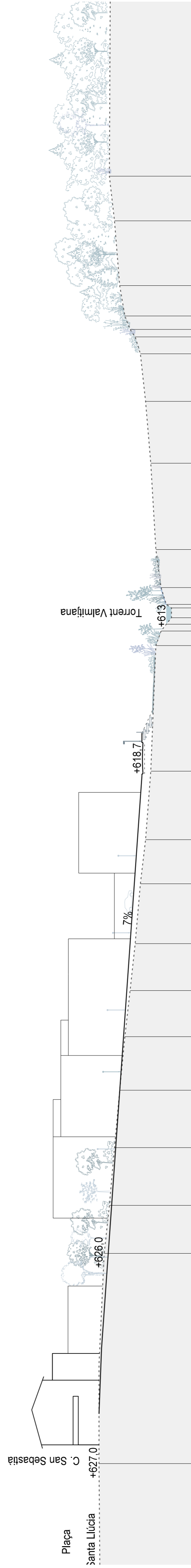
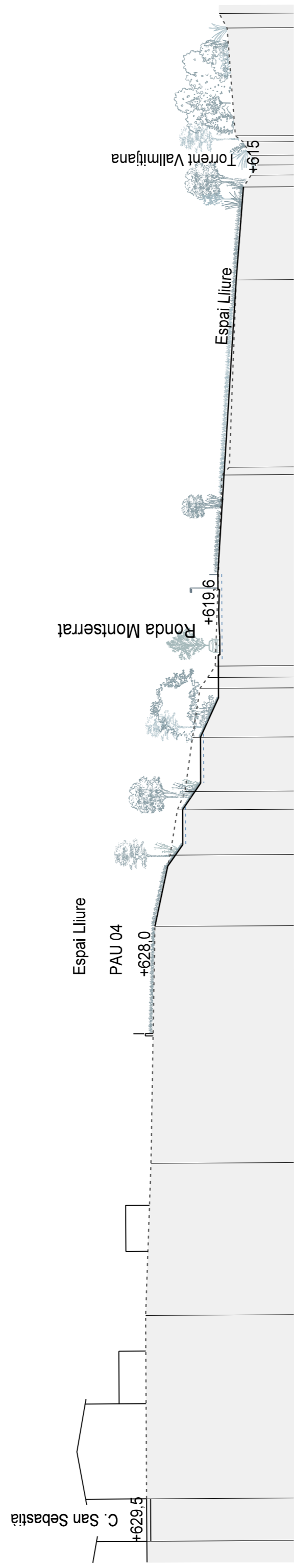
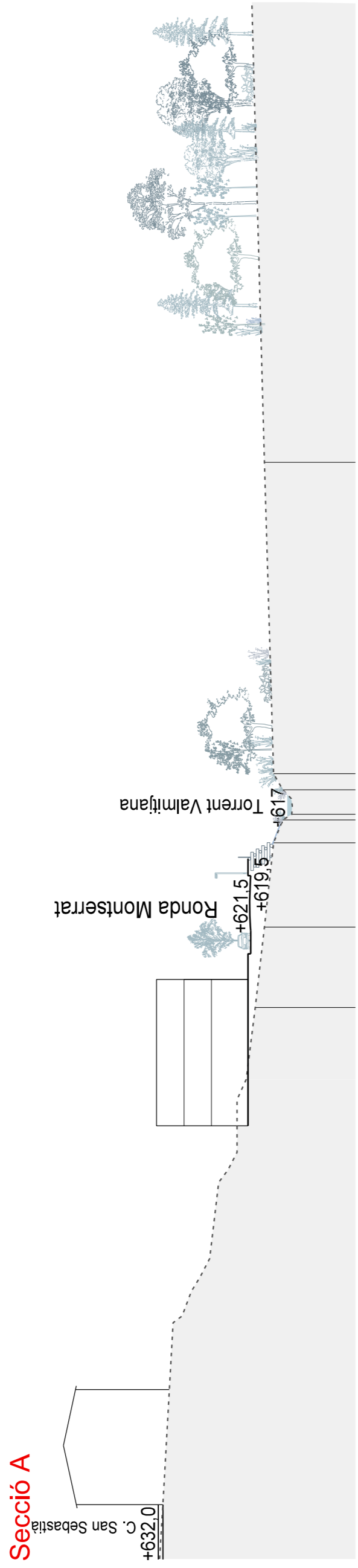
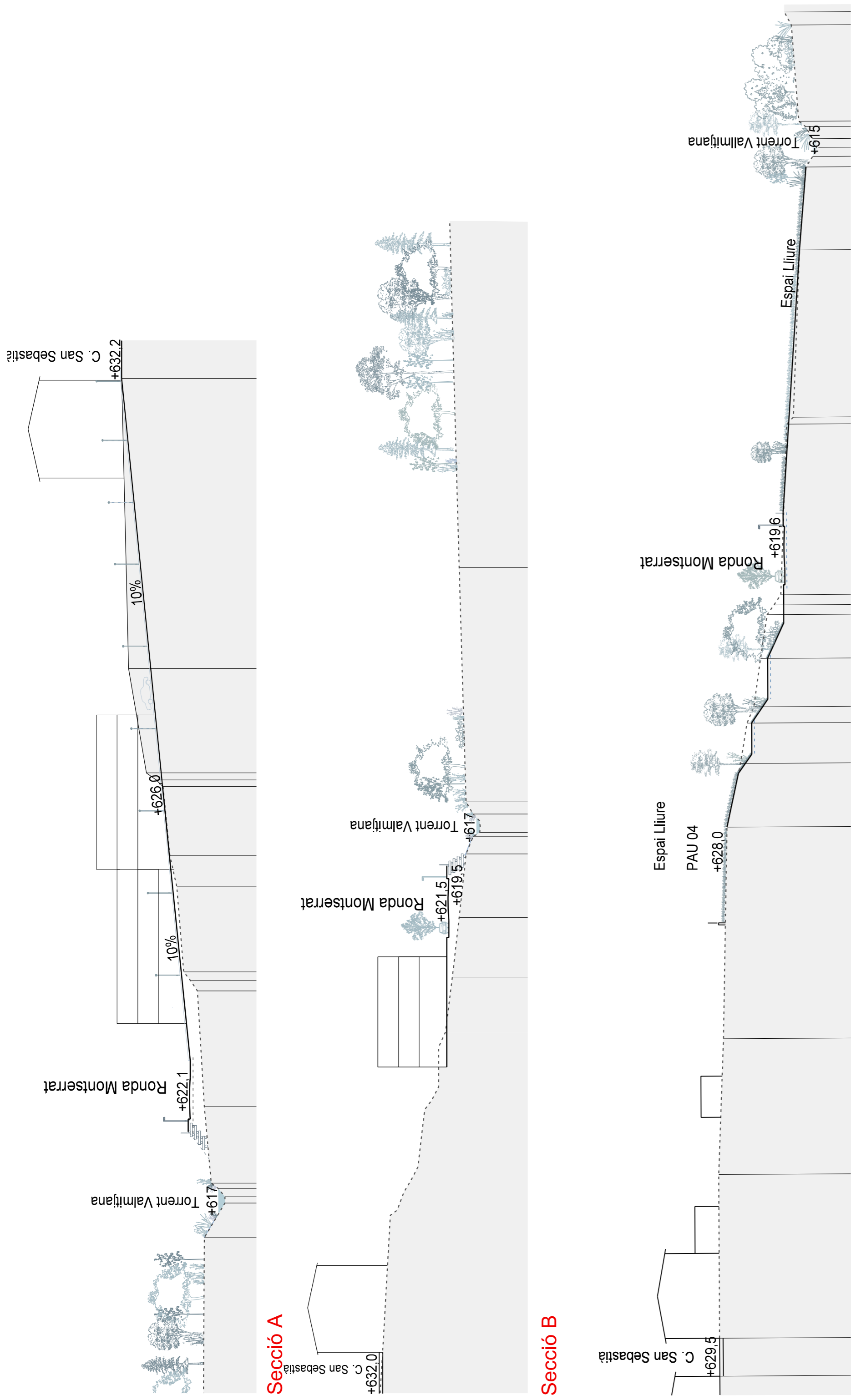
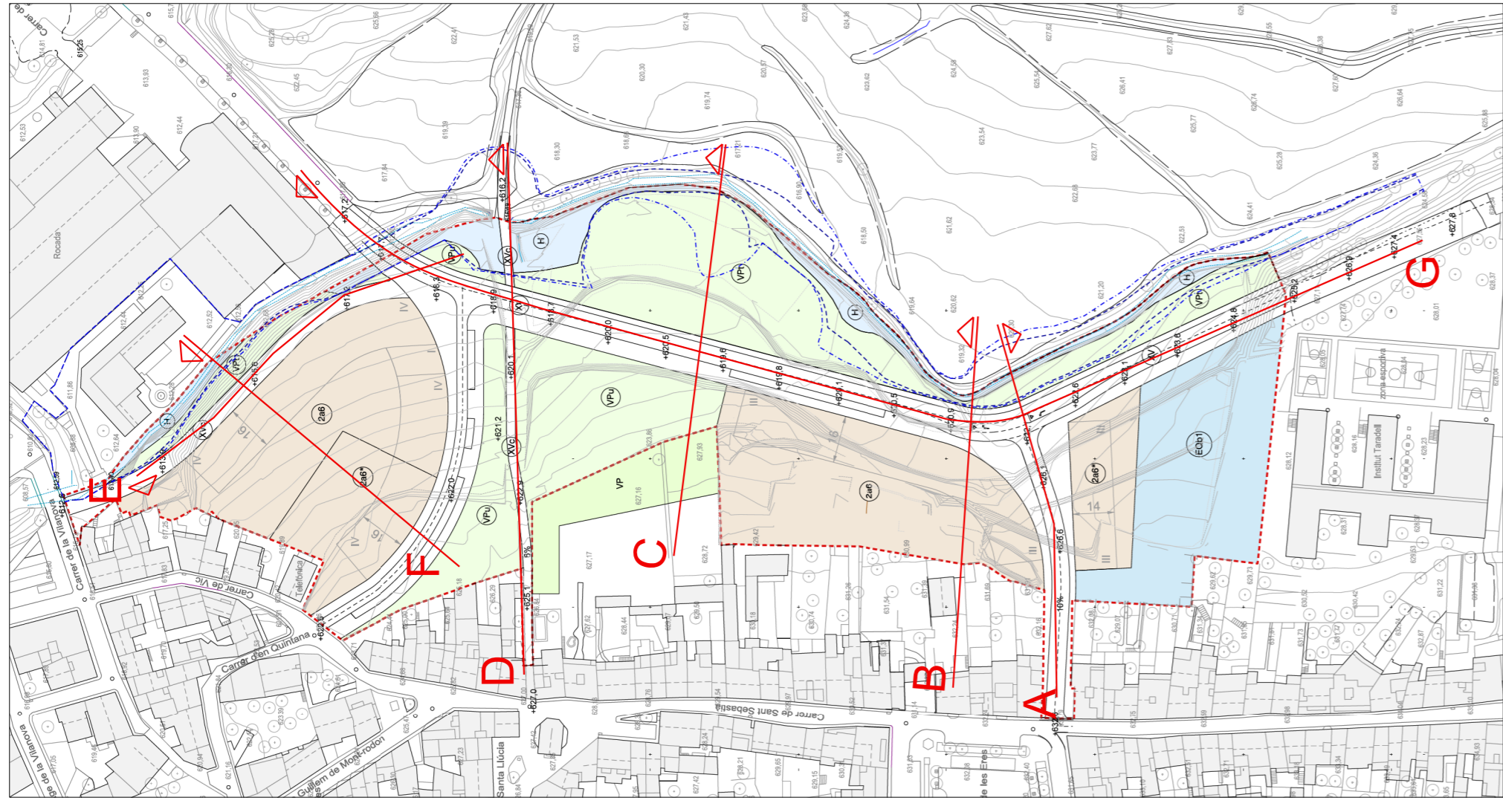
p.02 PROPOSTA DE PARCEL·LACIÓ



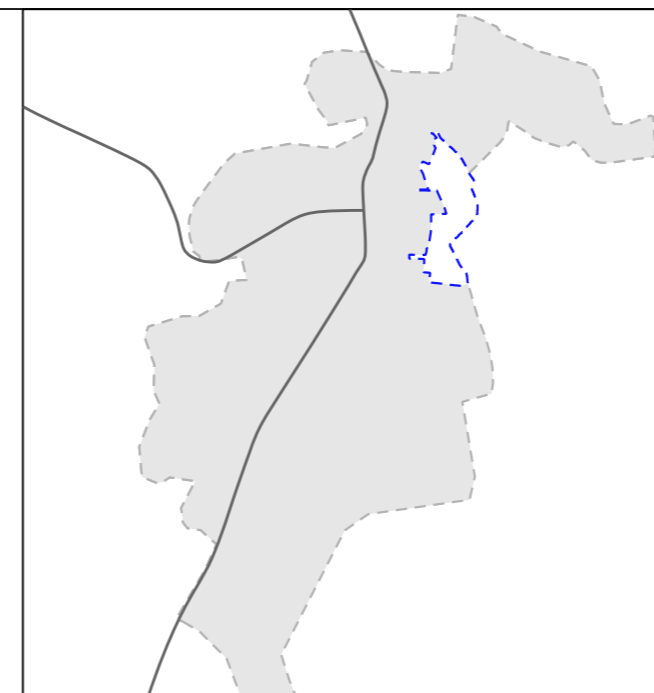
DIN A1 E. 1/1.000
DIN A3 E. 1/2.000

Setembre 2021

FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecte
Tatiana Siniur, arquitecte



- Limit del sector
 - Tall secció
- Característiques de les seccions
- Topografia actual
 - Topografia proposta
 - Torrent Valmijana

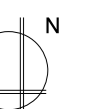


R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

p.04 PERFILS LONGITUDINALS DELS VIALS



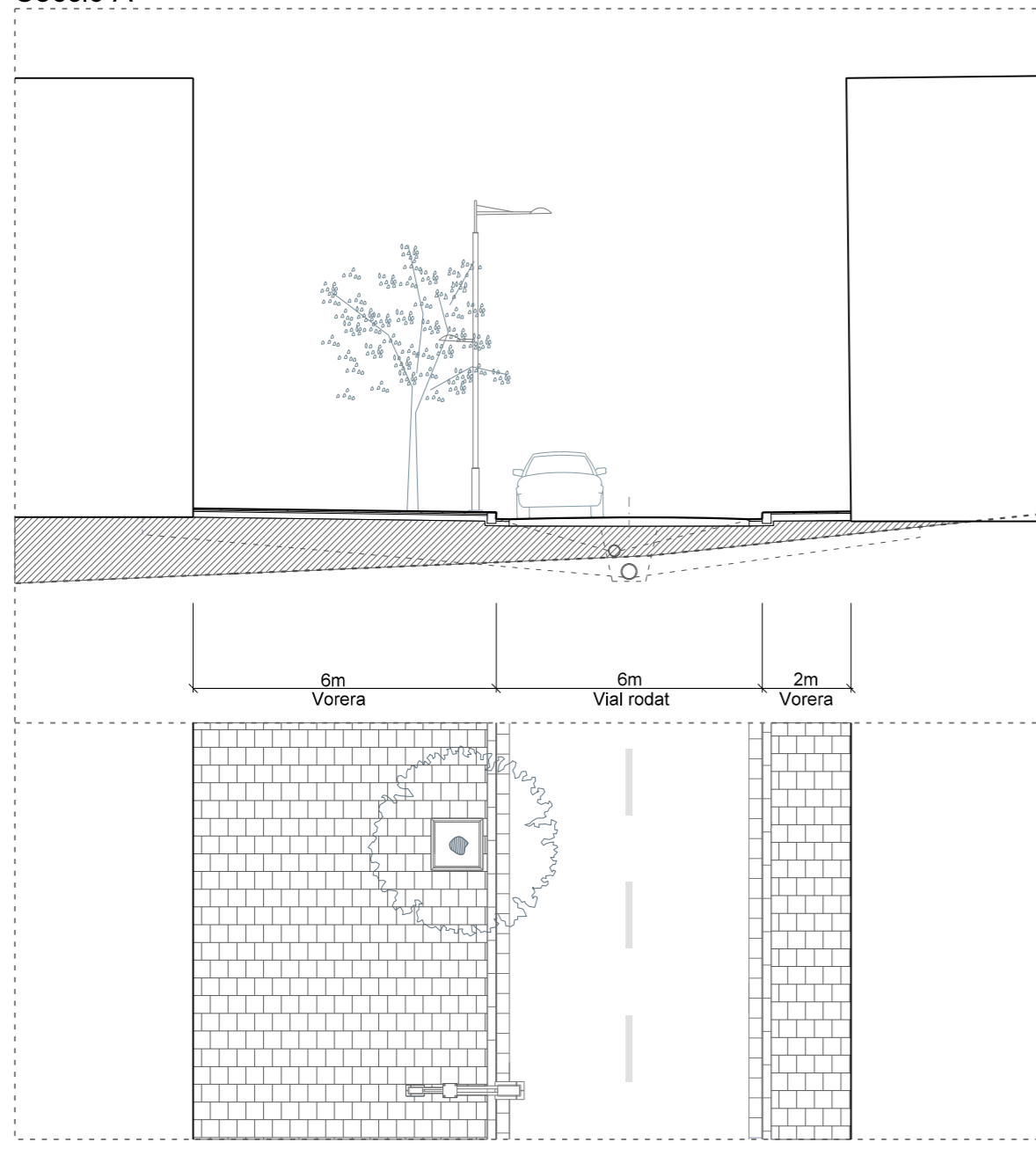
DIN A1 E. 1/500
DIN A3 E. 1/1.000



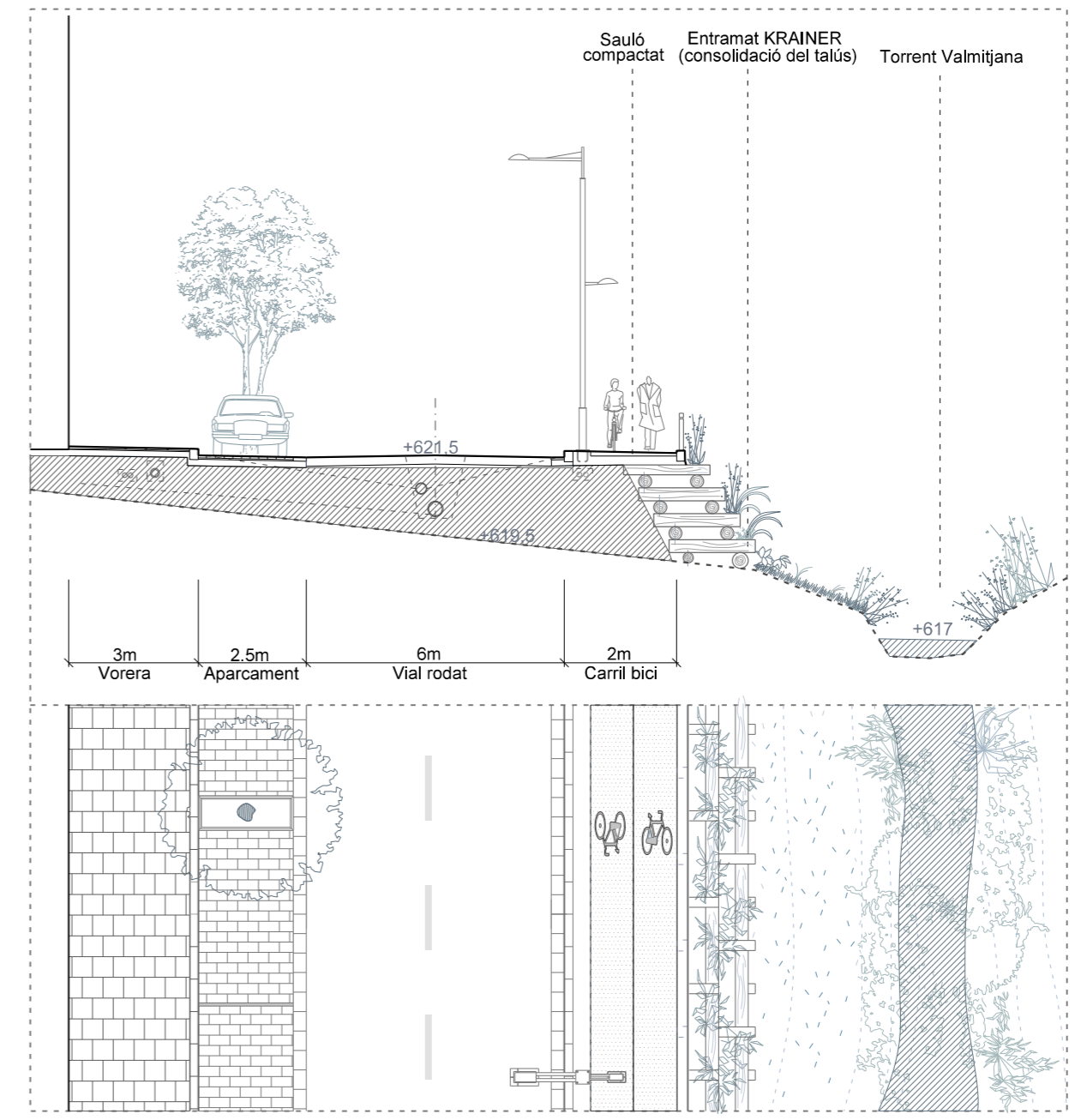
Setembre 2021

FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecta
Tatiana Snihur, arquitecta

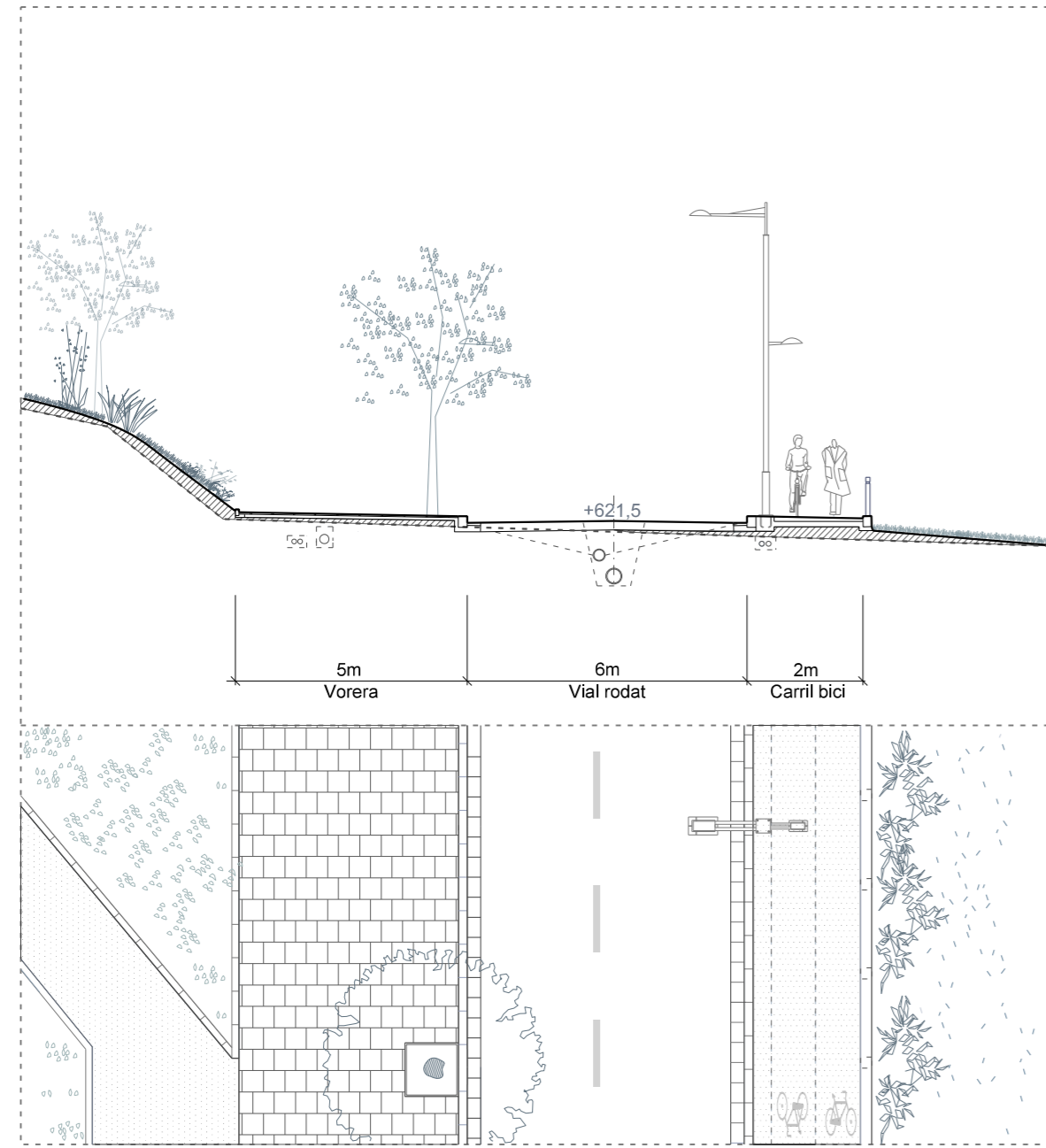
Secció A



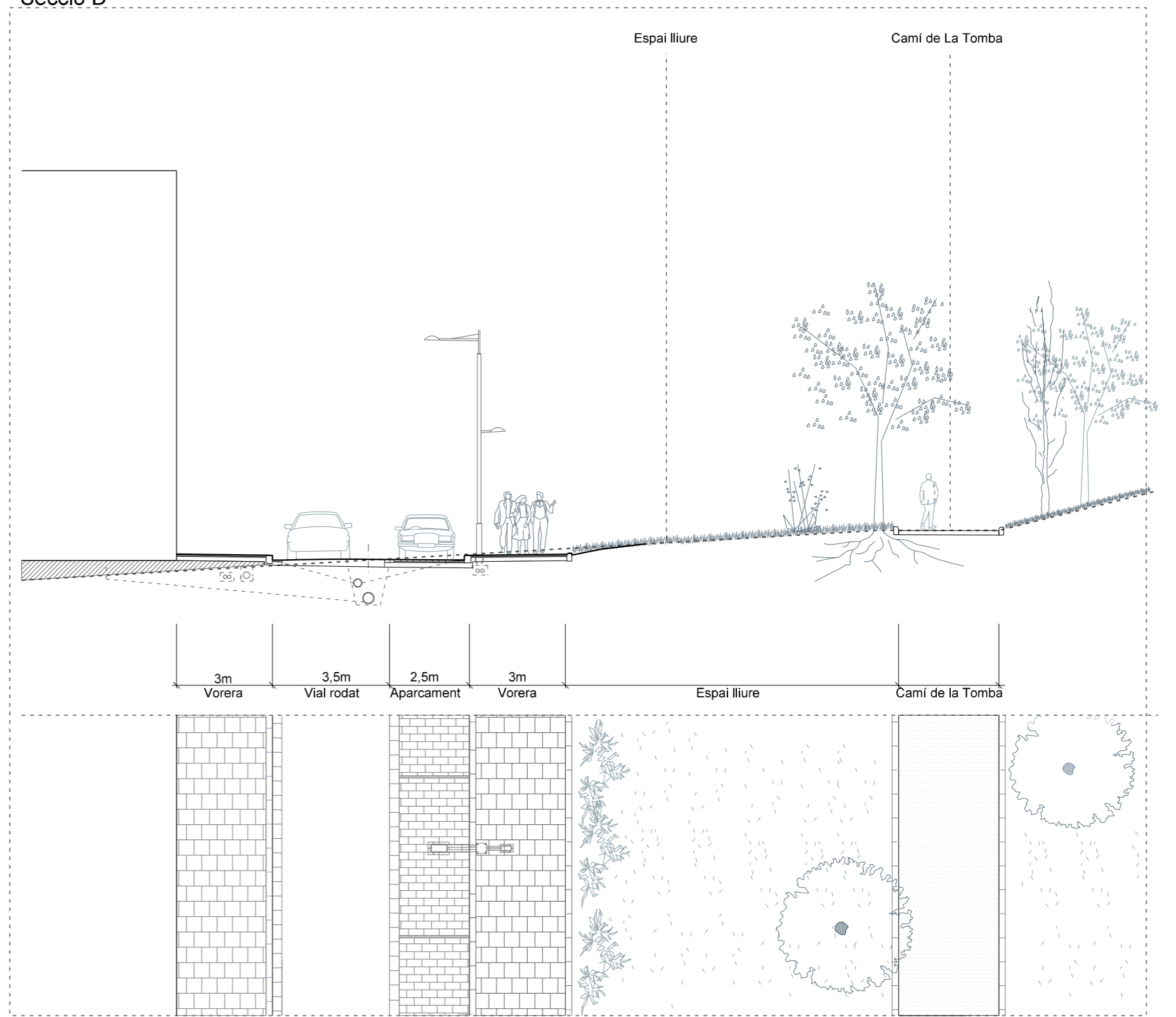
Secció B



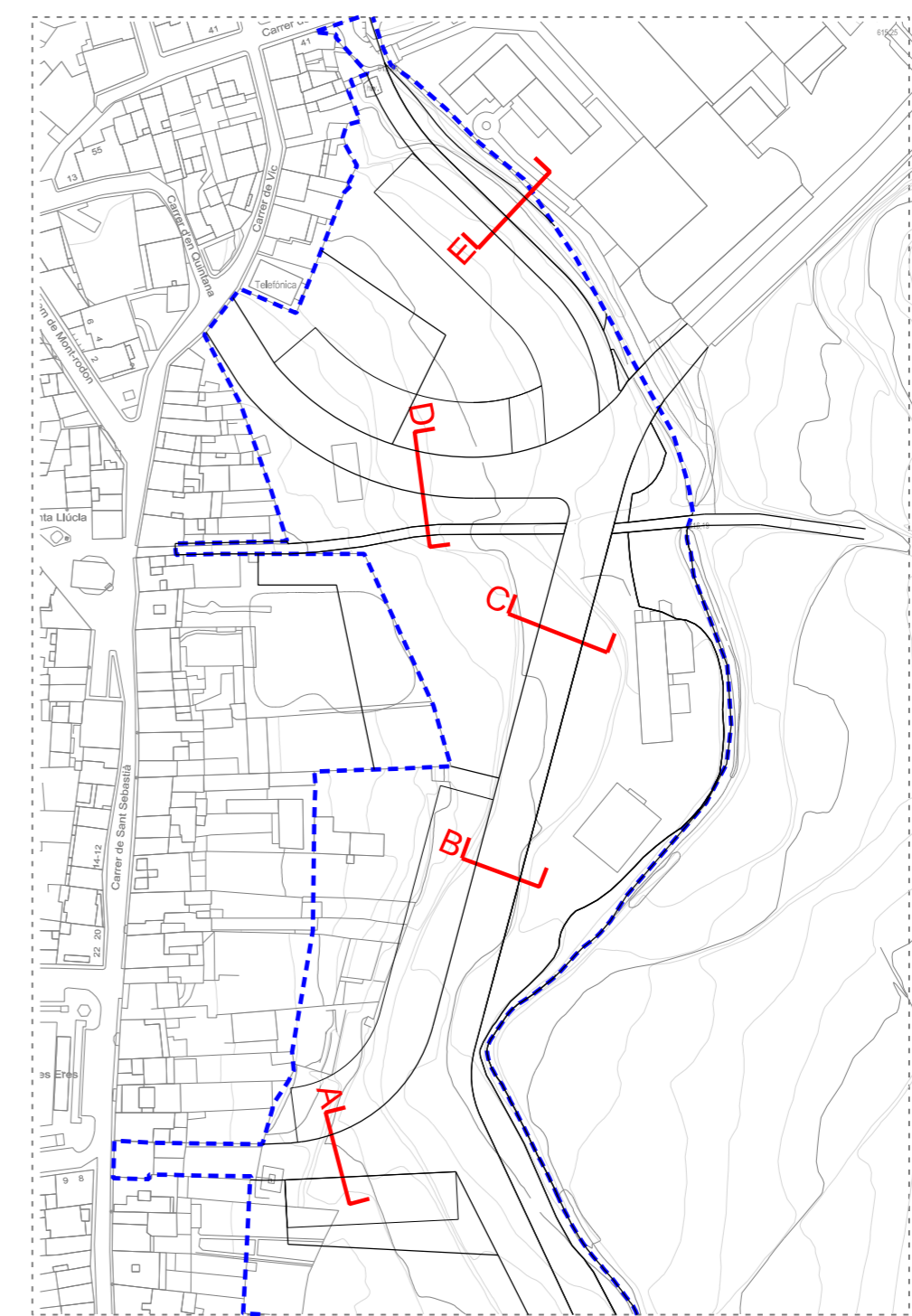
Secció C



Secció D



Secció E



--- Límit del sector

— Tall secció

Característiques de les seccions

--- Topografia actual

— Topografia proposta

▨ Reblert de terres

▨ Torrent Valmiñana

▨ Sauló compactat

R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

p.05

SECCIONS TIPUS VIALS

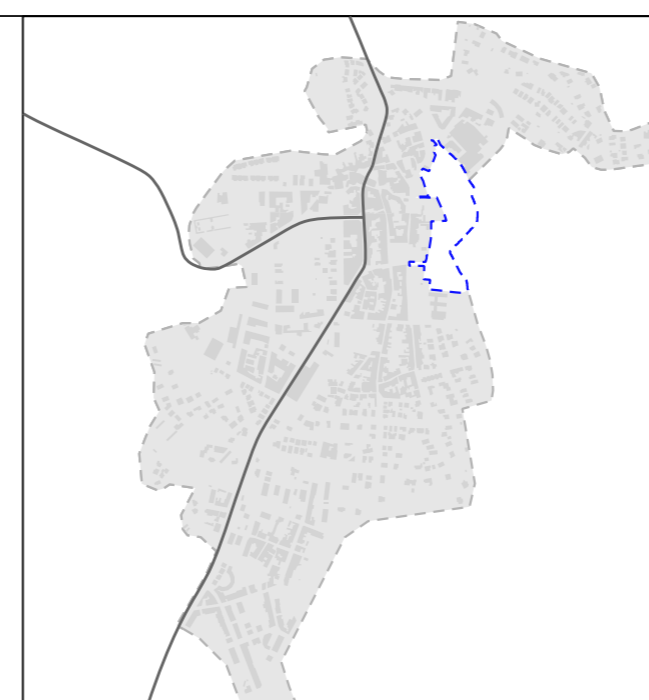


DIN A1 E. 1/150
DIN A3 E. 1/300

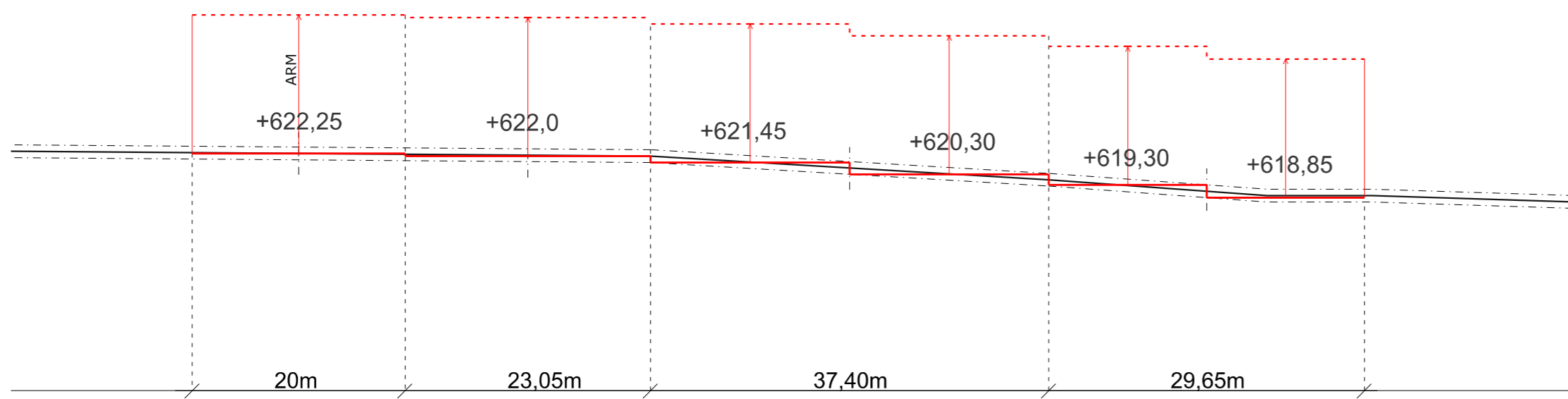


Setembre 2021

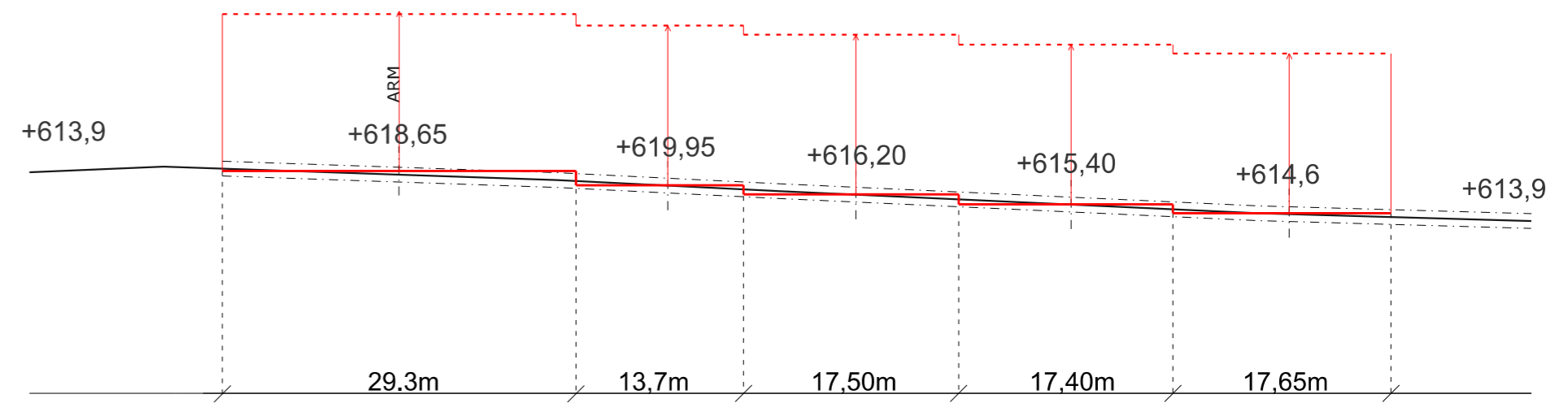
FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecte
Tatiana Snihur, arquitecte



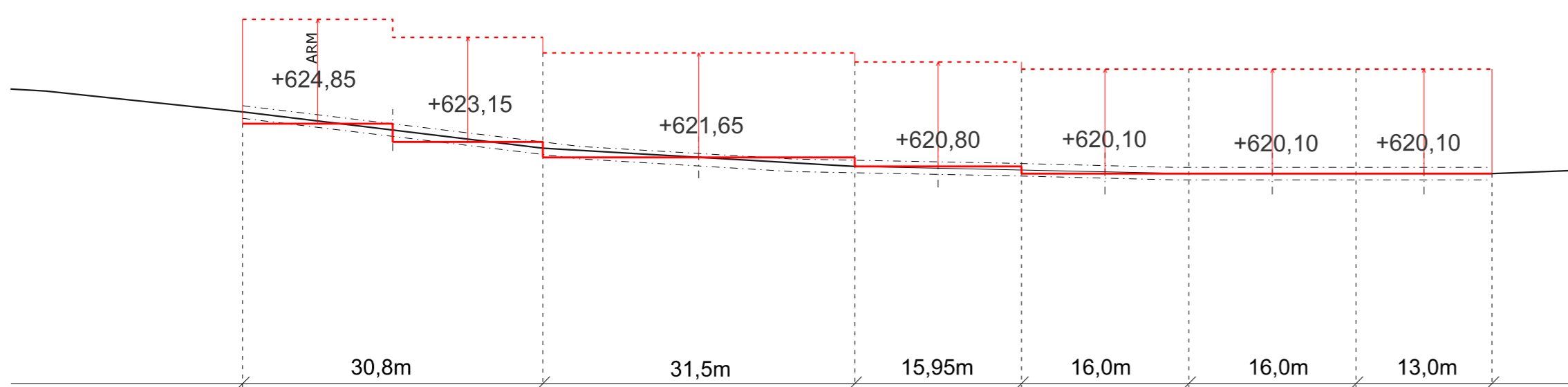
SECCIÓ 1A



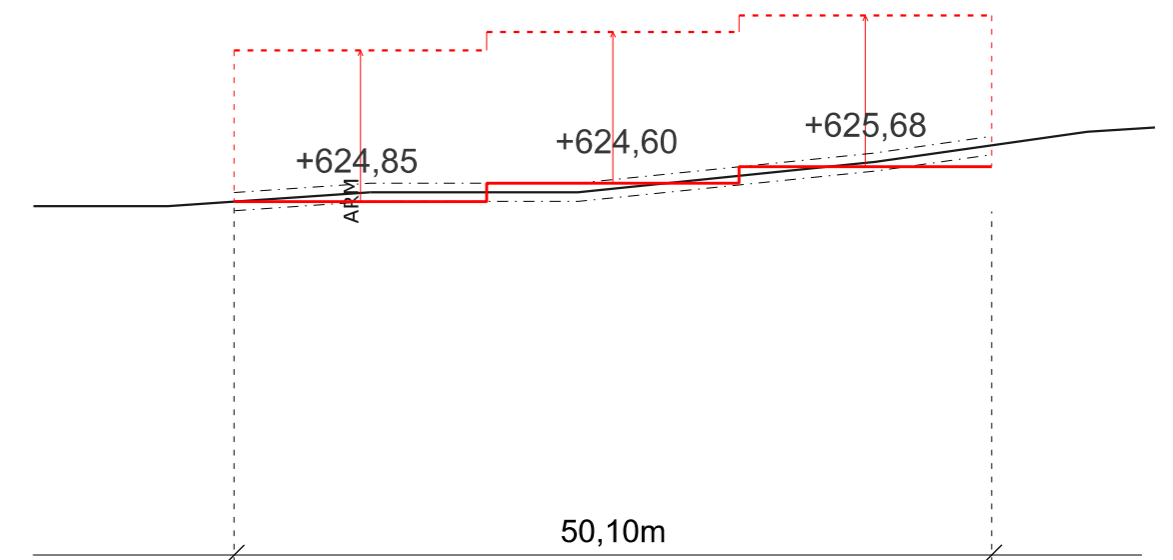
SECCIÓ 1B - Eix Cívic



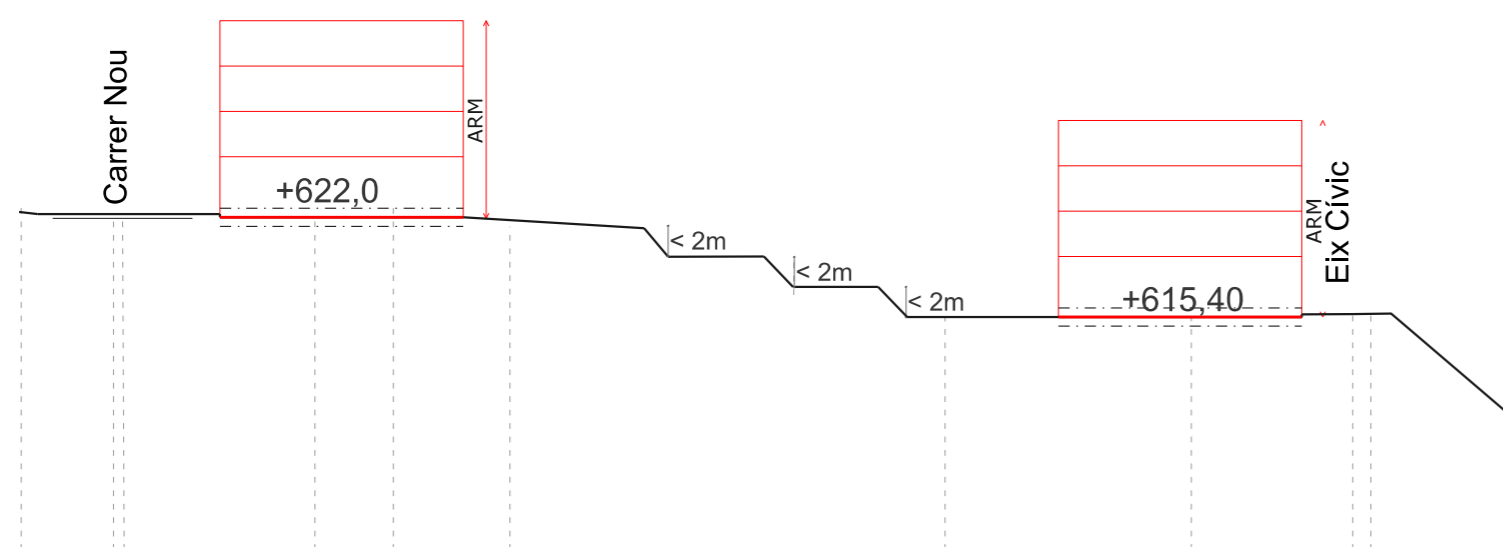
SECCIÓ 2 - Carretera de Balenyà



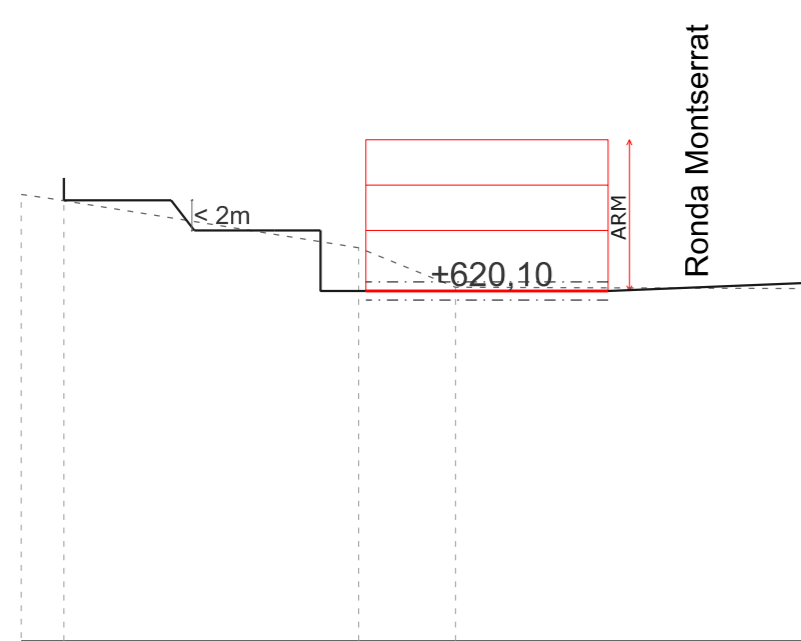
SECCIÓ 3



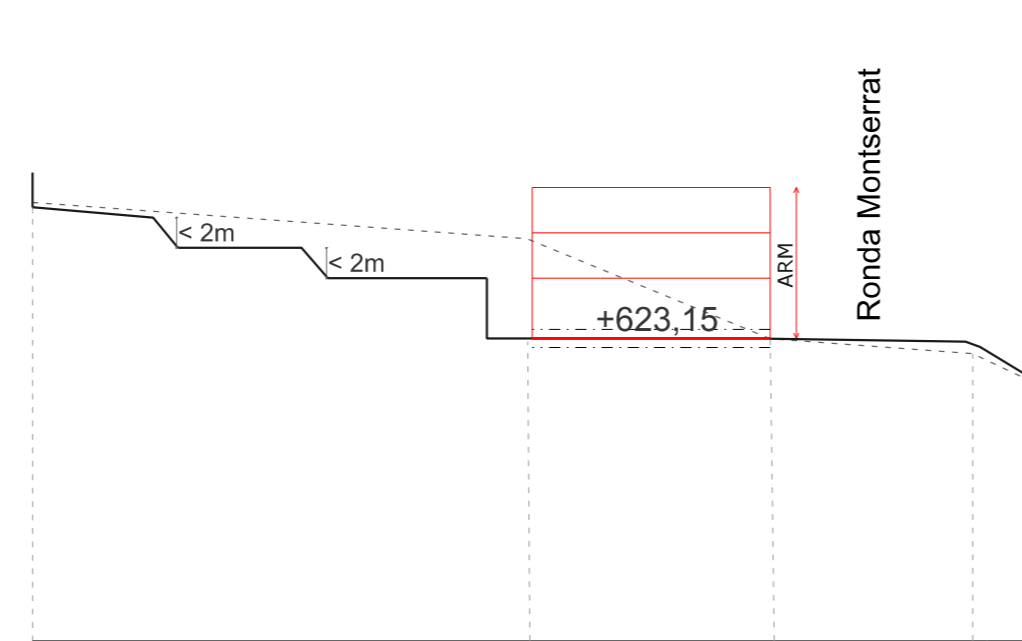
SECCIÓ 1C



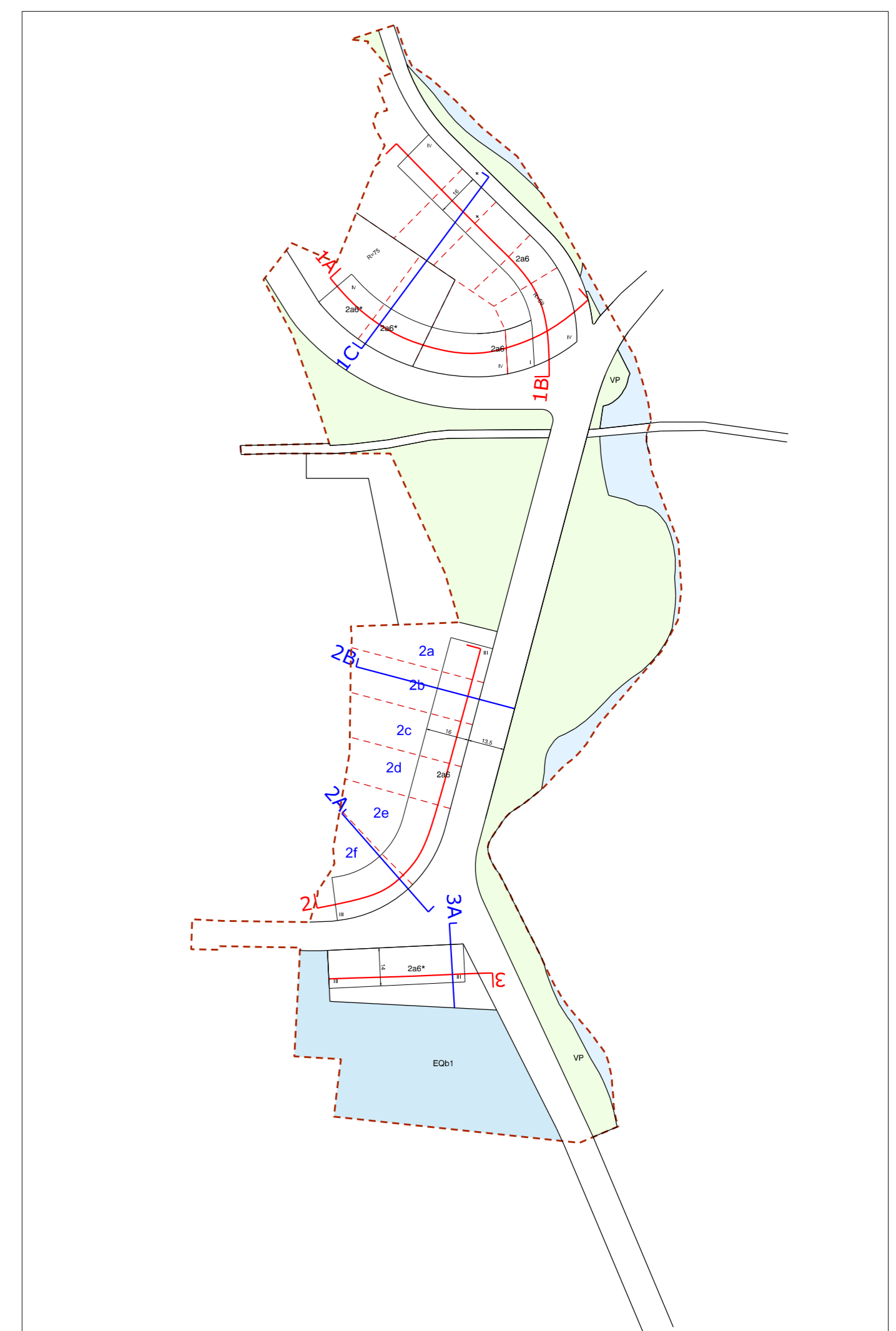
SECCIÓ 2A



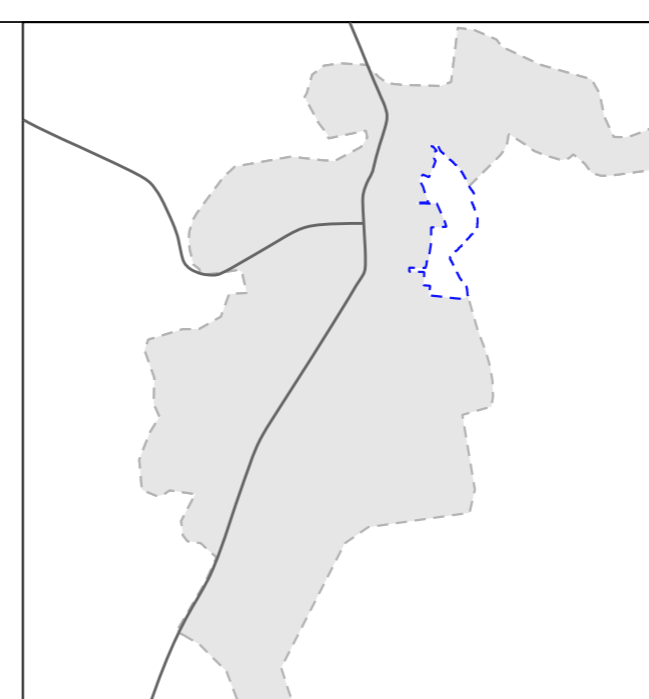
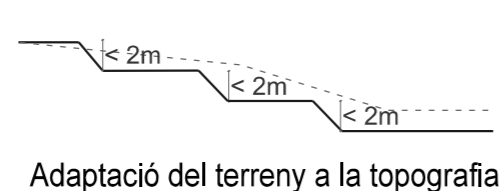
SECCIÓ 2B



SECCIÓ 3A



- - - Terreny actual
- Terreny proposta
- - - Cota de referència de la planta baixa (crpb)
- 0.6m Franges de col·locació de la crpb
- - - Límit d'unitat edificatòria i/o canvi de nivell de crpb
- ARM Alçada reguladora màxima

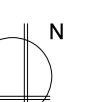


R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

p.06 CROQUIS, GÀLIBS I IMPLANTACIÓ EDIFICACIÓ

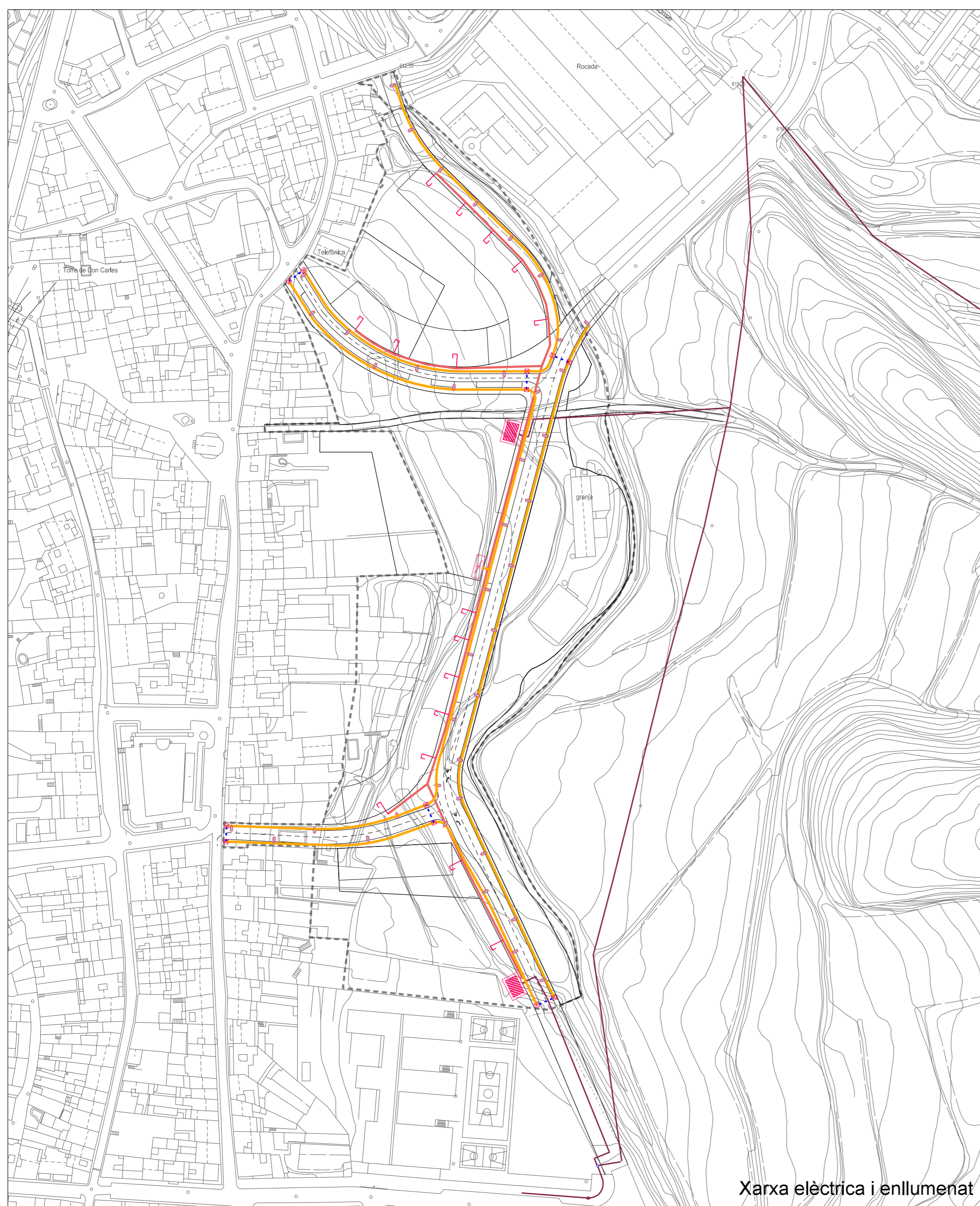


DIN A1 E. 1/1.000
DIN A3 E. 1/2.000

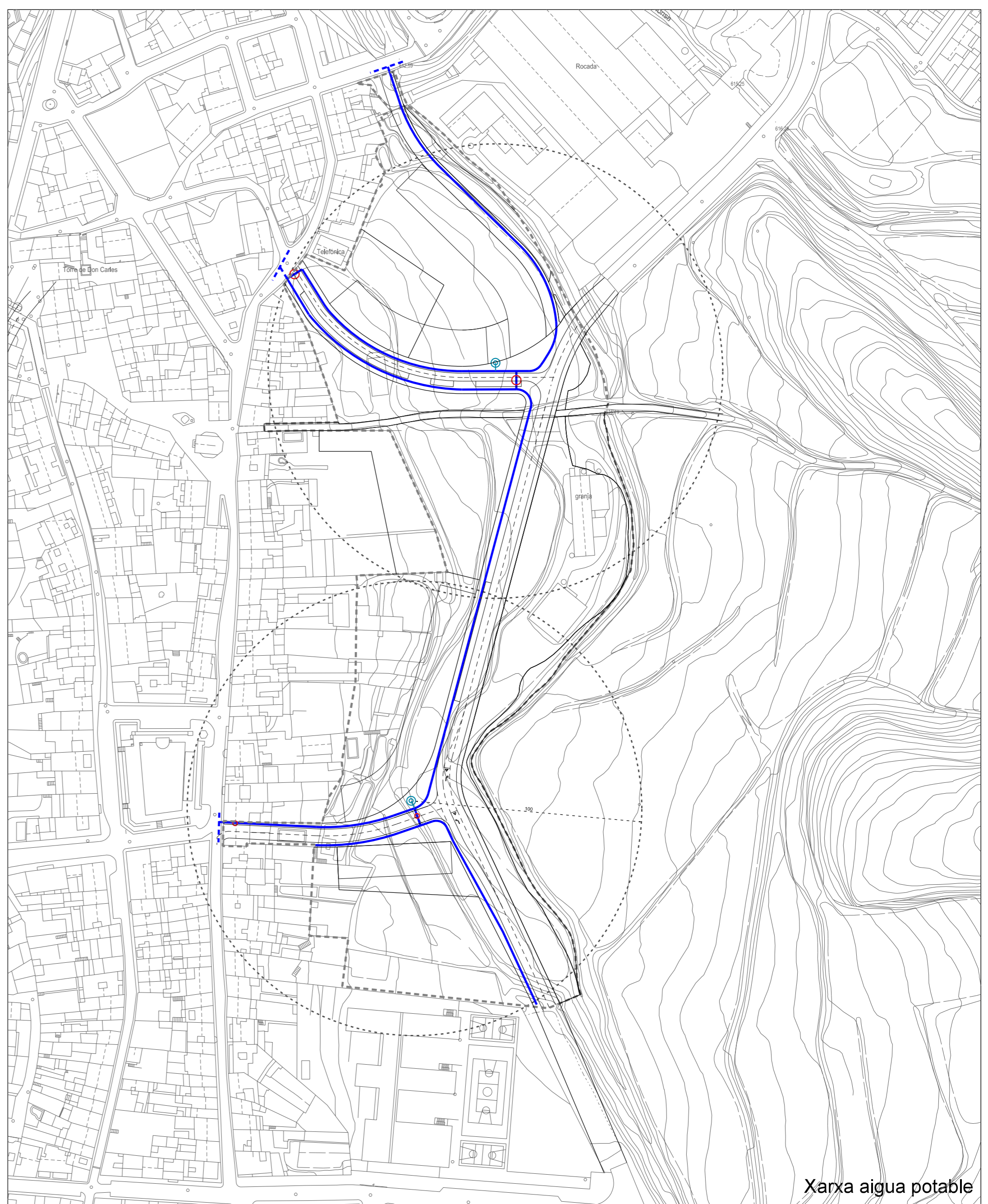


Setembre 2021

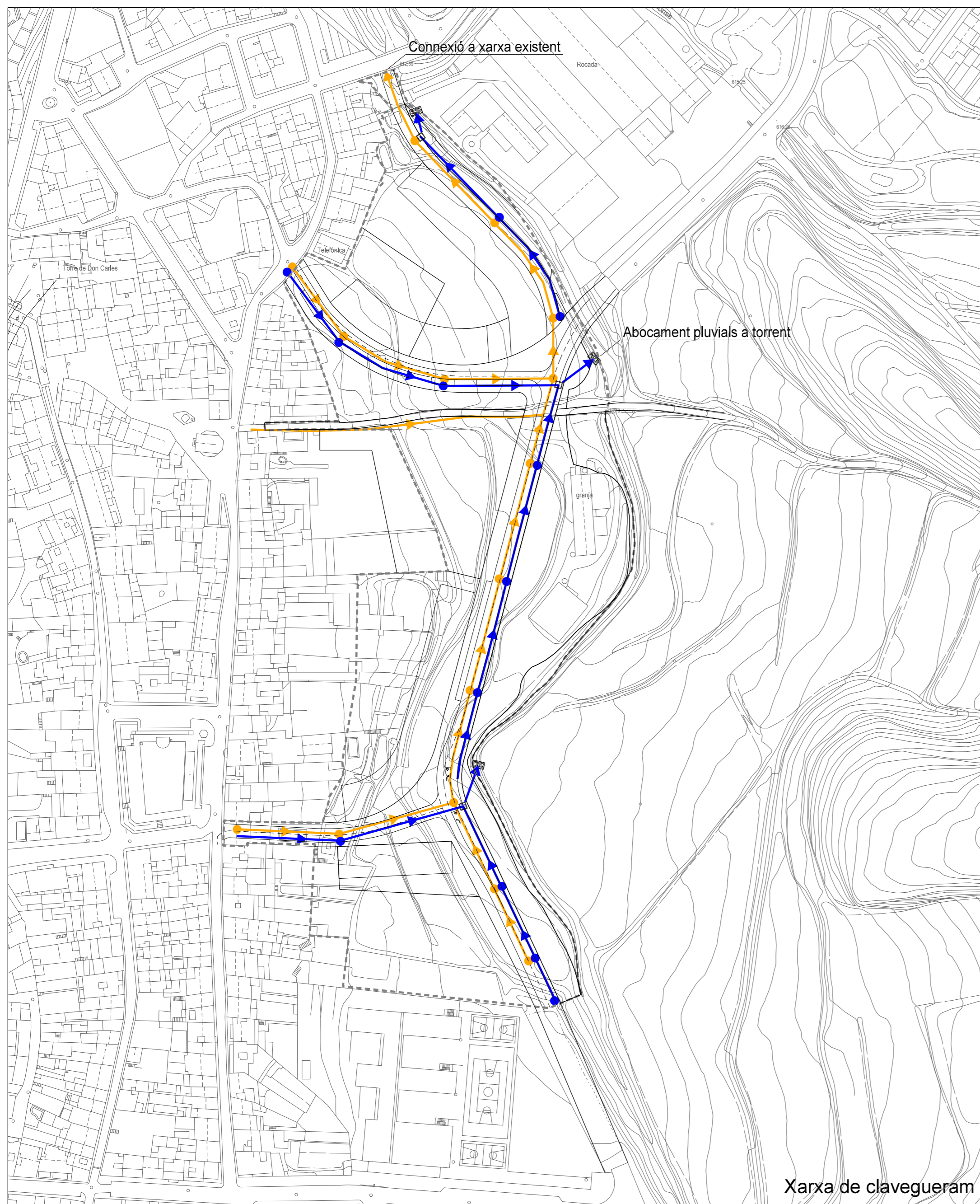
FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecte
Tatiana Snihur, arquitecte



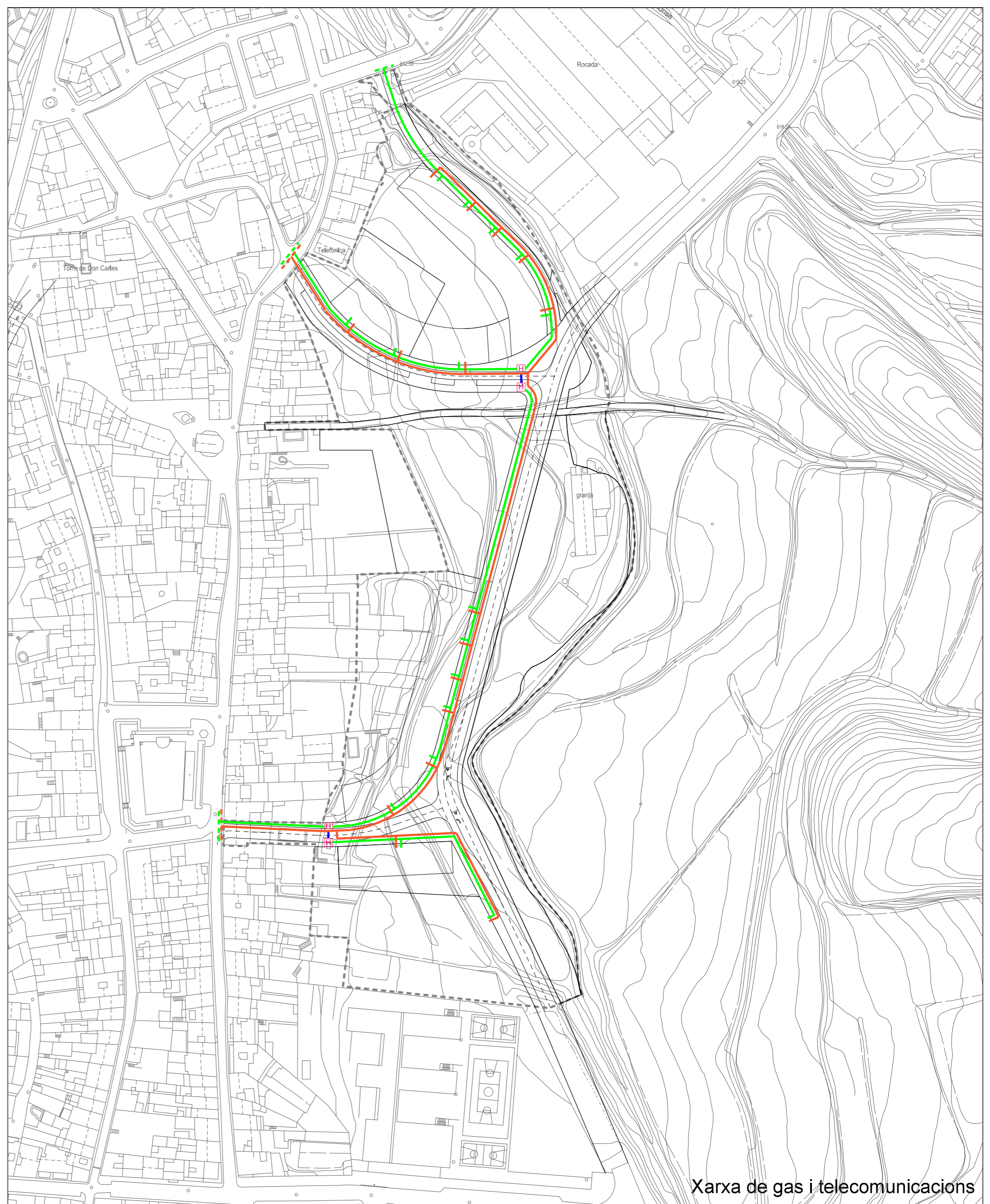
Xarxa elèctrica i enllumenat



Xarxa aigua potable

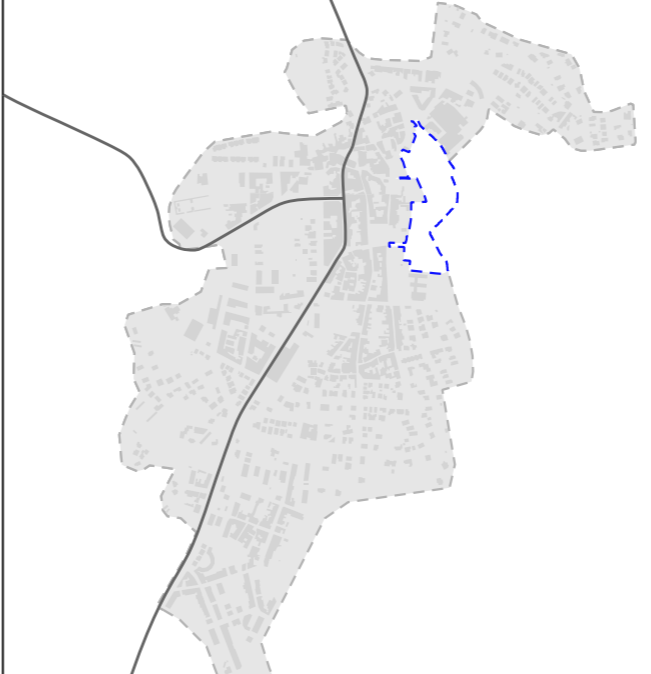


Xarxa de clavegueram



Xarxa de gas i telecomunicacions

<p>--- Límit PPU</p> <p>Xarxes elèctrica i enllumenat</p> <ul style="list-style-type: none"> — Línia elèctrica Baixa tensió — Línia elèctrica mitja tensió --- Encreuament de vial — Caixa general de protecció ■ Estació Transformadora — Xarxa enllumenat — Lluminària amb bàcul ⊠ Arqueta de registre ⊠ Quadre general de comptatge 	<p>Xarxa aigua potable</p> <ul style="list-style-type: none"> — Xarxa aigua potable ● Hidrant ○ Vàlvula 	<p>Xarxa de clavegueram</p> <ul style="list-style-type: none"> — Col·lectors d'aigua residual ● Pou de registre residual — Col·lectors aigües pluvials ● Pou de registre pluvials 	<p>Xarxa de gas</p> <ul style="list-style-type: none"> — Distribució xarxa gas <p>Xarxa de telecomunicacions</p> <ul style="list-style-type: none"> — Xarxa telecomunicacions PVC ⊠ Arqueta — Encreuament de vial
--	---	--	---



R 20/10 PPU1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA

p.07 XARXES DE SERVEIS PROPOSATS

DIN A1 E. 1/1.500
DIN A3 E. 1/3.000

0 75

Setembre 2021

FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE
Col·laboradors: Llorenç Torres, arquitecte
Clàudia Rivas, arquitecte
Tatiana Snihur, arquitecte

Ajuntament de Taradell